

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla dr. Láng Dóra jogtanácsos által képviselt felperes neve(1024 Budapest, Keleti Károly u. 5-7.) felperesnek a dr. Géczi Róbert Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. február 11. napján kelt 17.G.40.985/2009/9. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes által a felperesnek fizetendő tőke összegét 11.990.128,- (Tizenegymillió-kilencszázkilencvenezer-egyszázhuszonnyolc) Ft-ról 8.744.774,- (Nyolcmillió-hétszáznegyvennégyezer-hétszázhetvennégy) Ft-ra leszállítja; egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000,- (Háromszázezer) Ft első- és másodfokú rész költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság külön felhívására 1.080.000,- (Egymillió-nyolcvanezer) Ft le nem rótt első- és másodfokú eljárási illetéket;

megállapítja, hogy 360.000,- (Háromszázhatvanezer) Ft le nem rótt első- és másodfokú eljárási illetéket az állam visel.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a Budapest, II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, II. B. u. 2. - K. K. u. 9. szám alatti,

összesen 850 m² alapterületű éttermet a felperes bérelte a tulajdonostól, és az 1989. augusztus 17-én kelt albérleti szerződéssel albérletbe adta az alperes részére. Ennek megfelelően 1989. óta a helységet folyamatosan az alperes használta, étteremként üzemeltette.

A felperes és az alperesi társaság tagjai között 1993. március 29-én szindikátusi szerződés jött létre, amelyben – egyebek mellett – rögzítették, hogy az albérleti díj mindenkor azonos a felperes által fizetett bérleti díjjal.

A felperes mint bérlő, valamint a tulajdonos megbízásából eljáró B. Kft. mint bérbeadó között 2007. május 14. napján újabb megállapodás jött létre, amelyben a bérlemény alapterületét 933 m²-ben jelölték meg. A felperes 2007. június 1. napjától kezdődően havi 1.297.714,-Ft + áfa bérleti díj megfizetésére vállalt kötelezettséget, továbbá ezen felül a bérlemény használatával összefüggő költségek viselését.

A bérleti szerződés módosítást tartalmazó megállapodással egyidőben a felperes és az alperes újabb megállapodást írtak alá, amelyben maguk is rögzítették a bérlemény alapterületét, és utalva a korábban közöttük létrejött szindikátusi és albérleti szerződésre, megállapodtak abban, ha a tulajdonos kijelöli a felperest a bérlemény tekintetében vevőnek, ebben az esetben a felperes lehetővé teszi az albérlő számára az elővásárlási jog gyakorlásával az étterem megvásárlását. Megállapodtak abban is, hogy a helységcsoport 2007. május 14-i bérleti szerződésben meghatározott megemelt összegű bérleti díját és rezsiköltségét az albérlő köteles viselni az adásvételi szerződésben meghatározott birtokbaadás időpontjáig. Amennyiben az albérlő az elővásárlási jogát gyakorolva adásvételi szerződést köt, valamennyi szerződés a felek között megszűnik.

A tulajdonos megbízottja a mindenkori áfával megnövelt bérleti díjat számlázta ki a felperes részére. A felperes a tulajdonos felé a bérleti díjat, valamint a bérleménnyel felmerülő közüzemi költséget megfizette. A felperes nem tartozott áfakörbe, így a tulajdonos által kiállított bérleti díjból 2006. évben kizárólag a bérleti díj nettó összegét számlázta tovább az albérlő részére. Ennek következtében 2006-ban az általa ténylegesen megfizetett bérleti díj és az alperesnek kiszámlázott bérleti díj között 1.692.999,-Ft különbözet keletkezett a havi bérleti díjak áfatartalmából adódóan. Ezt a felperes egy belső ellenőrzés során észlelte, ezért 2007. március 27-én tájékoztatta az alperest a téves számlázásról és felszólította a különbözet megfizetésére, melyre nézve 2007. április 15-i fizetési határidő mellett számlát állított ki.

Az alperes sem a fenti összeget, sem a 2007. május 14-i megállapodásban meghatározott mértékű havi bérleti díjat 2007. júliustól 2007. október végéig, továbbá 2007. június havi bérleti díjból 876.718,-Ft összeget nem fizetett meg. Így az alperesnek összesen 9.604.857,- Ft bérleti díj tartozása keletkezett. Ezen felül az alperes 2007-ben nem egyenlített ki a fűtés, víz és távhőszolgáltatás díjaként 2.385.271,- Ft-ot, melyről a felperes szintén számlát állított ki. Az utolsó számla kiállításának időpontja 2008. januári volt, február 8-i fizetési határidő mellett, amely azonban még a 2007. október hónapra szóló fűtésdíjat tartalmazta.

A felperes 2009. március 11. napján fizetési meghagyás kibocsátást kérte az alperessel szemben. Az ellentmondás folytán perré alakult eljárásban előterjesztett keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest bérleti díj és közüzemi

díjtartozás címén 11.990.128,-Ft és ennek 2008. február 8-tól a kifizetésig napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata és perköltség megfizetésére.

Az ellentmondásra tekintettel hangsúlyozta, hogy a bérleti díjnak része volt az áfa, azonban a felperes nem volt áfa fizetésre kötelezett, ezért áfát tartalmazó számla kiállítására nem volt jogosult. A felek megállapodása alapján azonban az általa ténylegesen megfizetett bérleti díjat számlázta ki az alperes részére. Ebben a konstrukcióban lényegében közvetítőként vett részt, mindenféle anyagi érdek és haszonszerzés nélkül. Nem vitatta azt az alperesi előadást, hogy a bérbeadás a perbeli időszakban hatályos 1992. évi LXXIV. törvény 2. számú mellékletének 10. pontja szerint tárgyi áfamentes volt és, hogy a felperes a törvény 30. § (2) bekezdése szerint nem jelentkezett be áfakörbe. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy az alperes az ellentmondásában az áfa tartalomnak megfelelő összeget meghaladóan nem vitatta a felperes igényét.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Védekezésében arra hivatkozott, hogy az ingatlant 2007. október 5-én megvásárolta, így az ezt követően esedékessé váló bérleti díjjal és közüzemi díjjal nem tartozhat. Hangsúlyozta, hogy a felperes áfás számla kibocsátásra nem volt jogosult, a tevékenység egyébként is adómentes volt, ezért jogszabály és szerződésellenesen kívánja az áfát az alperesre hárítani. Az alperes áfa fizetésére köteles, azonban a felperes által kiállított számla alapján az áfa visszaigénylése nem lehetséges. A közüzemi díjtartozásra vonatkozóan a bíróság felhívása ellenére érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az első 2009. november 19. napján megtartott tárgyaláson a jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az alperes idézése az 102. számú mintán történt, azonban figyelemmel arra, hogy a felperes nem jogi személy, ezért az alperes részére jogi képviselő nem kötelező, ezzel az idéző végzésben foglaltakat módosítja. Ezt követően az alperes a perben jogi képviselő nélkül járt el. A peres felek a bizonyítási eljárás keretében okiratokat csatoltak.

Az elsőfokú bíróság a 2010. február 11. napján kelt 17.G.40.985/2009/9. számú ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.990.128,- Ft-ot és ezen összeg után 2008. február 8-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, valamint 559.000,- Ft perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság külön felhívására 720.000,- Ft le nem rótt illetéket.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét teljes egészében megalapozottnak találta. Megállapította, hogy a felek között a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó járulékos jellegű jogviszony, albérlet jött létre, jogviszonyukat az albérleti és az ahhoz kapcsolódóan létrejött szindikátusi szerződésben rendezték. Az 1989-ben megkötött albérleti szerződés szerint az albérlet havi 85.000,- Ft bérleti díjat volt köteles megfizetni, ezen felül a fizetendő áfa is az albérletet terhelte a közüzemi költségek mellett. A szindikátusi szerződésben később egyértelműen rögzítették, hogy az

albérleti díj a felperes által fizetett bérleti díjjal azonos. Ezt erősítette meg a 2007. május 14. napján létrejött megállapodás is. A felperes igazolta, hogy a bérbeadó felé a bruttó összeget fizette meg, ugyanakkor az alperes felé nettó összegről állított ki számlát.

Az elsőfokú bíróság a felek között létrejött szerződés tartalmának és szövegének a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése alapján arra a megállapításra jutott, hogy az alperes a helyiség használatáért a felperes által a tulajdonos bérbeadó részére fizetett bérleti díjjal megegyező összegű albérleti díj megfizetését vállalta. Ez pedig az Önkormányzatnak fizetett bruttó összeget jelentette, ezért a felperes a szerződésnek megfelelően járt el, amikor 2007. márciusában a 2006. évi különbözetet utólag kiszámlázta, majd a 2007. május 14-i megállapodásra figyelemmel 2007. júliusától az Önkormányzat által kiszámlázott megemelt bruttó összegű bérleti díjat számlázta tovább az alperesnek. A per szempontjából nincs jelentősége az alperes védekezésében előadottnak, annak, hogy a felperes az általa kiállított számlában áfá-t nem szerepeltetett. A felperes nem igényelt magasabb összeget az alperestől albérleti díj címén annál, mint amit maga is megfizetett a bérbeadó felé. A felek megállapodása ugyanis nem arra vonatkozott, hogy az alperes albérleti díjként a felperes által fizetett nettó bérleti díjat fizeti meg, hanem a 2007. május 14-én kelt megállapodásban kifejezetten úgy rendelkeztek, hogy az albérli a bérleti szerződésben meghatározott, megemelt összegű bérleti díjat és rezsiköltséget fizeti meg albérleti díjként. A felperes 2007. júniustól október 31-ig tartó időszakra érvényesítette az albérleti díj iránti igényét, amely időszak alatt az alperes által sem vitatottan a helyiséget az alperes használta és üzemeltette. Bár az alperes arra hivatkozott, hogy 2007. októberében megvásárolta az ingatlant, ezt azonban semmivel sem támasztotta alá. Amennyiben az adásvétel valóban létrejött, ebben az esetben is köteles 2007. október végéig az albérleti díjat megfizetni, figyelemmel arra, hogy a felperes okirattal igazolta, hogy a bérbeadó csak 2007. november 1. napjával mondta fel a bérleti szerződést az ingatlan elidegenítésére hivatkozással.

Az alperes felhívás ellenére a közüzemi díjak tekintetében érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő, nem jelölte meg, hogy a felperes által csatolt számlákat milyen összegben, illetve milyen okból vitatja, nem igazolta, hogy azokat kiegyenlítette volna, holott ennek bizonyítása őt terhelte, amelyre a bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglalt jogkövetkezményekre történt figyelmeztetés mellett külön is felhívta. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság az alperest az albérleti díj, valamint az albérleti jogviszonyhoz kapcsolódó közüzemi díjak megfizetésére kötelezte, annak késedelmi kamataival együtt. A perköltségről a Pp. 78. §-a alapján rendelkezett.

Az ítélet ellen – jogi képviselője útján - az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését, másodlagosan a megváltoztatását és a kereset elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az eljárásjogi szabályokat megsértve hozta meg az ítéletét. Tekintettel arra, hogy jogi személyiségű társaságok egymás

elleni peréről van szó, ezért kötelező lett volna az alperes jogi képviselte az elsőfokú eljárás során, amire a bíróság nem hívta fel az alperes figyelmét.

Anyagi jogi szempontból is hibás az ítélet, amely szerint egy szindikátusi megállapodásra alapítottan kötelezte az alperest a bérleti díj vitatott részének megfizetésére. Az alperes előadta az elsőfokú eljárás során, hogy jogvita alakult ki közöttük, mert a felperes a jogtalan követelését áfá-t nem tartalmazó bérleti díj számlaként kísérelte meg érvényesíteni. Lényeges különbség van egy áthárított áfáról szóló számlában, amit az alperes a könyvelésébe be tud állítani, és összevezettetni a fizetendő áfával, és a felperes által követelt jogcím között. A felperes az adótörvények által meg nem engedett módon kívánta ezt érvényesíteni, és a hivatkozott szindikátusi megállapodás a jogszabályi rendelkezéseket nem írhatja felül. Jogszabályba ütköző magánjogi megállapodásra a felperes nem alapíthat jogot. A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés I) pontja alapján a bérbeadás nem tartozik az általános forgalmi adó körébe. Ettől a bérebadó eltérhet, amennyiben a tárgyévet megelőző év december 15-ig az adóhatóságnál bejelenti, hogy bérbeadást áfásan kívánja a jövőben végezni. A felperes ilyen bejelentést nem tett, sőt mint költségvetési szerv azt nem is tehetne volna meg.

Az alperes jogi képviselője a 2011. március 10. napján megtartott másodfokú tárgyaláson részbeni elismerést tett a keresetben érvényesített rezsiköltség tekintetében, levonva abból az októberi vitás rezsiköltség összegét, 125.279,- Ft-ot, amelyre elismerése nem terjedt ki. Elismerte továbbá a felperes 2007. júliustól szeptemberig esedékes nettó bérleti díj követelését.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, annak helytálló indokaira hivatkozással.

A 2007. október hónapra vonatkozó albérleti díj tekintetében előadta, hogy alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy az ingatlant 2007. október 5. napján megvásárolta, ezért október hónapra már albérleti díj fizetésére nem köteles. A felperes a 3. sorszámú előkészítő iratához csatolta a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata és az alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés kivonatát, majd a 2011. október 13. napján megtartott tárgyaláson a 2007. október 5. napján kelt teljes adásvételi szerződés fénymásolatát. Hivatkozott annak 4. pontjára, amely szerint a vevő a szerződés aláírását követő hónap első napjától lép birtokba, ettől a naptól kezdve illeti meg az ingatlan haszna, és viseli annak terheit. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a jelen adásvétel alapját képező bérleti jogviszony a vevő birtokba lépésével egyidejűleg a jövőre nézve megszűnik. Előadta, hogy az adásvételi szerződést az alperes e-mailen bocsátotta a felperes rendelkezésére, és annak 4. pontja a felperes keresetét támasztja alá.

A fellebbezés azon hivatkozására, hogy az áfatörvény szerint a bérbeadás nem tartozik az általános forgalmi adó körébe és jogszabályba ütköző magánjogi megállapodásra a felperes nem alapíthat jogot úgy nyilatkozott, hogy jelen ügyben álláspontja szerint nem szükséges az adótörvények figyelembevétele, mert kizárólag a felperes és az alperes közötti szindikátusi szerződés alapján kell a keresetet elbírálni.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban az áfa-különbözet tekintetében helytelen jogi következtetéssel adott helyt a keresetnek.

A hatályon kívül helyezésre irányuló elsődleges fellebbezési kérelemre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla rögzíti, hogy arra nem látott alapot, mivel az elsőfokú bíróság a fellebbezésben hivatkozott eljárási szabálysértést nem követte el. Jelen ügyben az elsőfokú eljárásban az alperes részére nem volt kötelező a jogi képviselet.

Az alperes által tartalmában (pontatlanul) hivatkozott, a kereset benyújtásakor hatályos Pp. 73/A. § (1) bekezdés b) pontja úgy rendelkezett, hogy a jogi képviselet kötelező a megyei bíróság elsőfokú hatáskörébe tartozó, a jogi személy cégek egymás közötti pereiben a jogi személy cég számára a per minden szakaszában.

A fenti törvényi feltétel nem valósult meg, mivel a felperes nem jogi személy cég, hanem költségvetési szerv, amely egyértelműen megállapítható a KSH alapító okiratából.

Érdemben vizsgálva az alperes fellebbezését, abban az alperes jogi képviselője összegszerű levezetés nélkül, a kereseti kérelem áfa-különbözetből adódó részének, valamint a 2007. október hónapra fizetendő teljes albérleti díj + rezsiköltségből álló részének elutasítását kérte, a fennmaradó követelés tekintetében a másodfokú eljárásban elismerő nyilatkozatot tett.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú iratok alapján az alábbiakban rögzíti, hogy a 11.990.128,- Ft teljes kereseti követelés milyen tételekből áll. Ezek a következők:

- 1.692.999,- Ft, mely a 2006. január-december közötti időszakra számított áfa-különbözet,
- 2.385.271,- Ft, elmaradt rezsiköltség,
- 7.911.858,- Ft, 2007. június 1-től október 31. napjáig fizetendő bruttó albérleti díj.

Ez utóbbi 7.911.858,- Ft összegű tételből négy hónapra (július-október) a teljes (a társasházi közös költséget is tartalmazó) bruttó albérleti díj az 5. sorszámú előkészítő irathoz csatolt számlák alapján 1.758.785,- Ft/hónap, míg június hónapra a felperes csak 876.718,- Ft-ról állított számlát az alperes felé (VB117-02368. számú számla).

Rögzíti továbbá a másodfokú bíróság, hogy a tulajdonos és a felperes között 2007. május 14. napján létrejött bérleti szerződés 2.1. pontja értelmében a bérlő a bérleményért 2007. június 1. napjától 1.297.714,- Ft/hó + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti áfa bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a bérbeadó számlája alapján. A 2.2. pont értelmében a bérlő a bérleti díjon felül köteles a bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni. A bérleti díjon felül köteles a bérbeadó részére 138.720,- Ft/hó + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti áfa, továbbá 11.880,- Ft/hó + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti áfa közös költséget is megfizetni.

Az alperesi fellebbezésre és részbeni elismerésre tekintettel a másodfokú bíróságnak csak az albérleti díj áfatartamával és az október hónapra esedékes albérleti díjjal + rezsiköltséggel kellett érdemben foglalkoznia.

Az október hónapra fizetendő albérleti díj tekintetében a másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes és a tulajdonos között létrejött ingatlan adásvételi szerződésből kellett kiindulni, figyelemmel a peres felek 2007. május 14-i megállapodásában foglaltakra. Annak 4. pontjában az alperes kifejezetten azt vállalta, hogy az albérleti díjat és rezsiköltségeket az általa megkötendő adásvételi szerződésben meghatározott, a vevő részére történő birtokbaadásig megfizeti. Bár az alperes álláspontja az volt, hogy 1989. óta birtokában van a helyiségnek, mivel ekkor kötött albérleti szerződést a felperessel, azonban ez nem azonos a vevői, tulajdonosi minőségben történő birtokba lépéssel. Ez utóbbiról a másodfokú eljárásban csatolt adásvételi szerződés pedig egyértelműen rendelkezett, miszerint a birtokba lépés napja az aláírást, tehát októbert követő hónap első napja, azaz november 1., és ettől az időponttól szűnik meg a jövőre nézve a bérleti jogviszony. Ennek megfelelően mondta fel a bérleti szerződést az önkormányzat a felperes felé, és eszerint számlázta ki a bérleti díjat. A felperes albérleti díj- és rezsikövetelése tehát erre a hónapra megalapozott, ezért az alperes fellebbezése a 2007. október hónapra vonatkozóan megalapozatlan volt.

Alaposnak találta ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla az áfa-különbözet vonatkozásában előterjesztett fellebbezési kérelmet az alábbiak szerint.

Helytállóan hivatkozott az alperes a fellebbezésében arra, hogy az ingatlan bérbeadása az áfatörvény, a perbeli időszakban hatályos 1992. évi LXXIV. törvény 30. § (1) bekezdése és 2. számú mellékletének 10. pontja alapján tárgyi adómentesség alá tartozó termékértékesítésnek, illetve szolgáltatás nyújtásnak minősült. A tárgyi adómentesség mellett a felperes sem volt áfa fizetésére köteles. Erre tekintettel a tulajdonos és a felperes között létrejött bérleti szerződés bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezése a bérleti díj után fizetendő általános forgalmi adó tekintetében jogszabályba, az áfatörvény fenti rendelkezésébe ütközött, ezért a bérleti szerződés ezen része részlegesen semmis a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján.

A semmis szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan, a szerződés semmis rendelkezésére alapított igény megalapozatlan.

A felperes a keresetét a peres felek által 1993. március 29. napján aláírt szindikátusi szerződésre, valamint a 2007. május 14-i megállapodásra alapította. Azonban az ezekben rögzített alperesi fizetési kötelezettséget ténylegesen a felperes és a tulajdonos közötti bérleti szerződés határozta meg, mivel az alperes ezekben a felperes által fizetett bérleti díjjal azonos albérleti díj megfizetésére vállalt kötelezettséget. A felperes keresete ezért - áttételesen - a bérleti szerződésen alapul, amelynek fentiek szerinti részleges semmisségére az alperes megalapozottan hivatkozott.

A felperes jogszerűen nem háríthatja át a bérleti díj azon részét az alperesre, amelyet a jogszabályba ütköző bérleti szerződés alapján fizetett meg a tulajdonos részére, még abban az esetben sem, ha a 2007. május 14-i megállapodásban (illetve a korábbi szindikátusi szerződésben) az alperes azt vállalta. Ezen szerződéses nyilatkozata ugyanis nem akadályozza azt meg, hogy a perben az alapul szolgáló szerződés semmisségére hivatkozzon a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján. Eszerint a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Az elsőfokú bíróság által megállapított marasztalási összeg leszállításának számszaki levezetése az alábbi.

A felperes követeléséből a 2006. január-december közötti időszakra érvényesített áfa-különbözet összege 1.692.999,- Ft, amely a fentebb írtak szerint nem megalapozott követelés.

A módosított bérleti szerződés alapján a bérleti díj nettó összege 1.297.714,- Ft, + a helységcsoport két helysége után 138.720,- Ft és 11.880,- Ft nettó társasházi közös költség, ami 1.448.314,- Ft nettó bérleti díj/hó összeget tesz ki. Ez 2007. július 1. és október 31-e közötti időszakra $4 \times 1.448.314,- \text{ Ft} = 5.793.256,- \text{ Ft}$.

A felperes 2007. június hónapra 876.718,- Ft bruttó albérleti díjat igényelt. Erre állította ki a VB1117-02368. számú számláját. Ez a részösszeg nyilván abból adódhat, hogy az alperes júniusra az albérleti díj egy részét megfizette. Ha a felperes szerint erre a hónapra is bruttó 1.758.785,- Ft albérleti díj jár, ebből az következik, hogy a két összeg különbsége: 882.067,- Ft volt az az albérleti díj, amit az alperes erre a hónapra megfizetett.

A másodfokú bíróság fenti levezetése szerint mivel 2007. júniusra is csak nettó albérleti díjjal tartozik az alperes, 2007. június hónapra a felperes jogos követelése az 1.448.314,- Ft nettó albérleti díj és az alperes által már megfizetett 882.067,- Ft különbsége: 566.247,- Ft.

Az alperes tehát 2007. június 1. napjától október 31. napjáig $566.247,- \text{ Ft} + 5.793.256,- \text{ Ft} = 6.359.503,- \text{ Ft}$ albérleti díjat köteles a felperes részére megfizetni.

Ehhez hozzáadva az alperes által is elismert, valamint az októberre esedékes díjat is magában foglaló 2.385.271,- Ft elmaradt rezsiköltséget, a felperes keresete összesen 8.744.774,- Ft tekintetében megalapozott.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alperes által fizetendő marasztalás összegét 11.990.128,- Ft-ról 8.744.774,- Ft-ra leszállította, egyebekben helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése részben eredményes volt. Az alperes mind az elsőfokú, mind a másodfokú eljárásban $\frac{1}{4}$ -ed részben pernyertesnek minősül. Erre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is megváltoztatta és együttesen rendelkezett az első- és másodfokú perköltség megfizetéséről.

A pertárgy értéke alapján a kereseti és a fellebbezési eljárási illeték egyaránt 720.000,-Ft. A felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt kereseti illetékből 540.000,- Ft állam javára történő megfizetésére köteles az alperes a pervesztessége arányában. A fennmaradó 180.000,- Ft le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján.

Az alperes illetékfeljegyzési jogot kapott. Az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 720.000,- Ft fellebbezési eljárási illeték ugyanilyen arányban oszlik meg az alperes és az állam között.

A másodfokú bíróság az alperest összesen 300.000,- Ft első- és másodfokú jogtanácsosi munkadíj megfizetésére kötelezte, a felperes javára 8.744.774,- Ft alapul vételével, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (3), (5) és (6) bekezdései alapján mérlegeléssel határozta meg, figyelemmel a felperes jogi képviselője által kifejtett jogi munkára a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2011. év október hó 13. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
írósági tisztviselő

Fővárosi Ítéltábla
14.Gf.40.313/2012/9.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Láng Dóra jogtanácsos által képviselt felperes neve(1024 Budapest, Keleti Károly u. 5-7.) felperesnek a dr. Géczi Róbert Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 17.G.40.985/2009/9. számú ítélete ellen az alperes részéről benyújtott fellebbezés folytán a Fővárosi Ítéltábla 14.Gf.40.298/2011/14. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a Kúria 2012. május 24.

napján kelt Pfv.VII.20.164/2012/6. számú végzése alapján megismételt másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati határozattal érintett körben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000,- (Egyszázezer) Ft jogtanácsosi munkadíjat és fizessen meg az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 194.700,- (Egyszázkilencvennégyezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A Fővárosi Bíróság a 2010. február 11. napján kelt 17.G.40.985/2009/9. számú ítéletében a felperes keresetének helyt adva kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 11.990.128,- Ft-ot és a tőke után 2008. február 8. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot.

Döntését azzal indokolta, hogy a peres felek között létrejött albérleti szerződés tartalmának és szövegének a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése alapján arra a megállapításra jutott, hogy az alperes mint albérelő a helyiség használatáért a felperes által a tulajdonos bérbeadó részére fizetett bérleti díjjal megegyező összegű albérleti díj megfizetését vállalta. Ez a felperes bérelő által az önkormányzatnak fizetett bruttó összeget jelentette. A felperes ezért a szerződésnek megfelelően járt el akkor, amikor 2007. márciusában a 2006. évi, az általános forgalmi adó áthárításának elmaradásából adódó különbözetet utólag kiszámlázta, majd 2007. júliusától az önkormányzat által kiszámlázott, megemelt bruttó összegű bérleti díjat számlázta tovább az alperesnek.

Az alperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 2011. október 13. napján kelt 14.Gf.40.298/2011/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az alperes által a felperesnek fizetendő tőke összegét 8.744.774,- Ft-ra leszállította, egyebekben helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az alperes áfa-különbözet vonatkozásában előterjesztett fellebbezési kérelmét alaposnak találta. E körben rögzítette, hogy az ingatlan bérbeadása a perbeli időszakban hatályos 1992. évi LXXIV. törvény (Áfa törvény) 30. § (1) bekezdése, és 2. számú mellékletének 10. pontja alapján tárgyi adómentesség alá tartozó termékértékesítésnek, illetve szolgáltatásnak minősült. A tárgyi adómentesség mellett a felperes nem volt áfa fizetésére köteles. Erre tekintettel a tulajdonos és a felperes között létrejött bérleti szerződés bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezése a bérleti díj után fizetendő általános

forgalmi adó tekintetében jogszabályba, az Áfa törvény fenti rendelkezésébe ütközött, ezért a bérleti szerződés részlegesen semmis a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján. A semmis szerződés joghatás kiváltására alkalmatlan, a szerződés semmis rendelkezésére alapított igény megalapozatlan. A felperes jogszerűen nem háríthatja át a bérleti díj azon részét az alperesre, amelyet a jogszabályba ütköző bérleti szerződés alapján fizetett meg a tulajdonos részére.

A Kúria mint Felülvizsgálati Bíróság a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem alapján a 2012. május 24. napján kelt Pfv.VII.20.164/2012/6. számú végzésével a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal nem támadott részében nem érintve a keresetet elutasító rendelkezést hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot ebben a körben a per új tárgyalására és új határozat hozatalára utasította. Megállapította a peres felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét és a felperes felülvizsgálati kérelme folytán le nem rótt illeték összegét.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő. A jogvita elbírálása szempontjából hatályos Áfa törvény 30. § (2) bekezdése értelmében azt a 4. § (1)-(2) bekezdése szerinti adóalanyt, vagy azt a 4/A. § alá tartozó szervezetet, személyt, aki (amely) a 2. számú melléklet 10. pontja szerinti adómentes tevékenységet folytat, megilleti az általános szabályok szerinti adózás választásának joga.

Rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a tulajdonos önkormányzat tett-e az általános szabályok szerinti adózást választó bejelentést. Ugyanígy nem vizsgálta ezt a körülményt a másodfokú bíróság sem, így ebben a körben a másodfokú bíróság tényállást nem állapított meg, csupán az ítélete indokolásának jogi részében fejtette ki, hogy a bérleti szerződés bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezése a bérleti díj után fizetendő általános forgalmi adó tekintetében jogszabályba ütközött. Miután a jogvita elbírálása szempontjából hatályos Áfa törvény 30. § (2) bekezdése lehetővé tette az Áfa törvény alanyai számára a tárgyi adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adózás választását, megalapozatlanul állapította meg a másodfokú bíróság a bérleti szerződés részleges semmisségét, mivel a szükséges mértékben nem tisztázta a tényállást abban a körben, hogy a tulajdonos nem választotta-e az általános szabályok szerinti adózást.

A Kúria az új eljárás vonatkozásában előírta a tényállás megállapítását a tekintetben, hogy a tulajdonos önkormányzat az Áfa törvény 30. § (2) bekezdése alapján a tárgyi adómentesség helyett nem választotta-e az általános szabályok szerinti adózást, és a jogszabályban előírt bejelentési kötelezettségének eleget tett-e. Csak ezt követően foglalhat megalapozottan állást a bíróság abban a kérdésben, hogy a tulajdonos és a felperes között létrejött bérleti szerződés a bérleti díj megállapítására vonatkozó rendelkezés tekintetében jogszabályba ütközött-e és erre figyelemmel a bérleti szerződés részleges semmissége megállapítható-e, illetve a felperes jogszerűen átháríthatja-e a tulajdonos részére megfizetett bérleti díj teljes összegét az alperesre.

A megismételt másodfokú eljárásban a felperes felhívásra csatolta a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 2003. december 18. napján kelt, az APEH Észak-budapesti Igazgatósága részére benyújtott változás bejelentését, valamint a 2003. december 22. napján kelt, a Kft.-nek (... Kft.) címzett tájékoztatását, az APEH felé tett bejelentés átvételét igazoló tértivevényt, továbbá az APEH tájékoztatóját.

Az alperes a megismételt másodfokú eljárásban érdemi nyilatkozatot nem tett.

A megismételt eljárásban csatolt okiratok alapján a másodfokú bíróság a tényállást az alábbiakkal egészíti ki.

A Budapest II. kerület B. u. 2. - K. K. u. 9. szám alatti 850 m² alapterületű helyiség tulajdonosa a Budapest II. kerületi Önkormányzat. Az Áfa törvény felhatalmazása alapján a 2004. adóévre vonatkozóan az Áfa törvény 30. § (2) bekezdés alapján tárgyi adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adózást választotta. Erről a tulajdonos megbízásából a bérlő felé eljáró Kft.-t tájékoztatta.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján megállapította a másodfokú bíróság, hogy az alperes fellebbezése az áfa-különbözet vonatkozásában is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a peres felek között létrejött 1989. augusztus 17. napján kelt albérleti szerződés és a 2007. május 14. napján kelt megállapodás alapján helytállóan marasztalta az alperest a keresetben megjelölt áfa-különbözet tekintetében is, figyelemmel arra, hogy a kiegészített tényállás alapján nem állapítható meg a bérleti szerződés részleges semmissége.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati határozattal érintett körben is helybenhagyta, ennek megfelelően az alperes az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított teljes marasztalási összeg, 11.990.128,- Ft és járulékai megfizetésére köteles a felperes javára.

A másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felülvizsgálati végzésben megállapított 50.000,- Ft, valamint a megismételt másodfokú eljárásban mérlegeléssel megállapított szintén 50.000,- Ft jogtanácsosi munkadíj megfizetésére a felperes javára; annak mértékét a jelen megismételt másodfokú eljárás 3.245.354,- Ft összegű pertárgyértéke, a jogtanácsosi tevékenység munkaigénye, valamint annak alapján határozta meg, hogy a másodfokú bíróság az ítéletét tárgyaláson kívül hozta meg (32/2003. (VIII.22.) IMr. 3. § (3), (5) és (6) bek.). Köteles továbbá az alperes a felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az állam javára.

Budapest, 2012. év november hó 27. napján

. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

. Kurucz Zsuzsánna sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő