

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.127/2014/5.

A Győri Ítéltábla a Dr. Simon Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Gyimesi József ügyvéd által képviselt I.r., a dr. Szováti Szabolcs ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen 37.400.000.Ft megfizetése iránt indított perében a Szombathelyi Törvényszék 2014. március 26. napján kelt 20.G.40.001/2014/7. számú ítélete ellen a felperes által 8., 11. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete keresetet elutasító - és a le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyja;

míg a perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatva a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő perköltséget 1.678.940. (Egymillió-hatszázhetvennyolcezer-kilencszáznegyven) Ft-ra, a II. r. alperesnek fizetendő perköltséget 508.000. (Ötszáznyolcezer) Ft-ra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy a magyar államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 2.500.000. (Kétmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 254.000. (Kettőszázötvennégyezer) Ft, míg a II. r. alperesnek 127.000. (Egyszázhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes jogelődje, az építési beruházó vállalkozó "A" Kft. "**Település**"1-en társasházat kívánt építeni, ezért 2007. szeptember 20-án szerződést kötött az I.r. alperessel, melyben az I.r. alperes vállalta, hogy az önkormányzati tulajdont képező **település 1-i ...** hrsz-ú, kivett építési terület megnevezésű ingatlant vevőnként bruttó 1Ft/m² jelképes vételáron értékesíti, az általa kijelölendő kedvezményezett kör részére. A felperes jogelődje vállalta, hogy az ingatlanon igényektől függően 70-96 lakást tartalmazó lakóparkot épít és az I.r. alperessel szerződő vásárlókkal építési szerződést köt bruttó 195.000.Ft/m² díjért. Az építési beruházást a felperes jogelődje a II.r. alperes banki hiteléből kívánta finanszírozni, ezért az I.r. alperes kötelezettséget vállalt annak biztosítására, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanra a finanszírozó pénzintézet keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztessen be, amely nem akadályozza az értékesítést és a vevők tehermentes tulajdonszerzését a vételár

kifizetésekor. A szerződésben a felperes jogelődje ezeken túl vállalta a „banki háttér biztosítását” (teljeskörű hitelügyintézés), a projekt teljeskörű lebonyolítását, a szükséges adásvételi és építési szerződések előkészítését és lakások értékesítését. Az 5. pontban a felperesi jogelőd a lakások kulcsrakész átadását 2008. december 31. napjáig vállalta, amennyiben a lakópark építését 2008. március 15. napjáig meg tudja kezdeni.

2008. február 21-én a hitelező és zálogjogosult II.r. alperes, az adós felperesi jogelőd és a zálogkötelezett I.r. alperes között közjegyzői okiratba foglalt rövid lejáratú deviza-hitelszerződés, keretbiztosítéki jelzálogjog alapítására zálogszerződés és vételi jogot alapító szerződés jött létre. A hitelszerződéssel a II.r. alperes a 227.992.000.Ft-nak megfelelő deviza (CHF vagy euró) hitelkeretet biztosított a felperesi jogelőd részére két éves futamidővel, 2010. február 19-i lejáratra. A hitel visszafizetése biztosítékaként - egyebek mellett - az I.r. alperes ... hrsz-ú ingatlanára 300 millió forint összeghatárig első ranghelyi keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak. Az ingatlanra egyben - a hitelkeret és járulékai visszafizetésének biztosítására - a II.r. alperes javára vételi jogot alapítottak. Az opciós szerződés 1. pontjában a vételi joggal terhelt „ingatlant” úgy írták körül, hogy az magában foglalja a telekingatlant és „az ezen emelt, vagy a jövőben emelendő valamennyi felépítményt is, a telekingatlanon megkezdett beruházás során létrehozott - felépítménynek még nem minősülő - építményeket...” Az opciós vételárat az ingatlan értékbecslő által megállapított piaci érték 70%-ában határozták meg és kikötötték, hogy a II.r. alperes az opció gyakorlására harmadik személyt is kijelölhet. Kitértek arra is, hogy a II.r. alperes az opciós vételárról a számlát az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (Áfa.tv.I.) 43.§ (6) bekezdése szerint az I.r. alperes nevében is eljárva kibocsáthatja. A felperes az építési beruházást megkezdte, a jelentkező vevőkkel az I.r. alperes az értékesített ingatlanhányadokra adásvételi - míg a felperesi jogelőd a felépítendő lakások kivitelezésére építési szerződést kötött. A felperes jogelődje ilyen módon három lakást értékesített, a további 30 lakás értékesítésére, - az elkészült épületre használatbavételi engedély kiadására - és társasház alapítására azonban nem került sor. A hitelszerződésből eredő kötelezettségének a felperes jogelődje nem tett eleget, ezért azt a II.r. alperes felmondta. 2010. október 27-én a vételi jog gyakorlására kijelölt (a II.r. alperes egyedüli tagságával működő) "B" Kft. egyoldalú nyilatkozatával megvásárolta az I.r. alperes tulajdonában lévő ... hrsz-ú ingatlant 4423/4584 arányú tulajdoni illetőségét 148.400.000.Ft + áfa vételárért. A II.r. alperes a hitelszerződés alapján fennálló követelésébe az opciós vételártartozást beszámította. Az opciós szerződésben foglaltak ellenére az opciós vevő a vételárról számlát nem bocsátott ki, így annak áfa-tartalmát sem fizette be a költségvetésbe. Az opciós vevő tulajdonjogát a megvásárolt tulajdoni illetőségre a földhivatal bejegyezte.

A felperes jogelődje kérelmére a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) Regionális Adó Főigazgatósága 2011. november 3-án írásbeli tájékoztatást adott. Ebben kifejtette, hogy a kérelemben előadottak szerint az I.r. alperes tulajdonában lévő földterületen megvalósított (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező) felépítményen a felperesi jogelőd tulajdonjogot nem szerzett, a felépítmény tulajdonosa a Ptk.97.§-a szerint az I.r. alperes. A megvalósított beruházás a felperes jogelődjének az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa.tv.II.) 86.§ (1) bekezdése ja/, jb/ alpontjai alapján ki kell számláznia az I.r. alperes felé. A számlát áfával terheltten kell kiállítani. A felperes jogelődje 2011.

november 5-én 37 lakásos lakóház vételára jogcímén 148.400.000.Ft vételár és 37.100.000.Ft áfa összegről (együtt: 185.500.000.Ft) számlát állított ki az I.r. alperes részére. A számlában foglalt ellenértéket az I.r. alperes nem fizette ki.

Az engedményező felperesi jogelőd, valamint az engedményes felperes között *2011. december 20-án* jött létre engedményezési szerződés, az engedményező I.r. alperessel szemben fennálló 148.400.000.Ft nettó összegű követelése áfa-tartalma, 37.100.000.Ft átruházására.

A felperes keresetében - egyrészt - annak megállapítását kérte, hogy jogelődje nem szerzett tulajdonjogot az I.r. alperes tulajdonaként bejegyzett ... hrsz-ú ingatlanon álló felépítményen; - másrészt - kérte annak megállapítását is, hogy a jogelődje által nyújtott szolgáltatás után az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény (Áfa.tv.I.) 40.§ (1) bekezdése szerint kell az általános forgalmi adót megfizetni. Harmadrészt kérte az I.r. alperes kötelezését 37.400.000.Ft tőke és perköltsége megfizetésére, míg a II.r. alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni. Marasztalási keresete jogcímekeként a Ptk.389.§-át, 402.§-át jelölte meg. Kifejtett érvelése szerint jogelődje és az I.r. alperes között létrejött 2007. szeptember 20. napján kelt szerződés és a Ptk.97.§ (1) bekezdése alapján az I.r. alperes szerezte meg a jogelőd által létesített felépítmény tulajdonjogát. A szerződésben ugyanis a felek nem állapodtak meg a Ptk.97.§ (2) bekezdése szerinti elváló tulajdonjogról. Ráépítésnek azért nem minősült az építési munka, mert a felperes jogelődje az I.r. alperes ingatlantulajdonos engedélyével építkezett. Az I.r. alperes a felépítményt a telek alkotórészeként értékesítette, így a jogelőd felé elszámolással tartozik. Jogelődje amiatt állított ki számlát az áfa-fizetés alapjául szolgáló termékértékesítésről, mert a felépítmény használatbavételi engedély és ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában az I.r. alperes tulajdonába került, amely azt értékesítette az opciós vevőnek. Utalt arra is, hogy az I.r. alperestől nem az opciós vevő vételi joga gyakorlása során meghatározott vételár áfa-tartalmát követeli, hanem az „azzal megegyező” összeget.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Az I.r. alperes azzal védekezett, hogy a megvalósított felépítményen az építkező felperesi jogelőd szerzett tulajdonjogot a Ptk.97.§ (2) bekezdése alapján, mivel a felek ebben állapodtak meg a 2007. szeptember 20-án kelt szerződésben. A társasházi különtulajdonú ingatlanok vevőivel a vételi jog gyakorlása előtt a felperesi jogelőd, utána pedig az opciós vevő kötött adásvételi szerződéseket. Ezért jogviszony a felperes jogelődje és az opciós vevő között állt fenn, az opciós szerződés rendelkezései szerint az opciós vevőt elszámolási kötelezettség terhelte a hátralékos hiteltartozás után fennmaradt vételárral.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest az I.r. alperes részére 2.000.000.Ft, míg a II.r. alperes részére 1.000.000.Ft perköltség megfizetésére. Határozata indokolásában az elsődleges, nemleges megállapítási keresetet amiatt tartotta alaptalannak, mert nem álltak fenn az ún. egyéb megállapítási kereset Pp.123.§-ában írt együttes feltételei. A keresettel érintett ingatlan tulajdonjogát ugyanis az opciós vevő "B" Kft. szerezte meg, így az alperesekkel szemben a felperesnek nem állt fenn olyan jogvéde érdeke, amelyre hivatkozással megállapítást

kérhetne. Másfelől marasztalási kereset jogalapjának megállapítása iránt a bírói gyakorlat szerint önálló kereset nem terjeszthető elő. A másodlagos, megállapítási keresetet amiatt utasította el, mert adókötelezettség fennállása tekintetében a bíróság előtt nem indítható megállapítási per. Rámutatott, hogy az adókötelezettség fennállásának, az adó mértékének megállapítása az adóhatóság hatáskörébe tartozik. A törvényszék a harmadlagos, marasztalási kereset jogcímeként megjelölt Ptk.389.§-a és 402.§-át illetően kifejtette, hogy a felperes jogelődje és az I.r. alperes között sem vállalkozási, sem pedig építési szerződés nem jött létre, az I.r. alperes nem rendelte meg a lakások építését a ... hrsz-ú ingatlanra. A bíróság kiemelte, hogy a felperes által a jogelődjével megkötött engedményezési szerződés szerint az átruházott követelés ingatlan vételára áfa-tartalma volt. Ebből a követelésből az engedményes felperes megtérítési igényt akkor támaszthatna, ha az adóhatóság a felperessel vagy jogelődjével szemben az opciós vevő által gyakorolt vételi joggal összefüggésben áfa-fizetési kötelezettséget állapítana meg és azt a jogelőd vagy a felperes teljesítette volna. Ilyen adóhatósági határozat azonban nem született, a felperes vagy jogelődje ezzel összefüggésben pedig adót nem fizetett be.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének való helytadást kérte. Jogorvoslati kérelmében elsődlegesen az elsőfokú bíróság azon álláspontját vitatta, hogy 2007. szeptember 20-án jogelődje, valamint az I.r. alperes között megbízási szerződés jött volna létre. Helyesen ez a szerződés építési (vállalkozási) szerződés volt, mivel abban a felek eredmény létrehozására vállaltak kötelezettséget. Vitatta azt az ítéleti megállapítást is, hogy az alperessel szemben nem lehet áfa-tartalmat követelni, mivel a kereset nem áfa-tartalomra, hanem a számla áfa-tartalmának „megfelelő összegű” pénzkövetelés megfizetésére irányult. Rámutatott, hogy a megállapításra irányuló kereseti kérelem elutasításának indokolása feltételezéseken nyugszik és iratellenes. Megítélése szerint a jogvédte érdeke azon alapul, hogy a marasztalásra irányuló kereset elbírálásához elengedhetetlen annak eldöntése, hogy a jogelődje által kiszámlázott vállalkozói díj megfizetése az I.r. alperest terhelné. Kifogásolta, hogy elmaradt az elsőfokú eljárás során az engedményező jogelőd ügyvezetője, "C" tanúkénti kihallgatása. Túlzottnak tartotta az alperesek javára megállapított elsőfokú perköltséget is, mivel a II.r. alperes egy alkalommal sem jelent meg a kitűzött tárgyalásokon, az I.r. alperes miatt pedig kétszer is halasztani kellett a tárgyalást.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Vitatta, hogy közte, valamint a felperesi jogelőd között vállalkozási szerződés jött volna létre 2007. szeptember 20-án. Helyesen a jogelőd a vállalkozási szerződéseket az egyes lakástulajdonosokkal kötötte meg. A felperes nyilván áfával terheltlen értékesítette a lakásokat, így igénye „jogi lehetetlenség”, mert más adóalanytól igényli az áfát és más adóalanytól kapta meg az áfa alapját, a nettó vételárat. Egyetértett a törvényszék azon megállapításával, hogy az I.r. alperes nem szerzett tulajdonjogot a felépítményen, mivel arra érvényes jogcíme nem volt.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Rámutatott, hogy a megalapozott és

jogszabályokkal is alátámasztott ítélettel szembeni fellebbezés csak jogszabályi hivatkozások nélküli, az elsőfokú ítélet valamennyi rendelkezésére kiterjedő elvi vitatást tartalmaz.

A fellebbezés a per főtárgyát illetően alaptalan, míg a perköltség esetében részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a megalapozott tényállásból helyes jogkövetkeztetésre jutva tartotta alaptalannak a keresetet.

A törvényszék a felperes elsődleges és másodlagos, ún. egyéb megállapítási kereseteit a Pp.123.§ II. mondata konjunktív feltételei fennállása hiányában, helytállóan utasította el. Az ítélet az ítélet erre vonatkozó indokaival maradéktalanul egyetértett, azokat megismételni nem kívánja, így azokra csak utal. (Pp.254.§ (3) bekezdés)

A felperesre engedményezett 37.100.000.Ft általános forgalmi adó (illetve: a kereseti érvelés szerint az engedményezett áfa-összegével „megegyező” összeg) megtérítése iránti marasztalási kereset esetében a felperes fellebbezésében tévesen hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes, valamint a felperesi jogelőd között 2007. szeptember 20-án „építési (vállalkozási)” szerződés jött volna létre. Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme helyes hivatkozása szerint az ingatlan-tulajdonos I.r. alperes és a beruházó felperesi jogelőd között keretjellegű megállapodás jött létre. Abban a jogelőd azt vállalta, hogy saját beruházásában társasházat épít az I.r. alperesi ingatlanra, melynek elkészültét követően a beruházó a társasházi lakásokat (külön tulajdoni illetőségeket), míg az I.r. alperes az azokhoz tartozó telektulajdoni hányadokat értékesíti. A szerződés célja - annak 1-2. pontjából kitűnően - az volt, hogy a helyi önkormányzat I.r. alperes által biztosított kedvezményes (1.Ft/m²) telek vételár kihasználásával a beruházó felperesi jogelőd az aktuális piaci árnál alacsonyabb díjért épít társasházi lakásokat a jelentkező vevőknek. A beruházó a számára idegen ingatlanon, szerződés alapján vállalta társasház ráépítését. A szerződés teljesítése esetén azonban nem a földtulajdonos I.r. alperes és nem a ráépítő beruházó felperesi jogelőd, hanem a társasházi lakások vevői szerezhettek tulajdonjogot mind az I.r. alperes tulajdonában lévő ... hrsz-ú ingatlanon, mind pedig a létrejött felépítményen. (A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Táh.tv.) 1.§ (1) bekezdés) A társasházi lakások és egyéb helyiségek vevői tulajdonszerzésének feltétele azonban a társasházra vonatkozó használatbavételi engedély kiadása és a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése volt. (Táh.tv. 5.§ (5) bekezdés, 7.§ (3) bekezdés) A szerződés ilyen módon teljesítése esetén a felperesi jogelőd termékértékesítést (Áfa.tv.II. 2.§ a/ pont) a társasházi különtulajdoni illetőségek vevői részére végzett volna, így számlát a részükre kellett volna kibocsátania.

Ez az eredeti szerződés azonban a felperesnek felróható okból (Ptk.312.§ (2) bekezdés) - a hiteltartozás fizetésének elmulasztása és a hitelszerződés felmondása miatt - lehetetlenült. A létrejött, de önálló ingatlannak (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 12.§ a/ pont) nem minősülő felépítmény tulajdonjogát pedig a hitelszerződés biztosítékeként kikötött vételi jogával élve a II.r. alperes által kijelölt vevő szerezte meg. A ... hrsz-ú ingatlant terhelő vételi jog a törvény alapján (Ptk.97.§ (1) bekezdés) kiterjedt az

azon lévő - de az említettek szerint önálló ingatlannak nem minősülő - felépítményre is. Emiatt az áfa alapjául szolgáló termékértékesítés (Áfa.tv.II. 86.§ (1) bekezdés j/ pont II. fordulat) a felperesi jogelőd és az I.r. alperes között nem történt.

Ezekből következően a felperes jogelődjé, az engedményező beruházó az I.r. alperes részére a felépítményt nem értékesítette, így az általános forgalmi adóval növelt vételárról számlát sem kellett kiállítania. Értékesítés hiányában a beruházó az I.r. alperestől vételárat sem követelhetett, arra általános forgalmi adót sem számíthatott fel. Az engedményezett követelésnek tehát nincs jogalapja, függetlenül attól, hogy a felperes a keresetében a reá engedményezett „áfa-tartalmat”, avagy az „áfa tartalmának megfelelő összegű pénzkövetelést” igényel. A törvényszék tehát helytállóan utasította el a felperes harmadlagos, marasztalás iránti keresetét, döntéséhez pedig nem volt szükség a korabeli ügyvezető, "C" tanúkenti kihallgatására.

A felperes fellebbezésében ugyanakkor részben helytállóan kifogásolta a terhére megállapított elsőfokú perköltség összegét. Az elsőfokú eljárásban a per tárgyának értéke 37.400.000.Ft-ban határozható meg, tekintve, hogy a marasztalási kereset perértékébe beolvad a megállapítási keresetek meg nem határozható perértéke. Ezen perérték után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (2) bekezdése szabályai szerint az áfával növelt 1.678.940.Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltség számítható fel. A II.r. alperes esetében ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy a keresetben foglaltak közvetlenül nem érintették, vele szemben a felperes csupán tűrésre kötelezést kért.

Az R.3.§ (2) bekezdésében meghatározott tarifarendszer eredményeként meghatározható ügyvédi munkadíjhoz képest az elsőfokú bíróság az I.r. alperes esetében 2.000.000.Ft, míg a II.r. alperes esetében 1.000.000.Ft ügyvédi munkadíjat határozott meg. Az R.3.§ (6) bekezdése alapján - a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban és az ügy bonyolultságára figyelemmel - helye lehetett a 3.§ (2) bekezdése szerinti munkadíj felemelésének, de mérséklésének is.

A konkrét esetben a perbehozott jogvita különösen bonyolultnak nem minősült. Az I.r. alperes meghatalmazott jogi képviselője négy tárgyaláson vett részt és három beadványt nyújtott be a bíróságra, együtt hat oldal terjedelemben. A II.r. alperes jogi képviselője egy tárgyaláson vett részt és hat beadványt nyújtott be, együtt 9 oldal terjedelemben. Ezekből a peradatokból leszűrhető, hogy az I.r. alperes jogi képviselője esetében nem volt indokolt az R.3.§ (2) bekezdése alapján meghatározható munkadíj összegétől való eltérés, a felemelés. A II.r. alperes jogi képviselője esetében pedig indokolt az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj mérséklése. Ezekre figyelemmel az ítéletábra az R.3.§ (2), (6) bekezdései alapján az I.r. alperes ügyvédi munkadíját az áfával növelt 1.678.940.Ft-ban, míg a II.r. alperes jogi képviselője ügyvédi munkadíját az áfával növelt 508.000.Ft-ban határozta meg.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp.256/A.§ (1) bekezdés f/ pontja szerint tárgyaláson kívül bírálta el és a Pp.253.§ (2) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet keresetet elutasító - és a le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta. Ezen túl a perköltségre vonatkozó rendelkezést részben megváltoztatta és a felperes által az I.r.

alperesnek fizetendő perköltséget 1.678.940.Ft-ra, míg a II.r. alperesnek fizetendő perköltséget 508.000.Ft-ra szállította le.

A fellebbezés túlnyomórészt alaptalannak bizonyult, ezért a felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viseli köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint az alperesek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét. Ez utóbbi összegét az ítéltábla az I.r. alperes esetében az áfával növelt 254.000.Ft-ban, míg a II.r. alperes esetében az áfával növelt 127.000.Ft-ban határozta meg. (R.3.§ (2), (5)-(6) bekezdés)

G y ő r , 2015. január 29.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: