

A Fővárosi Ítéltábla a Tóth és Esztergomi Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek,
a **felszámoló neve (felszámoló címe)** felszámoló megbízásából eljáró Rozman Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és
a Joó Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben,
a Fővárosi Törvényszék 2019. június 18. napján meghozott, 8.G.41.772/2018/35. számú ítéletével szemben a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg a Magyar Államnak felhívásra 1.500.000 forint eljárási illetéket, az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 3.429.000 forint, a II. rendű alperesnek pedig 3.429.000 forint ügyvédi munkadíjat.

Az ítélet indokolásában ismertetett tényállás szerint a ...i Törvényszék a **...Fpk.** számú végzésével állapította meg az I. rendű alperes fizetéseképtelenségét, 2015. március 30. napjával elrendelte a felszámolását.

Az I. rendű alperes csődeljárásában, majd az azt követő felszámolási eljárásban a felperes elismert, nem vitatott követelésként visszaigazolt 306.924.500 forint tőke és járulékai vonatkozásában nyilvántartásba vett hitelező.

A felszámoló 2017. március 30. napján pályázat útján értékesítésre meghirdette az I. rendű alperes ... szám alatt található öt épületben lévő 20 lakást (a továbbiakban: perbeli ingatlanok) 255.800.000 forint irányáron. A pályázati felhívásban szerepelt, hogy az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett, beépítetlen területként szerepelnek, a pályázó a vételárat átutalással vagy váltóval köteles megfizetni az adós cég pályázati felhívásban megjelölt számlájára a szerződéskötéstől számított 8 napon belül. A pályázati felhívás tartalmazta azt is, hogy az ingatlanokat a tulajdoni lap II. részében feltüntetett adatok szerint zálogjog terheli.

Az ingatlanokra a II. rendű alperes tett vételi ajánlatot, a pályázati kiírásnak megfelelően 7.874.000

forintot bánatpénz címén megfizetett és az ajánlathoz csatolta a Cstv. 49/D. § szerint kielégítésre jogosult **B. Zrt.** hitelező nyilatkozatát, amely szerint a váltóval történő fizetést hitelezői igénye kielégítéseként elfogadja. Az I. és a II. rendű alperes 2017. május 31. napján az adásvételi szerződést megkötötte, amelynek 8. pontjában a felek az ingatlanok vételárát nettó 320.000.000 forint összegben állapították meg. A II. rendű alperes vállalta, hogy a vételárát legkésőbb a szerződés megkötésétől számított 8 napon belül úgy fizeti meg, hogy (8.c. pont) annak összegéből 294.576.400 forintot a szerződés megkötésekor kiállított, óvás nélküli saját váltó I. rendű alperesnek történő átadásával és a váltó szabályszerű forgatásával teljesít. Az adásvételi szerződés 8.b.) pontja szerint az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa törvény) 86. § k) pontja alapján tárgyi adómentes.

A II. rendű alperes 2017. május 31. napján saját váltót állított ki az I. rendű alperes rendeletére 294.176.400 forint összegről, az I. rendű alperes a váltót 2017. május 30. napján a **B. Zrt.** hitelezőre forgatta.

A felperes a 2018. július 6. napján benyújtott keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. és a II. rendű alperesek között a perbeli ingatlanokat érintően 2017. május 31. napján létrejött adásvételi szerződés semmis. Kérte azt is, hogy a bíróság intézkedjen az I. rendű alperes tulajdonjogának a visszajegyzése iránt és annak tűrésére a II. rendű alperest kötelezze. Emellett kérte a ... megkeresését a per megindítása tényének feljegyzése céljából. A kereset jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:95. §, 6:88. §, 6:108. §, a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 57. § (1) bekezdés a) pont, (2) bekezdés b) pont rendelkezéseit jelölte meg. Az adásvételi szerződés semmisségét az Áfa törvény rendelkezéseinek [56. §, 61. § (1) bekezdés, 86. § (1) bekezdés k) pont és a 82. § (1) bekezdés] megsértésére alapította, emellett állította, hogy a szerződés e jogszabályok megkerülésére irányul. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 6:108. § (1) bekezdésére, a felszámolási költségeket illetően pedig a Cstv. 57. § (1) bekezdés a) és a (2) bekezdés b) pontjára hivatkozott.

Az érvényesíteni kívánt jog és a kereseti kérelmet megalapozó tények körében előadta, hogy mint az I. rendű alperes legnagyobb hitelezője, a csődeljárásban, és az azt követő felszámolási eljárásban az adóssal történő egyezség megkötésében volt érdekelt. Előadta azt is, hogy a pályázatban az értékesítés az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alá tartozó módon tárgyi adómentes ügyletként szerepelt, a perbeli ingatlanok azonban az ingatlan-nyilvántartás adataitól eltérően nem művelés alól kivett területek, ugyanis be vannak építve, ezért építési teleknek minősülnek és értékesítésük - figyelemmel a NAV iránymutatására - az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján adóköteles. Jogi érdekét az egyezségkötés szándékán túl azzal indokolta, hogy a szerződés alapján az adós az áfa megfizetésére köteles, ezért az I. rendű alperesnél 86.400.000 forint adóhiány keletkezett, a tartozás a felszámolás kezdő időpontját követően keletkezett, így azt a Cstv. irányadó rendelkezései alapján az ő biztosított követelését megelőzően kell kielégíteni, követelése ezért hátrébb sorolódik, hitelezői érdeke tehát sérül.

Az I. és a II. rendű alperes érdemi ellenkérelmére figyelemmel vitatta, hogy az értékesítésre az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés g) pontjában foglalt rendelkezés lenne az irányadó. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes „nem jelentkezett be az ÁFA hatálya alá”, ezért a II. rendű alperestől az adó nem követelhető, a felek jogügyletére tehát nem vonatkozik a fordított adózás szabálya.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a II. rendű alperessel a szerződést a kötelező alaki kellékek betartásával kötötte (Ptk. 6:215. §), így az nem ütközik jogszabályba, illetve a felek azt nem a jogszabály megkerülésével kötötték, ezért az nem semmis. Állította, hogy a felperes csak látszólag igazolta a jogi érdekét, ennek körében pedig a vonatkozó jogszabályok téves értelmezésével vonta le azt a következtetést, hogy a keresettel támadott szerződés megkötésének következtében az érdekei sérültek. Kiemelte, hogy a felperes tévesen hivatkozott a Cstv. 57. § (2) bekezdés b) pontjára, mivel az adós vagyontárgyainak a felszámoló által történő értékesítésével esetlegesen felmerülő adóteher nem minősül felszámolási

költségnek. A Cstv. 57. § (2) bekezdés b) pontjának második része szerinti adó helyi adót takar, a perbeli esetben azonban az I. rendű alperesnek ilyen kötelezettsége nincs. Az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés g) pontja alapján sem terhelte az I. rendű alperest adófizetési kötelezettség, így adóhiány sem keletkezett nála, a felperes érdekei tehát nem sérültek, mert a követelése sem sorolódott hátrébb.

Kifejtette, hogy a vonatkozó jogszabályi rendelkezés nem kötelezi az eladót az adásvételi szerződésben az áfára vonatkozó rendelkezések rögzítésére, ezért ennek hiánya nem is vonja maga után a szerződés érvénytelenségét. Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanok az értékesítéskor az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen területként szerepeltek, továbbá az ügyletre a fordított áfa szabályait kell alkalmazni, mert felszámolási értékesítés történt. Ezen túlmenően a II. rendű alperes mint vevő az Áfa törvény szerint belföldi adóalany, nem minősül természetes személynek és nem rendelkezik alanyi adómentességgel sem, ezt a tényt az adószáma is bizonyítja, így a „fordított áfa” szabályai az ő vonatkozásában is alkalmazhatók, ezért, ha az értékesítés adóköteles lenne, az őt terhelné.

A II. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen a Cstv. 49. § (5) bekezdésére hivatkozott, amely alapján a felperes a szerződés megtámadására nyitva álló 30 napos jogvesztő határidőt elmulasztotta, így a kereset elkésett. Ezen túlmenően lényegében az I. rendű alperessel egyezően érvelt a kereset elutasítása mellett. Előadta azt is, hogy a felperes érdekei azért sem sérültek, mert az I. rendű alperes az adós legnagyobb jelzálogos hitelezője, de a zálogjogosultak körében csak a második ranghelyen áll, ezért a felperes követelése csak akkor térülhetett volna meg akár részben is, ha az I. rendű alperes a felszámolás során több bevételre tenne szert, mint amennyi az első ranghelyen álló zálogjogosult hitelező követelését fedezi. Bejelentette, hogy az általános forgalmi adó szempontjából adóalanynak minősül, így áfa fizetésére köteles és visszaigénylésre is jogosult, amelyet az adószámában a 2-es kód jelez. Kiemelte, hogy a felperes által csatolt NAV kimutatás csupán azt igazolja, hogy a II. rendű alperes az ügyletet érintően nem az általános áfas értékesítést választotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elsődlegesen a felperes perbeli legitimációjának, a Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében foglalt közvetlen jogi érdek hiánya miatt, másodlagosan, az adásvételi szerződést érdemben vizsgálva, a Ptk. 6:88. §-a alapján, mivel annak jogszabályba ütközése, vagyis a semmissége nem volt megállapítható, utasította el.

Döntését a következőképpen indokolta:

A Ptk. 6:88. § (3) bekezdése alapján a szerződés semmisségére történő hivatkozás önmagában nem elegendő a perindításhoz, ahhoz a jogi érdek igazolása is szükséges, vagy perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás (EBH 1999. évi 14. számú, EBH 2004. évi 1042. számú eseti döntések). A felszámolási eljárásban bejelentett egyezségkötési szándék önmagában nem alapozza meg a per tárgyát képező szerződés érvénytelenségének megállapításához fűződő közvetlen jogi érdeket. Rámutatott arra is, hogy a felperes a per tárgyát képező szerződésben nem szerződő fél, ezért az alperesek között létrejött jogviszony rendezéséhez jogi érdeke sem fűződhet, így e vonatkozásban sem rendelkezik perbeli legitimációval, figyelemmel arra, hogy az alperesek egymással szembeni marasztalásának eljárásjogi feltételei nem állnak fenn, mivel ők egymással szemben kereseti kérelmet, viszontkereseti kérelmet nem terjeszthetnek elő.

Hangsúlyozta, hogy a felszámoló tevékenységének vizsgálata, - így a felperes által javasolt egyezség körében, és a felszámolási eljárásban az ingatlan értékesítésének a körülményeit, a meghirdetett pályázati felhívás feltételeinek meghatározását érintően, továbbá az adásvételi szerződés megkötésénél tanúsított felszámolói magatartás - nem képezheti e per tárgyát. E körben a felperesnek a Cstv. 49. § (5) bekezdése alapján lehetősége lett volna az értékesítés - így különösen a pályázat - eredményeként megkötött adásvételi szerződést a szerződéskötést követő 30 napon belül a bíróság előtt keresettel megtámadni. Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy 2016. október 6. napján

a felszámoló észrevételezésre megküldte a felperesnek a pályázati hirdetmény tervezetét, így a felperes a Cstv. 51. § alapján a kifogásolás jogával is élhetett volna.

A fentiekén túlmenően megállapította, mivel az adásvételi szerződés tárgya beépítetlen ingatlan volt, az ügylet az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében áfa mentes, ezért az I. rendű alperesnél adótartozás sem keletkezett. Helyesnek ítélte az I. és a II. rendű alperesek hivatkozását, amely szerint abban az esetben, ha az értékesítést mégis általános forgalmi adó terhelné, az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés g) pontja alapján - mivel az I. rendű alperes felszámolás alatt áll - a felszámolási értékesítésre alkalmazandó, úgynevezett fordított áfa fizetési kötelezettségre tekintettel a vevőnek, azaz a II. rendű alperesnek kell az általános forgalmi adót megfizetnie. A felperes hitelezői igényének a kielégítése tehát ebben az esetben sem sorolódna hátrébb.

Kitért arra is, hogy az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján, a 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontja alá tartozó termékértékesítés esetében, ha az értékesítő adóalany élt a 88. § szerinti választási jogával, szintén a fordított áfa fizetésére vonatkozó szabályok alkalmazandók, így az I. rendű alperesnek erre figyelemmel sem keletkezett adótartozása, mert ebben az esetben is a vevő, azaz a II. rendű alperes lenne köteles azt megfizetni.

Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződés 8.d.) pontja szerint az értékesítés az Áfa törvény 86. § k) pontja alapján tárgyi adómentes, ezért a szerződés 8. pontjában megjelölt vételár nettó 320.000.000 forint, ezért az általános forgalmi adó összegét nem kellett az adásvételi szerződésben feltüntetni. Az általános forgalmi adó feltüntetésének hiányára alapított érvénytelenségi ok az Áfa törvény 56. §-a alapján nem állja meg a helyét, figyelemmel arra, hogy a jogszabályhely nem köti az adó feltüntetésének elmaradásához jogkövetkezményként a szerződés érvénytelenségét.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben azt kérte, az ítéletábra állapítsa meg, hogy az I. rendű alperesnél áfa hiány keletkezett, ebből eredően a felperes biztosított követelése hátrébb sorolódott, így a felperes rendelkezik perbeli legitimációval, ezért a keresetet érdemben kell vizsgálni, továbbá állapítsa meg, hogy az alperesek szerződése jogszabályba ütközik, ezért semmis és ennek jogkövetkezményeit, az eredeti állapotot állítsa helyre.

Fellebbezésében lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban már előadottakat, emellett hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanok értékesítése az Áfa törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján, az Áfa törvény 82. § (1) bekezdése szerint 27% mértékben adóköteles. Előadta továbbá, hogy az alperesek a szerződésükben nem rögzítették, hogy a jogügyletük vonatkozásában alkalmazzák az Áfa törvény 142. § (1) bekezdés g) pontját, hanem a termékértékesítést jogszabályba ütköző módon áfa mentes ügyletként jelölték meg. Hangsúlyozta, ha a jogügylet vonatkozásában alkalmazható lenne az I. rendű alperes által hivatkozott rendelkezés, ezt a körülményt a szerződésben rögzíteni kellett volna, és a II. rendű alperesnek az ingatlan áfa vonatkozásában olyan jogállásúnak kellene lennie, hogy tőle az áfa megfizetése követelhető legyen. Mivel egyik feltétel sem teljesült, az alperesek keresetben támadott jogügylete jogszabályba ütközik, a semmis szerződés az I. rendű alperesnél 86.400.000 forint adóhiányt idézett elő, amely a felszámolás kezdő időpontját követően keletkezett tartozás. A Csódtörvény alapján az adóterhet - és ezen teherre a NAV által kirótt bírságot, késedelmi pótlékot - a felperes biztosított követelését megelőzően kell kielégíteni, így a felperes követelése hátrébb sorolódik, ezzel érdekei sérülnek.

A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Részleteiben lényegében megismételte az elsőfokú eljárásban előadottakat.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást és abból, valamint a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekből következően helytállóan döntött a kereset elutasításáról.

Az ítélet tábla a döntés jogi indokaival is egyetért, ezért azokra - különösen az adózással összefüggő érvelést érintően - megismétlésük nélkül csupán hivatkozik.

A felperes a kereset alapjául szolgáló jogi érdeket valóban nem igazolta. E körben a felszámolásban bejelentett követelésének hátrébb sorolására történő hivatkozása azért alaptalan, mert a felperes azt a tényt nem bizonyította, hogy az ügyletből eredően az I. rendű alperesnél valóban az ő követelésének kielégítését befolyásoló adóhiány keletkezett.

Az ítélet tábla egyetértett azzal a jogi érveléssel, hogy az Áfa törvény 56. §-a alapján az adófizetési kötelezettség a teljesítéssel keletkezik, így az áfa feltüntetésének hiánya nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét, ezt a jogkövetkezményt az Áfa törvény sem fűzi az adó feltüntetésének az elmaradásához.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokai alapján - a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti, az (5) bekezdésben írtak szerint a jogi képviselővel eljáró fél a perköltségét kizárólag jogszabályban meghatározott költségjegyzék előterjesztése útján számíthatja fel. A II. rendű alperes a fentieknek megfelelően nem kérte a másodfokú eljárásban felmerült költségeinek a megtérítését, ezért az ítélet tábla a költségviselésről nem rendelkezett. A felperes költségmentessége folytán feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére a Pp. 101. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest.

Budapest, 2019. november 20.

dr. Vuleta Csaba s.k. . Mizerák Judit s.k. . Rápolti Barbara s.k.
a tanács elnöke előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)