

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VII.20.578/2019/10.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Bajnok István bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Vásárhelyi & Bodoki Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Vásárhelyi Buda ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Sárga Zoltán ügyvéd

Felperesi beavatkozó:

A beavatkozó képviselője: Vásárhelyi & Bodoki Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Vásárhelyi Buda ügyvéd

A per tárgya: elszámolás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

Csatlakozó felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Szegedi
Ítéltábla, Gf.III.30.295/2018/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Kecskeméti
Törvényszék, 7.G.21.139/2015/156. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 623.000 (hatszázhuszontháromezer) forint felülvizsgálati eljárási részköltséget.

Megállapítja, hogy az alperes által le nem rótt 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes által - a H M-től átvett, a szabadszállási volt A K K ingatlanból kialakítandó - 50 ha ipari park hasznosítására (üzemeltetésére), értékesítésére 2007-ben kiírt pályázat nyertese a

B Kft. lett. Az alperes és a B. Kft. között 2007. augusztus 2. napján vételi jogot alapító szerződés jött létre, amelyben az ingatlan opciós vételárát 1.478.000.000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy az opció az ingatlannak a szerződés melléklete szerinti megosztását követően, az ott rögzített vételárért részleteiben is lehívható.

- [2] A felek ugyanezen a napon együttműködési megállapodást is kötöttek, amelyben többek között rögzítették, hogy az ingatlan fejlesztésére és értékesítésére közös tulajdonú korlátolt felelősségű társaságot (hasznosító társaságot) hoznak létre. Az ingatlanok kármentesítési költségét a pályázati ajánlatban foglaltak alapján nettó 151.000.000 Ft-ban (kármentesítési átalány) állapították meg azzal, hogy a kármentesítést a hasznosító társaságnak a vele kötött opciós szerződés megkötésétől számított öt éven belül kell elvégezni. Amennyiben ezen határidőn belül a kármentesítés nem történik meg, úgy a még hátralévő kármentesítési munkák becsült összegét 151.000.000 Ft-ig a hasznosító társaság az alperesnek köteles megfizetni (1.5.pont). A kármentesítési átalány összege az opciós vételárba beszámításra kerül. A fennmaradó nettó 100.000.000 Ft opciós vételár megfizetésére az alperes 5 éves fizetési moratóriumot biztosított (1.6. pont).
- [3] A hasznosító társaságot, a felperest az alperes 49 %, a B. Kft. 51 % törzsbetéttel ugyanezen a napon megalapították. (Utóbb, 2008. december 5. napjától a felperes 51 %-os részesedéssel rendelkező tagja a felperesi beavatkozó lett.) A társasági szerződésben az együttműködési megállapodással azonosan rögzítették, hogy a tagokat és a társaságot érintő minden pénzügyi ügylet kapcsán az ügyleti kamat a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű.
- [4] A felperes taggyűlése 2008. március 4-én hozott 9/2008. (03.04.) számú határozatával arról döntött, hogy a laktanya egész területén belül - a tételesen meghatározott kivételektől eltekintve - a bérlők, a tulajdonosok, illetve a vásárlók felé - előzetesen három éves időtartamra tervezetten - 10 Ft/m² mértékű közös költséget határoz meg.
- Az alperes a felperes részére a határozatban foglalt közös költséget nem fizette.
- [5] Az alperes és a B. Kft. 2008. június 2-án közös megegyezéssel felbontották a vételi jogot alapító szerződést, ezzel egy időben az alperes a felperessel írt alá vételi jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: opciós szerződés). Abban az alperes öt naptári évre vételi jogot engedett a felperes javára az ingatlanon, illetve a tervezett megosztást követően létrejövő ingatlanokon.
- A 2.1.1. pont rendelkezése szerint „amennyiben az Opciós Ingatlan a megosztást megelőzően kerül megvásárlásra, az Opciós Vételár a fenti 1.1 pontban meghatározott Opció gyakorlása esetén 1.478.000.000 Ft + ÁFA”.
- A 2.2.1 értelmében „a Felek az Opciós Vételárba beszámítják a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező megosztási vázrajzon [...] jelölt ingatlanrészek kármentesítési költségét az B. Kft. Pályázati

Ajánlatában és az Együttműködési Megállapodásban foglaltak alapján 151.000.000 Ft + ÁFA összegben".

A 2.4 pont szerint, amennyiben az opció gyakorlására az ingatlan megosztását követően kerül sor, az opciós vételár meghatározására az adott ingatlanra a 4. számú mellékletet képező táblázatban meghatározott vételárat kell alkalmazni. „Ebben az esetben az Opciós Vételár megfizetésére a Pályázati Ajánlat és az Együttműködési Megállapodásban foglaltak az irányadók."

- [6] A felek az együttműködési megállapodás 1.6. pontját 2008. július 17-én módosították, miszerint a felperes az első ütemben a felvenni kívánt hitelhez szükséges mértékben e módosításban meghatározott helyrajzi számú ingatlanokra együtt vagy külön-külön érvényesítheti az opciós jogát azzal, hogy az opciós vételárba beszámításra kerül az I.5. pont szerinti kármentesítési átalány összege.
- [7] Az ingatlanból a 2008. november 22-i belterületbe vonását követően 47 önálló helyrajzi számú ingatlan került kialakításra.
- [8] A felperes 2008. július 15-én egy, 2009. április 7-én további 15 ingatlan vonatkozásában gyakorolta az opciós jogát. Vételárat az alperesnek nem fizetett. (A 2235 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felek 2015. március 17-én az adásvételi szerződést felbontották, így az visszakerült az alperes tulajdonába.)
- [9] A felperes a 4/2009. (05.06.) és az 1/2010. (05.25.) számú taggyűlési határozataival a társaság tagjai részére pótbefizetési kötelezettséget írt elő, amelyből az alperesre határozatonként 9.800.000 Ft esett. A határozat szerint a pótbefizetés a tagnak a felperessel szembeni követelésének lejárttá tételével és annak kompenzálásával történik. Ha az eredménytartalék lehetővé teszi, a pótbefizetés a tagok felé visszafizetésre kerül.
- [10] A felperes az ingatlanokon nettó 67.335.000 Ft (bruttó 85.515.450 Ft) értékben végzett kármentesítési munkálatokat.
- [11] A felperes a 2013. június 7-én kelt levelében az alperessel az opciós szerződéstől elálló nyilatkozatot közölte. Abban a 9/2008. (03.04.) számú taggyűlési határozatra utalással azt is bejelentette, hogy a közösen megállapított közös költséget az alperesi tulajdonban lévő területekre érvényesíteni kívánja. Mindaddig, amíg a közös költség mértékéről új megállapodás nem születik, 2013. június 1-től is ezen határozat alapján kívánja az ipari park közös költségeit érvényesíteni.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [12] A felperes módosított, 150. sorszám alatt előterjesztett végleges keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 146.334.805 Ft megfizetésére azzal, hogy amennyiben a felperest követeléseit után áfa fizetési kötelezettség terheli, úgy az alperes köteles megfizetni a felperes részére a fenti összeg általános forgalmi adóját is. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a felperes a számla kiállítására csak az ítélet jogerőre emelkedéséről történt tudomásszerzését követő 5 napon belül köteles, illetve jogosult, és

a számla teljesítési dátumaként az ítélet jogerőre emelkedésének napját jogosult megjelölni.

- [13] A felperes előadta, az opciós szerződés 2013. június 2-án a határozott idő elteltével megszűnt, a felek egymással elszámolni tartoznak. A felperes 16 ingatlan után összesen nettó 209.126.000 Ft vételárral tartozik az alperesnek. A 2235 helyrajzi számú ingatlan azonban az eredeti állapot helyreállítása folytán visszakerült az alperes tulajdonába, ezért az erre eső vételárral, 43.690.000 Ft-tal csökken a felperes tartozása. Szintén levonandó abból az alperes által pótbefizetésként teljesített, és beszámításra került összesen 19.600.000 Ft. A felperes az opciós szerződés 2.2.1. pontja szerint jogosult továbbá beszámítani a vételár tartozásába a kármentesítés költségét 151.000.000 Ft + áfa összegben. Ugyanakkor a társasági szerződés 15.1. pontja értelmében, amennyiben a kármentesítést a meghatározott határidőn belül nem végzi el, úgy a még hátralévő munkák becsült összegét 151.000.000 Ft-ig az alperesnek köteles megfizetni. E két rendelkezés egybevetése alapján a felperes csak az elvégzett kármentesítés nettó összegét számítja be vételártartozásába, mert a különbözetet úgyis meg kellene fizetnie az alperesnek. Ebből fakadóan a vételár tartozás összege 78.501.000 Ft-ra módosul.
- [14] Az egymásnak teljesítendő, a szerződés megszűnésének időpontjáig elszámolt, tőkésített ügyleti és késedelmi kamatok figyelembevételével a felperes számítása szerint őt összesen 144.179.284 Ft fizetési kötelezettség terheli az alperes irányában.
- [15] Ezzel szemben a felperest közös költség és az ahhoz kapcsolódó késedelmi kamatkövetelés jogcímén nettó 290.514.089 Ft illeti meg. A közös költség követelése számítására részletes kimutatást csatolt, megbontva az opciós joggal érintett és az opciós joggal nem érintett ingatlanok után igényelt összeget. A kölcsönösen teljesítendő tartozások különbözete adja ki a végleges kereseti kérelmében megjelölt nettó 146.334.805 Ft követelését.
- [16] Az alperes ellenkérelmében a módosított kereset elutasítását kérte. A felperes által fizetendő opciós vételárból kizárólag a 2235 helyrajzi számú ingatlan árát, továbbá az elvégzett kármentesítés nettó összegét tartotta levonhatónak. A közös költség fizetési kötelezettségét (a késedelmi kamatot is beleértve) nettó 28.340.526 Ft-ban elismerte, ezt meghaladóan azonban részben jogalap hiányában, részben elévülésére tekintettel az erre alapított követelés elutasítását kérte. Ezen számítás alapján nem áll fenn fizetési kötelezettsége a felperessel szemben, hanem éppen őt illelné meg 114.280.257 Ft.

Az első- és másodfokú ítélet

- [17] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Rögzítette, a jogvita az opciós szerződés megszűnése folytán elmulasztott elszámolás (pótbefizetés, opciós vételár, kármentesítési költség), továbbá a 9/2008. számú határozatban

rögzített közös költség tekintetében állt fenn a felek között.

- [18] Alaptalannak ítélte a felperes pótbefizetés címén érvényesített követelése opciós vételárba történő beszámítását, figyelemmel a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (a továbbiakban: Gt.) 120. §-ára.
- [19] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a kármentesítési költség vonatkozásában csak annak áfatartalma körében volt vita a felek között. Megítélése szerint az elvégzett kármentesítési költség áfával együtt számítandó, figyelemmel arra, hogy a felperes által igénybe vett alvállalkozók is áfaköteles tevékenységet végeztek, és az általuk kiállított számla áfatartalmát a felperes megfizette. A kármentesítés nettó 151.000.000 Ft becsült költségéből le kell vonni a felperes által elvégzett tényleges munkákat, és a különbözetként jelentkező összeget a felperes köteles az alperes részére megfizetni.
- [20] Az elsőfokú bíróság a közös költség elszámolása tekintetében rögzítette, hogy a felperes taggyűlése nem határozott a közös költség előzetesen három évre tervezett időtartamának meghosszabbításáról, ezért az csak 2008 márciusától 2011 márciusáig terjedő időszakra járna a felperesnek, azonban a 2009 júniusáig fizetendő költségek tekintetében az alperes hivatkozásának megfelelően a felperes követelése elévült. 2009 júliustól 2011 márciusig terjedő időszakra a jogszerűen érvényesíthető közös költséget bruttó 48.866.780 Ft-ban állapította meg.
- [21] Az elsőfokú bíróság számítása eredményeként az alperes beszámítási kifogása a felperes kereseti követelését kioltja, ezért a keresetet elutasította.
- [22] A felperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felperesnek 128.055.122 Ft-ot. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [23] Határozata indokolásában rögzítette, a felperes keresete tartalmában egyrészt az opciós szerződés megszűnése kapcsán számadási kötelezettség megállapítására és az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítására irányult, tekintettel arra, hogy saját elszámolása szerint is az opciós szerződésből nem követelése, hanem tartozása keletkezett, ezért marasztalási keresetet nem terjeszthetett elő. A felperes másrészt a közös költségekből eredő követelése iránt marasztalási keresetet terjesztett elő, amely követelése csökkentette a tartozását. A kereseti követelések más jogviszonyból erednek ugyan, de tárgyi keresethalmazatban való előterjesztésüknek nem volt törvényi akadálya. A felperes a két követelés elszámolását követően az alperes vele szemben fennálló tartozását 146.334.805 Ft-ban határozta meg. Ezzel szemben az alperes azt állította, hogy az elszámolás eredményeként nem áll fenn tartozása a felperessel szemben.
- [24] Az ítélőtábla megállapította, hogy az opciós szerződés 2013. június 2. napján történt megszűnésére tekintettel a szerződő feleknek a

Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 319. § (2) bekezdése alapján egymással el kell számolniuk. Vizsgálta, hogy az elszámolás tekintetében a felek eltértek-e az rPtk. szabályaitól, és megállapította, hogy a kármentesítési költségek vonatkozásában a felek által kialakított speciális szabályozás érvényesül.

[25] Az opciós szerződés megszűnésével kapcsolatos elszámolás a jogerős ítéletben foglaltak szerint az alábbiak szerint alakul.

A felperes 16 ingatlan tekintetében gyakorolta az opciós jogát, amelyek után összesen 209.126.000 Ft vételár fizetési kötelezettsége keletkezett, amelyet nem egyenlített ki. Az opciós vételárba az opciós szerződés 2.2.1. és az együttműködési szerződés I.5. és I.6. pontjai alapján - különös tekintettel az együttműködési megállapodás módosításában foglaltakra - a felek beszámítani rendelték az alperest terhelő, de a felperes által elvégzendő kármentesítés összegét (151.000.000 Ft + áfa). A felek között e tekintetben az volt vitás, hogy a kármentesítés összege nettó vagy bruttó összeg. Az ítéltábla álláspontja szerint, figyelemmel arra, hogy az opciós szerződés 2.2. pontja szintén kármentesítési munkákról rendelkezett akként, hogy az "ingatlanrészek kármentesítési költségét a B. Kft. Pályázati Ajánlatában és az Együttműködési Megállapodásban foglaltak alapján 150.000.000 Ft + ÁFA összegben" számítják be az opciós vételárba, ezért azt bruttó összegben kell a felek között elszámolni, amely így 191.770.000 Ft. A beszámítás arra az időpontra értelmezhető, amikor az opciós jog gyakorlásakor a felperesnek vételár fizetési kötelezettsége keletkezik. Ez azt eredményezi, hogy a vételár összegét ezen összegig kiegyenlítettnek kell tekinteni. A fennmaradó opciós vételár kiegyenlítésére a felperes 5 éves fizetési haladékot kapott, az együttműködési megállapodás II.2. pontja alapján kamatfizetési kötelezettség mellett.

[26] Az ítéltábla úgy ítélte meg, hogy a felperes taggyűlési határozataiban előírt, az alperest terhelő összesen 19.600.000 Ft pótbefizetési kötelezettség mint az opciós vételárral egyenlő, azaz pénzben fennálló kötelezettség az opciós vételárba beszámítható. Rámutatott, az erről rendelkező taggyűlési határozatok megtámadására a Gt. 45. § (1) bekezdése alapján nem került sor, ezért a határozatok érvényesek. Alaptalan az alperes hivatkozása a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezéseire is, mert amennyiben a pótbefizetési kötelezettség az alperes által felhívott számviteli szabályokat sértette, annak számviteli jogkövetkezményei vannak, azonban nem eredményeznek polgári jogi érvénytelenséget.

[27] Az ítéltábla számítása szerint a szerződés megszűnésének időpontjában a felperesnek nem állt fenn tartozása az alperes felé (2.244.000 Ft túlfizetésben volt), így ügyleti kamatfizetési kötelezettsége nem keletkezett.

[28] A másodfokú bíróság az el nem végzett kármentesítési munka összegét az alperes javára szintén bruttó összegben számolta el, mert az opciós szerződés 2.2. pontja szerint az az opciós vételárba is

bruttó összegben került beszámításra. A szakértő által megállapított bruttó összeg 85.515.450 Ft. Az elszámolás egyenlegeként a felperes 104.10.550 Ft megfizetésével tartozik az alperesnek.

- [29] A fenti összegből levonandó a 2235 helyrajzi számú ingatlan 46.690.000 Ft-os vételára az eredeti állapot helyreállítására tekintettel, ezért a felperes fennálló tartozása az alperes felé 60.320.550 Ft.
- [30] Ezt követően az ítéletábra a felperes közös költség címén előterjesztett marasztalási keresetének megalapozottságát vizsgálta és megállapította, hogy annak jogalapját az alperes érdemben nem vitatta, azonban álláspontja szerint azt a taggyűlési határozat csak három évi időtartamra állapította meg. A felperes ezzel szemben állította, hogy a közös költség fizetési kötelezettség folyamatos. Az ítéletábra a taggyűlési határozat tartalmát, a Gt. 9. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó rPtk. 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve arra az álláspontra helyezkedett, hogy a taggyűlési határozat nem csupán három évi fizetési kötelezettséget tartalmaz. Az folyamatosan fennállt 10 Ft/m² /hó összegben. Ennek során értékelte az előzetesen megtárgyalt előterjesztési javaslatot is, amely konkrétan tartalmazta, hogy az előzetesen megállapított összeg három év után 15 Ft/m²/hó összegre módosul, ezt követően pedig az infláció mértékével emelkedik.
- [31] Az ítéletábra az alperes elévülési kifogására tekintettel vizsgálta, hogy a 2008. március 4. napjától esedékes felperesi követelést a felperes az öt éves elévülési időn belül írásbeli felszólítással megszakította-e. Úgy ítélte meg, hogy a felperes 2013. június 7-én kelt és az alperes által június 10. napján átvett nyilatkozatával, amelyben az alperes tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó közös költség igényét is érvényesítette, az elévülést megszakította. Az tartalmában erre alkalmasnak tekintette, mivel abban a felperes megjelölte, hogy milyen jogviszony alapján, milyen jogcímen, milyen mértékben és mikortól kívánja az alperessel szemben a közös költség iránti igényét érvényesíteni. A felperes által e körben részletesen kimunkált összezszerűsége az alperes érdemben nem vitatta, az ítéletábra azonban a felperest megillető közös költséget nettó összegben találta elszámolhatónak, mert az a körülmény, hogy annak egyes elemei tartalmazzanak áfát, az alperes irányában a közös költséget nem teszik áfa-körbe tartozónak, továbbá e tevékenységet a felperes nem is közvetlenül nyújtotta az alperesnek.
- [32] A késedelmi kamat fizetéssel kapcsolatban az ítéletábra megjegyezte, a felperes módosított keresetében - ahogyan ezt a másodfokú eljárásban is megerősítette - nem terjesztett elő késedelmi kamat igényt, ezért erről a kereseti kérelemhez kötöttség elve miatt nem dönthetett.
- [33] A két jogviszonyból származó követelések elszámolása eredményeként (az alperest terhelő 60.320.550 Ft, és a felperest terhelő 188.375.662 Ft különbözeteként) az alperes 128.055.112 Ft

megfizetésére köteles a felperes részére.

A felülvizsgálati kérelem, csatlakozó felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [34] Az alperes felülvizsgálati kérelmében - tartalma szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a felperes 56.623.220 Ft megfizetésére kötelezését, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 206. § (1) bekezdését, mert az ítélet tábla olyan körülményeket vett figyelembe, amelyek nincsenek összhangban a perbeli okiratok tartalmával és a felek nyilatkozataival, továbbá az okiratokat tévesen értelmezte. Jogszabálysértő módon foglalt állást a kármentesítési költségek bruttó összege, a közös költségek három éven túli fizetési kötelezettsége, azok elévülése és a pótbefizetések opciós vételárba való beszámítása vonatkozásában. Anyagi jogi jogszabálysértésként a Gt. 120. § (1) bekezdésére hivatkozott.
- [35] Az alperes előadta, a jogerős ítéletben foglaltakkal szemben az opciós szerződésnek a kármentesítési átalányt bruttó összegben meghatározó 2.2. és 2.2.1. pontjai a perbeli elszámolásra nem vonatkoztathatók, tekintettel arra, hogy azok kizárólag arra az esetre vonatkoznak, amikor az ingatlan még nem került felosztásra. A felperes azonban az opciós jogával a telekmegosztás után élt, ennek folytán a kármentesítési költségek elszámolására az opciós szerződés 2.4. pontja érvényes, amely szerint az opciós árak és kármentesítési költségek elszámolása a pályázati ajánlatban és az együttműködési szerződésben foglaltak szerint történik. A pályázati ajánlat alapján készült együttműködési megállapodás 1.5. és 1.6. pontjai valamennyi összeget - így a kármentesítési átalány összegét is - nettó összegben tüntetik fel. A szakértői is nettó összegben határozta meg a felperes által elvégzett kármentesítési munkák költségét. A felperes társasági szerződésének 15.2. pontja is nettó összegben írja elő a kármentesítési átalányt, mindebből következik, hogy az ítélet tábla téves megállapításra jutott.
- [36] A közös költség három éven túli követelésének indokoltságát a másodfokú bíróság kizárólag azon az alapon állapította meg, hogy a közös költséget előíró, 2008. március 4-i felperesi taggyűlésen résztvevő tagok megtárgyalták a javaslat előterjesztését, amely magában foglalta a közös költség fizetésének időtartamát, induló, majd a továbbiakban megemelt összegét is. A határozatot ennek ismeretében hozták meg, így a határozatban írt „előzetes” kifejezés nem kizárólag három éves időtartamot jelentett. A jogerős ítéletben rögzítettekkel ellentétben, és a taggyűlési jegyzőkönyv tanúsága szerint sem került sor előzetesen előterjesztés megtárgyalására, a tagok kizárólag a taggyűlési határozatban leírt „tervezett” 3 évi időtartamot, és 10 Ft/m² mértéket ismerték és szavazták meg. A

közös költség fizetés határozatban írt 3 éves időtartamának meghosszabbításához a taggyűlés határozatára lett volna szükség, azonban arra nem került sor.

- [37] Az alperes álláspontja szerint az ítélet tábla tévesen állapította meg, hogy a felperes 2013. június 7-én kelt levele az elévülést megszakította. Az csak a záró részében utal a közös költségekre oly módon, hogy arra a felperes 2013. június 1-jét követő időszakban is igényt tart, azonban nélkülözi a fizetési felszólítás lényeges elemeit, így a tartozás összegét, a teljesítési határidőt, valamint a teljesítés végső határidejét. A felperes a közös költségekről számlát sem állított ki. Mindebből következik, hogy a 2008. márciustól 2009. júniusig terjedő időszakra a felperes követelése elévült.
- [38] Jogszabálysértő a jogerős ítélet a pótbefizetések elszámolása körében is. A Gt. 120. § (1) bekezdése szerint a pótbefizetéseket kizárólag a veszteségek fedezésére lehet fordítani. A felperes mérleg szerinti eredményei azonban a pótbefizetések ellenére sem javultak és a saját tőkéje is csökkent a pótbefizetések ellenére. Ebből levonható az a következtetés, hogy a felperes a pótbefizetéseket nem a jogszabály szerinti céljára használta fel. A pótbefizetések már azért sem szolgálhattak a veszteségek fedezésére, mert nem jártak tényleges pénzmozgással, nem készpénzben történtek. A pótbefizetések meg a 25/2008. számú határozattal előírt tartozásba való beszámítására azért sem volt mód, mivel az alperesnek a felperessel szemben még nem állt fenn vételár követelése, továbbá a pótbefizetés ilyen módjáról a társasági szerződés 2008-ban még nem rendelkezett. Az alperes hangsúlyozta a pénzmozgással nem járó, kizárólag beszámítással teljesíthető pótbefizetés nem lehet egyenmű a készpénzben meghatározott opciós vételárral.
- [39] Az alperes számítása szerint az elszámolás eredményeként az alperesnek járó összeg meghaladja a felperes jogosult követelését.
- [40] A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az alperes 223.574.667 Ft összegben történő marasztalását kérte. Kérte továbbá, hogy a Kúria az ítéletében határozzon arról is, hogy felperes az elvégzett kármentesítési munkákról, valamint a közös költségről a jogerős ítélet közzétételétől számított öt napon belül köteles/jogosult számlát kiállítani, amelyen a teljesítés dátumaként az ítélet jogerőre emelkedésének napját jelöli meg. Állította, a jogerős ítélet csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel érintett körben az rPp. 206. § (1) bekezdését és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 2. § a) pontját sérti.
- [41] A felperes megítélése szerint jogszabálysértő a jogerős ítélet azon rendelkezése, amelyben nem tartotta megalapozottnak a közös költség után a felperes által igényelt áfát. A felek a vonatkozó üzemeltetési díj (közös költség) áfatartalmáról a 9/2008. számú taggyűlési határozatban azért nem rendelkeztek, mert az áfa

fizetési kötelezettséget az Áfa tv. kógens rendelkezései határozzák meg. Az üzemeltetési szolgáltatásokért cserébe a felperes részére fizetendő közös költség után a felperes áfa fizetésére köteles. Amennyiben az alperes annak áfatartalmát nem fizeti meg a felperes részére, úgy magának a felperesnek kellene azt befizetnie. Utalt arra is, az ipari parkhoz tartozó más területek tulajdonosai, bérlői mindig is áfával növelten fizették a közös költséget. A felperes számításai szerint ezért az alperes köteles megfizetni részére a közös költséget terhelő áfát 50.861.399 Ft összegben.

- [42] A felperes előadta, az rPp. 206. § (1) bekezdésének rendelkezéseit sérti a jogerős ítélet, amikor iratellenesen azt rögzíti, hogy a felperes módosított keresetében nem terjesztett elő késedelmi kamat igényt. Ezzel szemben a felperes nominálisan kiszámolta az őt megillető késedelmi kamat összegét annak érdekében, hogy a felperest megillető követelések az alperest megillető követelésekkel egybeszámíthatóak legyenek. A fellebbezési kérelmében megjelölt 223.574.667 Ft-os követelés már tartalmazta a 2008. június 11. napjától 2018. június 30. napjáig terjedő időszakra vonatkozó késedelmi kamatkövetelését.
- [43] A számlával kapcsolatos csatlakozó felülvizsgálati kérelmét a felperes azzal indokolta, hogy ezen kérelmről mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság elmulasztott rendelkezni. Kiemelte, az ítélet jogerőre emelkedésének napja tekinthető az elszámolási vita eredményes lezárásának, a követelések teljesítése ezen a napon válik kötelező érvényűvé. A kért rendelkezés elmaradása esetén a felperes által fizetendő áfa vonatkozásában az adóhatóság a felperest késedelmi kamat fizetésére kötelezné, esetlegesen bírságot is megállapítana.
- [44] Felülvizsgálati ellenkérelmében mindkét peres fél az ellenérdekű felülvizsgálati, illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelem megalapozatlanságára hivatkozott.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [45] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a bennük hivatkozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [46] A felülvizsgálati eljárásnak mint rendkívüli perorvoslatnak a rendeltetése annak megállapítása, hogy a felülvizsgálati kérelemben konkrétan megjelölt okokból a jogerős határozat jogszabálysértő-e. A Kúria csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok alapján vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, a perben nem releváns kivételektől eltekintve (rPp. 275. § (2) bekezdés). Az rPp. 272. § (2) bekezdésében és az azt értelmező, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK véleményben írtak értelmében a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabály megjelölése,

valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt konkrétan megjelöli a megsértett jogszabályhelyet, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokát ismerteti. A fent kifejtettek a csatlakozó felülvizsgálati kérelemre is megfelelően irányadóak.

- [47] Az alperes felülvizsgálati kérelmében megsértett jogszabályhelyként az rPp. 206. § (1) bekezdését jelölte meg. E rendelkezés szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el. Az alperes megítélése szerint ezen eljárási szabály sérelme eredményezte az ítélet tábla téves döntését mind a kármentesítési költségek áfával növelt összegben történő elszámolása, mind a közös költséget megállapító 9/2008. (03.04) számú taggyűlési határozat tartalma és az erre alapított követelés elévülése, mind a pótbefizetések opciós vételárba beszámíthatósága tárgyában. Ez utóbbi körben anyagi jogi jogszabálysértést [Gt. 120. § (1) bekezdését] is megjelölt.
- [48] Az rPp. 206. § (1) bekezdése az ítéleti tényállás megállapítása körében végzett bírói mérlegelésre vonatkozik, amikor a bíróság a bizonyítás és a perben tett tényállítások vonatkozásában állást foglal azok hiteltérdemlősege, a bizonyítékok ereje, az ítéleti tényállás szempontjából való jelentősége tekintetében. A kármentesítési költségek vonatkozásában a szakvéleményt követően a tényállás tekintetében már nem volt vita a felek között. Ahogyan azt a jogerős ítélet is rögzítette, kizárólag az képezte vita tárgyát, hogy azt nettó, vagy bruttó összegben kell-e elszámolni. Ez a felek között létrejött szerződések tartalma, azok értelmezése alapján volt eldönthető. Az alperes a felülvizsgálati kérelmében maga is azt adta elő, hogy a másodfokú bíróság az együttműködési szerződés és az opciós szerződés hivatkozott pontjait tévesen értelmezte, és ennek folytán téves következtetésre és megállapításra jutott. Az ebben megnyilvánuló, az alperes által állított jogszabálysértés azonban nem a fenti eljárásjogi, hanem anyagi jogi jogszabálysértést eredményezhetne, az alperes azonban az rPtk 207. §-ának sérelmét nem állította.
- [49] Az alperes véleménye szerint a jogerős ítélet nem az alkalmazandó szerződéses rendelkezés alapján állapította meg a bruttó összegben történő beszámítás megalapozottságát. Az ítélet tábla döntését e körben érdemben az opciós szerződés 2.2. pontjára alapította. Az abban írtak szerint a 3. számú mellékletben felsorolt ingatlanrészek kármentesítési költségét a „Pályázati Ajánlatban és az Együttműködési Megállapodásban foglaltak alapján 151.000.000 Ft + ÁFA” összegben kell beszámítani az vételárba. Tény, hogy a 2.2. pont a 2.1.1. pont szerinti megvásárlásra, azaz az ingatlan megosztását megelőző megvásárlásra vonatkozó rendelkezés,

ugyanakkor az is tényként állapítható meg, hogy az éppen a pályázati ajánlatra és az együttműködési megállapodásra utalással, „az abban foglaltak alapján” írja elő áfával növelt összegben a kármentesítési költség beszámítását. Az alperes felülvizsgálati kérelme szerint a perbeli esetre, tehát az opciós jog megosztást követő gyakorlására nem a fenti rendelkezés, hanem az opciós szerződés 2.4. pontja vonatkozik. Aszerint „a vételár megfizetésére a Pályázati Ajánlat és az Együttműködési Megállapodásban foglaltak az irányadók”. A Kúria megítélése szerint a releváns szerződéses pontok fenti megfogalmazása mellett nem lehet a bizonyítékokkal, az iratokkal ellentétesnek tekinteni az ítéltábla által levont jogi következtetést, miszerint a felek között az áfával növelt összegben kell elszámolni, még abban az esetben sem, ha a pályázati ajánlat és az együttműködési megállapodás nettó összegekről is rendelkeztek.

- [50] A pótbefizetések elszámolása körében a felülvizsgálati kérelemben sem vitatott tényállás szerint az alperesre jutó pótbefizetések teljesítésére az azt előíró taggyűlési határozatoknak megfelelően került sor „a tagnak a Kft.-vel (felperessel) szembeni követelésének lejárttá tételével és annak kompenzálásával”. Az alperes felülvizsgálati kérelmében előadott érvelése lényegében arra irányult, hogy a pótbefizetés fenti módja és felhasználása a Gt. 120. §-át sérti. Az alperes felülvizsgálati kérelmében nem támadta, nem cáfolta az ítéltábla döntésének indokát, amely szerint az alperes a taggyűlési határozatok érvénytelenségére nem hivatkozhat alappal, mert a Gt. 45. §-a alapján, az ott írt jogvesztő határidőn belül nem élt a taggyűlési határozatok megtámadásának lehetőségével. Az ítéltábla fenti, felülvizsgálati kérelemben nem támadott megállapításából következik, ha a pótbefizetésre vonatkozó taggyűlési határozatok sértének is a Gt. 120. §-át, azt a bíróságok nem vehetnék, nem vehették figyelembe, a taggyűlési határozatok esetleges érvénytelenségét sem a fél hivatkozása alapján, sem hivatalból nem észlelhették.
- [51] Az alperes arra is hivatkozott, a beszámítást az is kizárja, hogy a pénzmozgással nem járó, beszámítással teljesíthető pótbefizetés nem minősül egynemű követelésnek a készpénzben meghatározott vételárral, azonban megsértett jogszabályhelyként nem hivatkozott az rPtk. 296. § (1) bekezdésére. A Kúria ezért csak utal arra, hogy a követelések egyneműsége azt jelenti, hogy mindkét követelésnek ugyanolyan fajtájú szolgáltatásra kell irányulnia (Pfv.I.20.252/2014/6). A pénzben kifejezett követelések egynemű követelésnek minősülnek, függetlenül a teljesítés módjától.
- [52] Az alperes a közös költség fizetési kötelezettsége három éven túli időszakra történő megállapítása körében az rPp. 206. § (1) bekezdésének sérelmét arra hivatkozással állította, hogy az ítéltábla kizárólag egy olyan körülményre, eseményre, nevezetesen a tagok által a határozathozatalt megelőzően megtárgyalt előterjesztési javaslatban foglaltakra alapította a döntését, amely valójában meg sem történt. Alperes a felülvizsgálati kérelmében

előadta, előzetesen nem került sor javaslat előterjesztésére és megtárgyalására, így a tagok csak a határozat megfogalmazását ismerhették, és azt annak megfelelően írták alá. A felperes is csak egy későbbi dátumú, alpereshez írt levelében tesz említést az előterjesztésről, a korábbi okiratokban arra nincs utalás.

- [53] A Kúria rögzíti, a felperes a fent hivatkozott levelet a 2016. február 2-án benyújtott 21. sorszámú beadványához mellékelte F/52. sorszámmon. E beadványában előadta, azt annak igazolásaként csatolja, hogy a tagok a 9/2008. számú taggyűlési határozat meghozatalát megelőzően 2008. február 29-én előkészítő anyagot kaptak a felperes ügyvezetőjétől a levélben idézett tartalommal. Az alperes ezt követően számos beadványában (35., 92., 93/A/1., 107., 122., 143., 152.) részletesen nyilatkozott a közös költségre vonatkozóan, a felperes fenti állítását azonban nem vitatta. A felperes a fellebbezésében is kifejezetten hivatkozott az F/52. számú mellékletre, a határozati javaslat előzetes megtárgyalására, és az alperes a másodfokú eljárásban sem tett ezzel ellentétes nyilatkozatot. Ilyen peradatok mellett nem lehet kirívóan okszerűtlennek értékelni, hogy az ítéletábrla az alperes által vitássá nem tett felperesi előadásnak megfelelően tényként fogadta el, miszerint a tagok az előterjesztés ismeretében hozták meg a közös költséget előíró taggyűlési határozatot, és az előterjesztésben foglaltakat a taggyűlési határozat rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése során figyelembe vette.
- [54] A Kúria a közös költségre alapított követelés részleges elévülése körében sem osztotta az alperes álláspontját. Az ítéletábrla az általa is felhívott bírói gyakorlatnak (BH2014.106.) megfelelően tekintette a felperes 2013. június 7-én kelt, és az alperes által június 10-én átvett levelét az elévülést megszakító fizetési felszólításnak. Jogi álláspontját alátámasztja a GKT 72/1973. számú állásfoglalás is, miszerint az rPtk. 327. § (1) bekezdésének nemcsak akkor felel meg a felszólítás ha abból az érvényesített követelés határozottan és egyértelműen (jogcím és összeg vagy egyebek szerint is szabatosan megjelölve) kitűnik, hanem abban az esetben is, ha a felszólítás ilyen részletes adatokat nem tartalmaz ugyan, de a közölt adatok alapján a kötelezett meg tudja állapítani, hogy milyen jogviszonyból, illetve tényállásból származó, milyen követelésről van szó. A felperes levelében foglaltak ennek a Kúria álláspontja szerint is megfeleltek.
- [55] A Kúria a fentiek szerint az alperes felülvizsgálati kérelmét valamennyi hivatkozása tekintetében alaptalannak találta, ugyanakkor az alperes által megfogalmazott petitumra, a felperes kért marasztalására figyelemmel rámutat, a felülvizsgálati kérelem eredményessége esetén is - viszontkeresetet előterjesztésének hiányában - a jogerős határozat hatályon kívül helyezése mellett legfeljebb a keresetet elutasító elsőfokú ítéletet helybenhagyó döntést hozhatott volna.
- [56] A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében az alperes által fizetendő közös költséget terhelő áfa tekintetében a jogerős döntés

Áfa tv. 2. § a) pontjába ütközését állította. Érvelése szerint a fenti rendelkezésből, valamint az Áfa tv. 9. § (1) bekezdéséből és 13. § (1) bekezdéséből, valamint abból, hogy az alperes az ipari park szolgáltatásait igénybe vette, az következik, hogy az üzemeltetési szolgáltatásokért cserébe a felperes részére fizetendő közös költség után áfa fizetési kötelezettség áll fenn.

- [57] A Kúria megítélése szerint a felperes keresete alapján nem abban a kérdésben kellett az eljáró bíróságoknak állást foglalni, hogy a közös költséggel ellentételezett felperesi szolgáltatás áfaköteles-e, hanem abban, hogy a 9/2008. (03.04.) számú taggyűlési határozatban megállapított 10 Ft/m² közös költségen felül köteles-e az alperes a felperes részére áfát is fizetni.
- [58] Tényként rögzíthető, hogy a taggyűlési határozat a közös költséget konkrét összegben, 10 Ft/m²-ben határozta meg, abban semmilyen utalás nincs arra, hogy ez bruttó, vagy nettó összeg. A Kúria megítélése szerint ilyen esetben, ha a szolgáltatásnyújtás (vagy termékértékesítés) egyébként adóköteles, a fizetendő összeget úgy kell tekinteni, mint amely a fizetendő adót is tartalmazza. Ezt az értelmezést támasztja alá az Áfa tv. 83. §-a, amely az adó alapjának "felülről lefelé" számítással történő meghatározása szabályait tartalmazza arra az esetre, amikor a vételár az áfát magában foglalja. Ezzel azonosan foglalt állást a Kúria több határozatában is (Kfv. V. 35.608/2012/5.; Kfv. V. 35.668/2013/5) kimondva, ha a felek az áfa fizetésre történő utalás nélkül határozták meg az ingatlan értékesítésének ellenértékét, és az eladó áfa adóalanynak minősül, akkor ha az adóalanynak nincs lehetősége arra, hogy az adót a vevővel megtéríttesse, a felek által meghatározott árat úgy kell tekinteni, mint amely a hozzáadottérték-adót már magában foglalja. A fenti ítéletek alapját az Európai Unió Bírósága C-249/12. és C-250/12. számú egyesített ügyben hozott ítélete képezte.
- [59] A jogerős döntés nem sérti az Áfa tv. felülvizsgálati kérelemben felhívott rendelkezését, mert az ítélőtábla nem azt állapította meg (jelen perben nem is állapíthatta meg), hogy a közös költség után nem kell általános forgalmi adót fizetni, hanem azt, hogy a felperes a taggyűlési határozat alapján nem követelhet az alperestől 10 Ft/m² + áfa összegű közös költséget, amely az előzőekben írtak alapján nem jogszabálysértő.
- [60] A felperes az rPp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozással állította, az ítélőtábla iratellenesen állapította meg ítéletében, hogy a módosított keresetében nem terjesztett elő késedelmi kamatigényt, ezért a kereseti kérelemhez kötöttség elve (rPp. 213. §) miatt arról nem dönthetett. Ezzel szemben a módosított keresete a beszámíthatóság érdekében nominálisan kiszámolva tartalmazta a késedelmi kamatkövetelését is, amelyet a jogerős ítélet a felperes álláspontjának ismertetésekor maga is rögzít.
- [61] A Kúria utalva a [48] pontban az rPp. 206. §-ával kapcsolatban kifejtettekre hangsúlyozza, az ítéletben tett iratellenes

megállapítás, amennyiben a tényállás megállapítása, a bizonyítékok mérlegelése körében követi azt el a bíróság, valóban a felperes által felhívott jogszabályhelyet sérti, azonban a kereset téves, pontatlan, iratellenes rögzítése, és ennek következtében az, ha a döntés nem terjed ki a kereseti kérelemben érvényesített valamennyi követelésre, nem a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó rPp. 206. § (1) bekezdését, hanem az ítélet teljességét előíró, a jogerős ítéletben is felhívott 213. §-át sérti.

- [62] A felperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében az rPp. 213. §-ának megsértésére nem hivatkozott, így az nem képezheti a jogerős ítélet felperes által kért hatályon kívül helyezésének alapját, az általa felhívott eljárási szabály megsértése az általa előadott indokok alapján pedig a fentebb írtak szerint nem volt megállapítható.
- [63] A felperes az általa kiállítandó, kiállítható számla tartalmának ítéleti meghatározására vonatkozó kérelme jogszabályi alapját, a jogerős ítélet e körben megvalósuló jogszabálysértését nem jelölte meg, ami a csatlakozó felülvizsgálati kérelem e részének érdemi vizsgálatát az rPp. 272. § (2) bekezdése alapján kizárta.
- [64] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [65] Mind a felülvizsgálati kérelem, mind a csatlakozó felülvizsgálati kérelem eredménytelen volt. A felülvizsgálati pertárgyérték az alperes vonatkozásában 184.678.342 Ft (a jogerős ítéletben megállapított marasztalási összeg + a felülvizsgálati kérelemben kért felperesi marasztalás összege), míg a felperes tekintetében 95.519.545 Ft. A Kúria az rPp. 81. § (1) bekezdése megfelelő alkalmazásával, ítéleti beszámítással kötelezte a nagyobbbrészt pervesztes alperest a felperes áfával növelt összegű jogi képviseleti munkadíjából álló felülvizsgálati részköltségének megfizetésére. Az ügyvédi munkadíjakat a felek nyilatkozatainak megfelelően a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg. Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. Ezt meghaladóan a felmerült költségeiket a felek maguk tartoznak viselni. A felperesi beavatkozóknak a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel költsége.
- [66] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [67] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Bajnok István sk. bíró