

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.866/2018/4.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperes: I. rendű
II. rendű

A felperes képviselője: Dr. Orosz Krisztina Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Orosz Krisztina ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Szedlár Anna Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Szedlár Anna ügyvéd

A per tárgya: vételár visszafizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Környéki Törvényszék
4.Pf.20.001/2018/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

áckevei Járásbíróság
15.P.21.994/2016/34.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes mint eladó 2015. október 16-án a vevő felperesekkel adásvételi szerződést kötött a B. 8424/14 hrsz.-ú ingatlanra és azon értékesítési céllal épülő, 130,91 m² összterületű lakóépületre. A felpereseknek a bruttó 38.400.000 forint [11.000.000 forint telek, 27.400.000 forint felépítmény] vételárát a szerződés aláírásakor foglalóként fizetett 7.640.000 forintot meghaladóan részletekben, a

készültségi állapottól függően kellett megfizetni: 15.360.000 forintot 2015. december 10-ig, 13.440.000 forintot 2016. január 30-ig, 1.920.000 forintot 2016. április 1-jéig. A felperesek a fizetési kötelezettségüket teljesítették, az ingatlant birtokba vették, azon tulajdonjogot szereztek.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperesek a keresetükben az alperes kötelezését kérték 3.984.290 forint és 2016. február 1-jétől késedelmi kamat megfizetésére elsődlegesen az adásvételi szerződés módosítása [a 7.640.000 forint foglaló 6.316.523 forintra, a 13.440.000 forint vételárrész 11.111.789 forintra, a 1.920.000 forint vételárrész 1.587.398 forintra történő csökkentése]; másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címen. A keresetüket arra alapították, hogy a 2016. január 1-jétől hatályos 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa törvény) szerint a 2016. január 1-jét követően teljesített vételárrészlet esetén az adó mértéke az adóalap 5 %-a.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a szerződés teljesítéssel megszűnt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:60. § (2) bekezdése alapján szerződésmódosításnak nincs helye, a kereset a 6:579. § (1)-(2) bekezdésben szabályozott jogalap nélküli gazdagodás címen sem alapos. A felek szerződéses akarata az ingatlan tulajdonjogának bruttó 38.400.000 forint vételáron történő megszerzésére/átruházására irányult. Az alperes javára nincs olyan vagyoneltolódás, amelyre a szerződés nem adott jogalapot. A bruttó vételár kikötésével az áfa változásának a kockázatát az a fél viseli, vagyis tűri el, akinek terhére esik: emelkedés esetén az eladó, csökkenés esetén a vevő. Az elsőfokú bíróság szerint a jogszabályváltozás miatt az alperes helyesen számolt el a felperesekkel. A vételárrészek nem módosultak, csak az áfa tartalmuk és ennek folytán az Áfa törvény 83. § alapján meghatározható nettó vételárrész. Az Áfa törvény 59. § (1) bekezdés, 84. § (2) bekezdés *b)* pont alkalmazásával a 2015-ben átvett foglaló áfa tartalma 27 %. Az elsőfokú bíróság a felperesek által hivatkozott igazságügyi adószakértő véleményét nem fogadta el ítélezése alapjául, mert a vételár részletek áfa tartalmának kérdését a pénzügyi jogszabályok mentén közelítette meg. A bíróságnak azonban a felek akaratát tükröző, általuk kötött adásvételi szerződésből kell kiindulnia, az alapján a felek szerződéses akarata a bruttó vételárra terjedt ki. A felperesek szakértői bizonyítási indítványát a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 3. § (4) bekezdése alapján elutasította, miután jogkérdésben kellett állást foglalnia.
- [5] A másodfokú bíróság a felperesek fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolása szerint egyetértett az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállásból levont jogkövetkeztetésével. A fellebbezés kapcsán rámutatott arra, hogy a felek a szerződéses szabadság körében megállapodhatnak bruttó vételárban, vagy meghatározhatják a vételárat nettó vételár + az áfa összegében. A perbeli esetben kikötött bruttó vételár köti a feleket. Ebből kell kiindulni, bruttó vételárban történt megállapodást kell figyelembe venni, nem az Áfa törvény módosításának jogpolitikai céljait. 2016. január 1-jétől az áfa 5 %-ra történt csökkentésének nincs jelentősége. A felek a szerződésüket nem módosították, a teljesített szerződést a bíróság nem módosíthatta. A bruttó vételárban történt megállapodásra figyelemmel nincs jelentősége annak, hogy a foglalót a végszámla ellenértékébe vagy a 2015. évben megfizetett teljesítésbe kell elszámolni. A felpereseknek a szerződés szerinti bruttó összeget kellett megfizetni. A fizetési kötelezettségüket nem érinti az a körülmény, hogy az áfa fizetésre kötelezett alperes a teljesítés után milyen számítás alapján és mekkora összegben fizetett áfát. Az elsőfokú bíróság a sürgős bizonyítási indítványokat helyesen utasította el, indokolási kötelezettségének a Pp. 221. § szerint

eleget tett. A nem releváns bizonyítási indítványokat a másodfokú bíróság is elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetnek helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Megsértett jogszabályként megjelölték a Ptk. 6:60. §-át, (2), a 6:579. §-át, a 6:185. § (2), az Áfa tv. 59. § (1), a Pp. 206. § (1), a 221. § (1) bekezdését, a Tanács 2006. november 28-i, a közös hozzáadott-értékesítésként szolgáló 2006/112/EK irányelv (a továbbiakban: HÉA-irányelv) 73. cikkét. A bíróság által történő szerződésmódosítás kapcsán azt hangsúlyozták, hogy annak a teljesítés nem lehet gátja, a jogalkalmazásnak összhangban kell állnia a jogalkotás szociálpolitikai céljával, a 2015. évi CCXII. törvény 23-25. §-hoz fűzött indokolással: a cél a vevők helyzetének megkönnyítése, ezzel a lakásvásárlás felélénkítése, és nem a cégek nyereségének növelése azzal, hogy az állam átmenetileg lemond az áfa-bevétel egy részéről. A jogalap nélküli gazdagodás címen az indokolatlan vagyoneltolódás megtérítésének nem akadály a szerződésben kikötött bruttó vételár. Az alperes bevétele, teljesítésének ellenértéke a nettó+áfa vagy bruttó ár esetében egyaránt az áfa nélküli nettó összeg. A szerződésszerű teljesítéshez, a számla kibocsátásához elengedhetetlen a vételárrészletek megbontása adóalap (nettó) és áfa összegre. Az Áfa tv. 10. § d) pontjának megfelelő termékértékesítés esetén az áfa a szerződésben kikötött vételár részeként, mint kötelező tartalmi elem automatikusan a szerződés tartalmává válik. A „bruttó” összeg megbontása körében polgári jogi megállapodásnak nincs helye, az Áfa törvény szabályozza az adóalap, az áfa fogalmát. A bruttó árból a törvény erejénél fogva következik a nettó + áfa megbontása. Az Áfa törvény 70. § (1) bekezdése kizáró rendelkezése ellenére az alperes az áfa változásból eredő különbözetet beépítette az adó alapjába, ezzel a nettó árbevételét 2.217.344 forinttal növelte meg. Ugyanis az áfa csökkentés eredményeként az adóalap változatlan maradt, a bruttó ár csökkent 2.660.813 forinttal, az alperes ezzel megkárosította a felpereseket. Az alperes szerződéses akarata is a bruttó vételár 27 % áfával csökkentett ellenértékére terjedt ki. A felek ügyleti akarata csak az „alkuképes” nettó ellenértékre terjedhet ki, így a felek közötti elszámolás és az adó alapja csak a nettó vételár lehet. Az alperes javára történő vagyoneltolódásra a szerződés nem adhat jogalapot, hiszen az áfa mértéke kívül esik a szerződési szabadság körén. Az uniós szabályozásból is következően alperes számára a vételárból az adóalap bír relevanciával, az képezi a teljesítése ellenértékét. Az áfa kulcs változása folytán a kialakult vételár - azaz adóalap - érintése nélkül kell az új áfa kulccsal meghatározni a vevők által teljesítendő összeget. Az alperes a 2015-ben kifizetett foglaló kapcsán is köteles a felszámított 27 % áfa-ból az 5 %-on felüli összeget megtéríteni, mert a foglalót csak a szerződés 2016-ban történt teljesítésekor lehetett az ellenértékbe beszámítani [Ptk. 6:185. § (2) bekezdése]. A foglalót nem terheli áfa fizetési kötelezettség, ezért azt nem kell számlázni. Az eljáró bíróságok jogértelmezése ellentétes a HÉA-irányelv 73. cikkében írtakkal, amikor az adóalap, vagyis az alperesi teljesítés ellenértékének részévé teszi a jogszabály-módosítás okán keletkező áfa különbözetet. A felperesek indítványozták az Európai Unió Bíróságától az Európai Unióról és az Európai Unió működéséről szóló szerződés (a továbbiakban: EUMSZ) 267. cikke alapján előzetes döntéshozatal kezdeményezését HÉA irányelv 73. cikk értelmezése, a következő kérdés megválaszolása érdekében: az ún. 'bruttó vételár'-at rögzítő szerződés esetén a szociálpolitikai célú új lakóingatlanok értékesítése körében bevezetett kedvezményes és a korábbi áfa kulcs különbözete növeli a teljesítés ellenértékét, azaz az adóalapot ?
- [7] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A Kúria az Európai Bíróság előzetes döntéshozatali eljárásának kezdeményezésére irányuló

kérelmet elutasította. Az EUMSZ 267. cikke szerint „az Európai Unió Bírósága hatáskörrel rendelkezik előzetes döntés meghozatalára a következő kérdésekben: a) a Szerződések értelmezése; b) az uniós intézmények, szervek vagy hivatalok jogi aktusainak érvényessége és értelmezése; Ha egy tagállam bírósága előtt ilyen kérdés merül fel, és ez a bíróság úgy ítéli meg, hogy ítélete meghozatalához szükség van a kérdés eldöntésére, kérheti az Európai Unió Bíróságát, hogy hozzon ebben a kérdésben döntést". A Kúria úgy ítélte meg, hogy a felülvizsgálati kérelem folytán az ügyben ilyen kérdés nem merült fel.

- [9] A jelen polgári jogi, szerződéses kötelmi jogvitában a felperes marasztalási igényéről, pénzfizetésre kötelezés iránti kereseti kérelme alaposágáról az annak jogi alapjaként megjelölt, a keresettel érvényesített polgári anyagi jog, a Ptk. 6:60. § *[Jogszabály által meghatározott szerződési tartalom]* a Ptk. 6:579. § *[Jogalap nélküli gazdagodás]* alkalmazásával kell határozni. Az áfa mértékének jogszabályi módosítása, mint releváns tényállás csupán alátámasztani hivatott a kereseti kérelmet, és a keresettel érvényesített jogot, a kereseti igény jogi alapját, azaz a petitum és a jogállítás ténybeli alapja. Ezért uniós jogi aktusként a HÉA-irányelv 73. cikkének értelmezése nem szükséges, a felperes által a felülvizsgálati kérelmében felvetett kérdés a jelen polgári ügy eldöntése szempontjából nem releváns. Ezért a Kúria a Pp. 155/A. § (2) bekezdése alapján az Európai Bíróság előzetes döntéshozatali eljárásnak végzéssel történő kezdeményezésére nem látott lehetőséget.
- [10] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [11] A Kúria előjáróban rámutat arra, hogy míg a peres felek magánjogi szerződéses jogviszonyában a Ptk. 1:1. § *[A törvény hatálya]* rendelkezése értelmében a mellérendeltség és egyenjogúság érvényesül, s a szabályozás jellemzően diszpozitív, addig az általános forgalmi adózás szabályai kogens közjogi normák, az Áfa törvény 1. § értelmében az államháztartás központi kormányzata költségvetésének bevételeit hivatottak biztosítani, az adóalany és az állam közötti alá-fölérendeltségen alapuló adójogviszonyban érvényesülnek. Az adójogviszony alanyai a perbeli esetben az áfa adóalany alperes és az állam, e közigazgatási jogviszonyt érinti az áfa törvénynek a felperesek által kereseti követelése ténybeli alátámasztására felhozott módosítása, az Áfa kulcs mértékének a csökkentése. A felperes által a keresete megalapozására felhívott adójogi szabályozás nem hat ki az adóalany és a vele szerződő fél - a közjogi jogviszonyban nem álló harmadik személy felperes - közötti polgári jogi jogviszonyra. Az adóalany döntésétől függ, hogy az áfa-csökkentést érvényesíti-e az áraiban. Az pedig a felek közös döntésére tartozó kérdés, hogy az eljáró bíróságok szerint helyesen megítélt, bruttó összegben meghatározott vételárat - akár az adómérték változására tekintettel, akár más okból - módosítják-e [2016/14. Adózási kérdés I. 5)]. Ez következik az alkotmányos védelem alatt álló szerződési szabadságból is. Ha a jogalkotó a kedvezményt nem az adóalanynál kívánta volna érvényesíteni, úgy közvetlenül az építetöt támogatja, például az adó-visszatérítési támogatáshoz hasonló jogi szabályozással [a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet 8/A. §].
- [12] Az alperes pénzbeli marasztalására - a kifizetett vételár részbeni visszafizetésére - irányuló elsődleges kereseti kérelem anyagi jogi megalapozására a felperesek téves jogszabály-értelmezéssel jelölték meg a Ptk. 6:60. § *[Jogszabály által meghatározott szerződési tartalom]* (2) bekezdését, így az nem vezethetett a felülvizsgálati kérelmük eredményességére sem. Ugyanis a jogerős ítélettel megsértettként megjelölt törvényi rendelkezés a már megkötött szerződés tartalmát megváltoztató jogszabály érvényesülésének a kizárását, azaz a jogszabály által okozott szerződésmódosítás annulálását, megsemmisítését célozza egy konkrét szerződéses jogviszonyban. A perbeli esetben erről szó sincs, hiszen a felperesek éppen az általános forgalmi adó mértékét csökkentő törvényi rendelkezésre hivatkozással, annak szerződéses jogviszonyukban a kikötött vételár mértékének bírói szerződésmódosítással történő csökkentése útján történő érvényesítése érdekében fordultak bírósághoz.
- [13] Ugyancsak nem vezethetett az alperes marasztalására a másodlagos jogcímen érvényesített kereseti

kérelem sem a Ptk. 6:579. § [*Jogalap nélküli gazdagodás*] (1) bekezdésének törvényi tényállása, az alperes által a felpereseknek visszatérítendő előny hiányában. Ugyanis az alperes a felperesek rovására jogalap nélkül nem jutott vagyoni előnyhöz, az alperesnél nincs a felperesek vagyona terhére elért gazdagodás. Az adókulcs csökkentésével az állam mondott le költségvetési bevétele egy részéről, az alperesnél a módosító törvény rendelkezései alapján jogszerűen maradt több bevétel. A peres felek polgári jogi jogviszonyában a szerződésükben kikötött vételár megfizetése [Ptk. 6:215. § (1) bekezdés], azaz a vevő felperesek szerződésszerű teljesítése nem tartozatlan fizetés és az általános forgalmi adóalany alperes adófizetési kötelezettségét érintő adómérték változás folytán okafogyott szolgáltatássá sem vált.

- [14] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] A felperesek a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján kötelesek az alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [16] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [17] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e*) pont zárja ki.

Budapest, 2019. szeptember 24.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző