

A Győri Ítéltábla a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek a dr. Kovács Gergely** ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződéstől való elállást követő elszámolás iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2019. október 17. napján kelt, 1.G.40.061/2018/27. számú ítélete ellen az alperes részéről 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és a felperes keresetét egészében elutasítja.

Mellőzi az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 2.540.000 (kettőmillió-ötszáznegyvenezer) forint elsőfokú perköltséget.

A felperes az elsőfokú eljárással kapcsolatos költségeit maga viseli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.270.000 (egymillió-kettőszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget, és az illetékügyben eljáró adóhivatal külön felhívása alapján az állam javára 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes, valamint az alperes és a jelen perben félként részt nem vevő **Település 1** Község Önkormányzata 2006. szeptember 26. napján ingatlan adásvételi szerződést kötött, mely alapján a felperes tulajdonába kerültek a következő Település 2- külterületi és **Település 1** külterületi ingatlanok: a **Település 2i** ...; ...; ...; ...; ...hrsz-ú és a **Település 1i**;; ...hrsz-ú ingatlanok.

Az alperes és **Település 1** Község Önkormányzata **2010. szeptember 17-én kelt levelében az adásvételi szerződéstől elállt**. Az elállás jogszerűségének, illetve a felek elszámolási kötelezettségének megállapítása érdekében a felperes, az alperes és **Település 1** Község Önkormányzata között peres eljárás - a továbbiakban **elszámolás iránti per** - volt folyamatban. A Veszprémi Törvényszék 1.G.40.158/2010/14. számú közbenső és részítéletének az adásvételi

szerződés megszűnését megállapító rendelkezését a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.245/2011/5. sz. közbenső ítéletével helybenhagyta. A peres eljárás a felek közötti elszámolási kötelezettség teljesítése és összezszerűsége tárgyában folytatódott tovább.

A Veszprémi Törvényszék 1.G.40.158/2010/153. számú ítéletét a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.108/2015/5/I. számú ítéletével részben megváltoztatta és **kötelezte az alperest**, hogy - az eredeti állapot visszaállítása mellett - **fizessen meg a felperesnek 669.516.452,- forintot**, míg **Település 1** Község Önkormányzatát, hogy fizessen meg 609.802.025,- forintot. Az alperes a Veszprémi Törvényszék előtti eljárásban 600 millió forint meghiúsulási kötbért, 32 millió forint késedelmi kötbért kívánt a jelen per felperesével szemben érvényesíteni, amit a jogerős ítélet alaptalannak talált. A jogerős ítéletet a Kúria - mint felülvizsgálati bíróság - Pfv.V.21.986/2015/10. sz. ítéletével hatályában fenntartotta.

A jogerős ítélet szerinti 15 napos teljesítési határidőt 2015. október 9. napján telt le, önkéntes teljesítés hiányában a felperes a 2016. március 22. napján **végrehajtási eljárást** kezdeményezett az alperessel szemben, amelyet a Veszprémi Törvényszék az 1900-1.Vh.11/2016. sz. végrehajtási lappal rendelt el. A végrehajtási eljárás során az alperes kifogásokat és jogorvoslati kérelmeket nyújtott be. Hercsik Károly önálló bírósági végrehajtó Végrehajtói Irodája a 2017. szeptember 19-én kelt 027.V.0713/2016/89. végzésével megállapította, hogy a végrehajtás az 1/2002. (I.17.) IM.r. 33.§ b) pontja alapján - a végrehajtonál való teljesítéssel - megszűnt.

Az ingatlanok tulajdonjoga a peres eljárás jogerős befejezése után - az adásvételi szerződés megkötésének napjára visszaható hatállyal - szállt vissza az alperesre és a jelen perben nem álló **Település 1** Község Önkormányzatára. A Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya az érintett ingatlanok vonatkozásában a 2018. szeptember 6-án kelt 48548/2018.09.06. sz. összefoglaló határozatával alperes neve és **Település 1** Község Önkormányzata tulajdonjogát **szerződés megszűnése és eredeti állapot helyreállítása jogcímen visszajegyezte**, minden esetben feltüntetve az eredeti bejegyző határozat ügyszámát (a **Település 2i** ingatlanok esetében: 31680/2006.01.30., 37714/2004.04.14., ill. 42352/2006.07.19.)

A felperes az ingatlanok tulajdonosaként 2009-ben és 2010-ben építményadó címén 31.605.369,- Ft-ot fizetett meg az alperes alperes Jegyzője, mint elsőfokú adóhatóság részére. Ezen építményadót az elszámolási perben a jogerős ítélet felőlelte és kötelezte az alperest, hogy azt a felperes részére fizesse meg.

A felperes a 2010. szeptember 17. napján közölt elállásról szóló értesítés kézhezvételétől számítottan nem fizette meg az ingatlanok után az építményadót. Az elállástól függetlenül Település 2 Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője - mint elsőfokú adóhatóság - a **2011-től a 2016. II. félévig terjedő időszakra** kiszabott és meg nem fizetett építményadó behajtása érdekében adóvégrehajtási eljárást kezdeményezett a felperes ellen. Ennek során **2016. április 22. napjával az alábbi összegek kerültek a felperes által megfizetésre**. (Technikailag a „megfizetés” az elszámolási per szerint a felperest megillető összeg részbeni lefoglalása útján történt meg):

2011-től a 2016. I. félévig terjedő időszakra:

155.169.374,- forint építményadó;
47.334.142,- forint késedelmi pótlék; és
9.417.050,- forint bírságból eredő adótartozás.

2016. II. félévére:

10.175.000,- forint előirányzott építményadó.

Település 2 Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője - mint elsőfokú adóhatóság - a felperes terhére **2017. és 2018. évben előirányzott további 40.352.112 Ft építményadót**, továbbá a 2017. és 2018. évben és 2019-re vonatkozóan (2019.09.12.-ig) összesen **612.928 Ft pótlék** merült fel. A felperes a fizetési kötelezettségét elismerte, az a könyveibe, mint kötelezettség bekerült: főkönyvi kivonata szerint a kivetett adókat fizetési kötelezettségként tartja nyilván.

* * *

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest

205.696.486,- forint tőke és abból 165.344.374,- forint (a 155.169.374,-Ft és a 10.175.000,-Ft tételekből álló, 2011- és 2016 közötti építményadó, mint) tőke tekintetében 2016. április 22. napjától, míg 40.352.112,- forint (2017-2018. évre kivetett építményadó, mint) tőke tekintetében 2019. szeptember 12. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév idejére járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes Magyar Nemzeti Bank által meghatározott jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű kamata **(I. kereset)**;

illetve

57.364.120,- forint (47.334.142,- forint késedelmi pótlék + 9.417.050,- forint bírság + összesen 612.928 Ft pótlék) és abból 56.751.192,- forint tőke vonatkozásában 2016. április 22. napjától, míg 612.928,- forint tőkekövetelés tekintetében 2019. szeptember 12. napjától a kifizetés napjáig járó - a fentiek szerint számított - kamata megfizetésére **(II. kereset)**.

Mindkét keresetét elsődlegesen a rPtk. 319. § (3) bekezdésére és a 320. § (1) bekezdésére alapította. Arra hivatkozott, hogy mindkét keresete szerinti összeg az adójogi jogviszonytól független polgári jogi igényként illeti meg őt, azt az alperessel, mint szerződéses partnerével szemben és nem, mint közjogi szereplővel szemben érvényesíti. Az elállás következtében - a szerződés megkötésére visszamenő hatállyal - az alperes lett a perben érintett ingatlanok tulajdonosa, ennek ellenére nem tett eleget az elállásából fakadó elszámolási kötelezettségének a keresettel érintett évek építményadója tekintetében. Az elállásáról szóló értesítés kézhezvételétől számítottan amiatt nem fizette meg a **Település 2i** ingatlanok építményadóját, mert - a jogerős ítélet által utóbb meg is erősített - abban a feltevésben volt, hogy az építményadót nem neki kell végső soron viselni, hanem az a felek közötti elszámolás körébe eső kötelezettség.

Utalt a Kúria K-H-KJ-2013-39.számú határozatában foglaltakra, mely szerint a Hrt. mint közjogi jogszabály nem akadályozza annak, hogy a szerződést felbontó felek egymással a polgári jog szabályai szerint elszámoljanak.

A 2009-2010. évi építményadó vonatkozásában (31.605.369 forint) a jogerős ítélet rendezte a felek elszámolását és kötelezte annak megfizetésére az alperest, ugyanez irányadó a későbbi időszakokra is. Annak megfizetéséről a jogerős ítélet - mivel az adó megfizetésére a jogerős ítélet meghozatalát követően került sor - értelemszerűen nem rendelkezett. Az elsőfokú alperesi adóhatóság részére - követelés lefoglalása útján - megfizetett építményadó is elszámolás tárgya kell, hogy legyen.

Az I. sz. keresete alapjaként utóbb megjelölte a rPtk. 361. § (1) bekezdését is. Álláspontja szerint az alperes helyett igazoltan megfizetett 165.344.474 forint összeget építményadóként azon ingatlanok vonatkozásában, amelyek tulajdonosa az elállás folytán az építményadóval érintett évek vonatkozásában is az alperes lett. Ez nyilvánvalóan kimutatható vagyoni előny, melyhez az alperes az ő rovására jutott, így a rPtk. 361. § (1) bekezdése feltételei teljesültek.

Nem azt állítja, hogy bejegyzett tulajdonosként nem volt az építményadó fizetésére kötelezett, de ezt végső soron nem neki kell viselnie. Ha azt feltételezzük, hogy az építményadó nem esik a Ptk. 320. § (1) és 319. § (3) bekezdése szerinti elszámolási kötelezettség alá, akkor a felek között nincsen olyan kötelmi jogviszony (vagy bármely más jogviszony), amely alapján az építményadó elszámolható.

A **2017-2019. évi építményadó** kapcsán kifejtette, hogy a kár fogalmába beletartozik a vagyonban bekövetkezett értékcsökkenés is, így annak bizonyításával, hogy a könyveibe kötelezettségként bekerült ez az adóteher, vagyonsökkenésként is számba vehető. A rPtk. nem zárja ki azt, hogy a biztosan bekövetkező vagyonsökkenés érvényesíthető legyen. Fordított helyzetben a kivetett adó beszámítási kifogással érvényesíthető lenne, ezért keresettel is érvényesíthető, attól függetlenül, hogy megfizette-e ezt az összeget vagy sem

A bírság és pótlék megfizetésére irányuló II. sz. keresete alapjaként megjelölte a rPtk. 4. § (1) és (4) bekezdését, valamint 5. § (1) bekezdését is. Arra hivatkozott, hogy az alperes eljárása az alapelvi követelményeknek nem felelt meg. Együttműködési kötelezettségét az elszámolás és a perben érintett ingatlanok tulajdoni helyzetének földhivatali rendezése kapcsán nem teljesítette. Jogsértő magatartást tanúsított, amikor a 2010. szeptember 17-i elállásával egyidejűleg nem tett eleget elszámolási kötelezettségének, illetve amikor a jogerős ítélet ismeretében sem volt hajlandó annak eleget tenni és végrehajtási eljárás lefolytatására kényszerítette őt. Az elszámolási per során a beszámítás érdekében - jogával kifejezetten visszaélve - tudatosan és szándékosan alaptalan követeléseket terjesztett elő peres eljárás során, majd - időhúzás céljából - a végrehajtási eljárás során is olyan jogorvoslati eszközöket vett igénybe, amelyek teljesítése már eleve lehetetlen volt. Emiatt őt kár érte, mivel az építményadón kívül további bírságokat és késedelmi kamatokat is meg kellett fizetnie olyan ingatlanok vonatkozásában, amelyről jogerős ítélet mondta ki, hogy - az elszámolás teljesítésétől függően - már nem ő, hanem az alperes tulajdonát képezik. Kamatkövetelését a Ptk.301/A. (1) bekezdésére és a Ptk.301/A. (2) bekezdésére alapította.

* * *

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Anyagi jogi kifogásként a rPtk. 327. § (1) bekezdése alapján a 2012. október 19. napja előtti időszak tekintetében - 58.629.300,- Ft erejéig - a követelés **elévülésére hivatkozott.** Kifogását arra alapította, hogy ekkor vette át a felperes elévülést megszakító levelét, melyben az azt fejtette ki, hogy a jogerős ítéletben elbírált 2009-2010. évi építményadón kívül a későbbi évekre megfizetett építményadó is visszajár neki. Hivatkozott az Art. 202-203. § - korábban hatályos 164. és 164/A. § - szerinti ötéves elévülési időre.

Rámutatott, hogy a rPtk. 320. § (1) bekezdése és 319. § (3) bekezdése nem alapozza meg a felperes keresetét. Az építményadó nem volt a szerződés tárgya, így **nem esik az eredeti állapot helyreállítása keretében elszámolandó szolgáltatás - ellenszolgáltatás körébe.** Az adót a felperes nem is az alperesnek, hanem az adóiroda felé volt köteles megfizetni.

A kereset a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján sem alapos, mert annak alkalmazását kizárja a felek között fennállt szerződéses jogviszony.

Az adókötelezettje - a hatályos jogszabályok alapján - **a felperes volt.** A Htv.12.§./1/ bekezdése szerint adófizetésre köteles tulajdonos fogalmát a Htv. 52.§. 7. pontja definiálja. A Htv. 12. § (1) bekezdése értelmében az épület utáni adó alanya az a személy, aki a naptári év első napján az ingatlan-nyilvántartásba vagyoneértékű jog jogosítottjaként, annak hiányában tulajdonosként szerepel. Mivel bejegyzésre került a felperes tulajdonjoga, nem csak jogai, hanem kötelezettségei is keletkeztek. Ezen nem változtat az a körülmény sem, ha a későbbiekben a felek megállapodása (vagy a bíróság ítélete) következtében olyan helyzet áll elő, hogy az adóévre a korábbi tulajdonost kell tulajdonosnak tekinteni. Utólagosan a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása az adófizetési kötelezettség kérdését nem, legfeljebb a felek közötti szerződéses elszámolási viszonyt érintheti.

Nem helyette fizette meg a felperes az építményadót, mert a tárgyi időszakban a felperes volt az ingatlan tulajdonosa (ezáltal az építményadó kötelezettje). Az adó az ő terhére nem vehető figyelembe, mert csak tulajdonosi várományos volt. A végrehajtási eljárás befejezését követően - 2018. szeptember 6. napjával és nem visszamenőlegesen - történt meg a tulajdonjoga bejegyzése, ezen időpontig a felperes tekintendő az ingatlanok tulajdonosának.

Az elszámolási per alapján 669.516.452,- Ft megfizetésére volt köteles. A felperesnek helyi adó és járuléкаи jogcímen 211.950.498,- Ft + 10.175.000,- Ft összegű tartozása állt fenn az Art. 149-150. §-i alapján meghozott jogerős önkormányzati adóhatósági határozatok alapján. Az ellene indított végrehajtási eljárás, egyrészt beszedési megbízások, másrészt a fenti építményadó követelés beszámítása nyomán teljesítéssel zárult. A 2017. január 18. napján kelt (A/4. alatti) közös nyilatkozatteremtett jogalapot a beszámításra, a felperes alperessel szemben fennálló követelése csökkentésére, ami számára gazdagodást, vagyoni előnyt nem jelentett.

A 2017-2019. évekre követelt összeg kapcsán maga a felperes sem állította, hogy ezeket megfizette az adóhatóságnak.

A II. sz. kereset kapcsán előadta, hogy mivel egészen a tulajdonjogának visszajegyzéséig a felperes volt az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos, így őt terhelte a helyi adó fizetési kötelezettség. Mivel késedelembe esett, az adóiroda jogszerűen szabta ki a késedelmi pótlékot és bírságot. A felperest nem mentesítette az építményadó fizetési kötelezettség alól az, hogy tudomása volt arról, hogy az eladók az ingatlan adásvételi szerződéstől elálltak.

Nem állt szándékában akadályozni a végrehajtási eljárás lezárását és az általa benyújtott kifogások és jogorvoslati kérelmek sem voltak alaptalanok, volt köztük olyan, amelynek a bíróság első fokon helyt adott. A jogorvoslati lehetőségek kimerítését a közpénzek fokozott védelme is indokolta. A végrehajtási eljárás befejezését követően kérte, hogy a felperes tegyen eleget a jogerős ítéletben foglalt, az ingatlanok birtokba adására vonatkozó kötelezettségének, azonban ezt a felperes nem teljesítette.

* * *

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott

ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 165.344.374 forint tőkét és annak 2016. április 22-től június 30-ig 9,35 %, 2016. július 1-jétől 2019. június 30-ig 8,9 %, 2019. július 1-jétől a kifizetésig minden késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes

jegybanki alapkamat + 8 % mértékű kamatát, továbbá 2.209.700 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az I. sz. keresetből a beszámítással érintett 165.344.374 forint összegű tételt jogalap nélküli gazdagodás címén alaposnak, ezt meghaladóan az I. és II. sz. keresetet alaptalannak minősítette. Mindenekelőtt arra mutatott rá, hogy miután a Pp.2.§./2/ bekezdése alapján a felek kérelméhez és jognyilatkozataihoz kötve volt, a Pp.342.§./3/ bekezdése alapján az ítélet nem terjedhet ki olyan jogra, amit a fél a perben nem állított.

Az I.-II. sz. kereset vonatkozásában egyaránt megjelölt **rPtk. 319.§. /3/ bekezdése és 320.§./1/ bekezdése** kapcsán rámutatott arra, hogy - a felperes álláspontjától eltérően - **a szerződés felbontását követően a szerződés alapján visszajáró szolgáltatás, a kifejezetten a szerződés alapján teljesítendő szolgáltatásra korlátozódik.** Nem vitatható, hogy végső soron a helyi adófizetési kötelezettség is kötődik az ingatlan adásvételi szerződéshez, de az nem az elállással érintett adásvételi szerződésből fakadó fizetési kötelezettség, annak alapja egy közjogi jogviszony.

A 2006. évi adásvételi szerződés a peres felekre különböző fő- és mellékkötelezettségeket rótt (a felperes az ingatlan vételárát tartozott megfizetni és létre kellett hoznia a repülőteret, mely főkötelezettségek teljesítésének késedelmét, vagy elmaradását a szerződés szankcionálta is. A felek között - egyebek mellett - éppen emiatt került sor a peres eljárás lefolytatására. Azon sajátos vonásnak, hogy a perbeli esetben az építményadó jogosultjának személye megegyezett az eladó személyével, amiatt volt jelentősége, mert - mivel az adó megfizetése nem az elállással érintett adásvételi szerződés alapján teljesített szolgáltatás, így arra az rPtk.319.§./3/ bekezdése nem alkalmazható - emiatt vált vizsgálandóvá és vizsgálhatóvá, hogy az adójogi jogviszony alapján megfizetett építményadó eredményezett-e az rPtk.361.§./1/ bekezdése szerinti gazdagodást az alperes oldalán.

Alaptalannak minősítette az alperes anyagi jogi (elévülési) kifogását. A felperes jogalap nélküli gazdagodáson alapuló követelése akkor vált esedékessé, amikor a végrehajtási eljárás során az alperes beszámítással élt, így az elévülési idő ezen időponttól számítandó, nem pedig az adó esedékességének időpontjától.

Nem vitásan ezen ingatlanok ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti tulajdonosa az adó kivetésének időpontjában a felperes volt, így **az adójogi jogviszony keretében az építményadó megfizetésére kötelezése nem kifogásolható.** Ettől azonban eltérő kérdés az, hogy a fenti módon megfizetett építményadóval olyan bevételhez jutott az alperes, melyre - az utóbb bekövetkezett jogi tények miatt - nem volt jogosult.

A földhivatal határozatai valamennyi ingatlan esetében feltüntették az eredeti szerződések kapcsán született földhivatali határozatok számát, azaz **az eredeti állapot helyreállítására az alperes eredeti szerzésének időpontjára visszamenő hatállyal került sor.** A felperesi előadás szerint a 2011-2016. évekre kiszabott **építményadó az alperes vagyonába került, mert** az elszámolás perben ítélete alapján indult végrehajtási eljárásban a felperesnek visszajáró összegbe az adókat az alperes **beszámította.** Ezzel párhuzamosan az elállással érintett adásvételi szerződés ingatlanai után a felperes az építményadót annak ellenére megfizette, hogy az ingatlanok eredeti állapot helyreállítása címén visszakerültek az alperes tulajdonába.

A Htv.3.§./5/ bekezdése értelmében a törvény hatálya - bizonyos kivétellel - nem terjed ki a helyi önkormányzatra, így **a helyi önkormányzat a tulajdonában álló ingatlanok után nem köteles építményadót fizetni**. Emiatt az alperes nem jutott volna az ingatlanok adásvétele hiányában építményadó címén bevételhez. A 2011. november 30-át megelőző időszakban pedig, ha az alperesnek az ingatlanok után helyi adót kellett volna is fizetnie, mivel ezt a felperes tette meg, az alperes megtakarította a befizetést, az a vagyonában maradt, azzal gazdagodott.

A fentiekre tekintettel az I. sz. keresetből a beszámítással érintett 165.344.374 forint összegű tételt alaposnak, de a kereset felemeléssel érintett - a 2017-2019 évi adóra vonatkozó követelést - alaptalannak találta. Rámutatott, hogy az rPtk.361.§./1/ bekezdése csak már bekövetkezett gazdagodás esetén alkalmazható, azt pedig a felperes sem állította, hogy ezen utóbbi évekre vonatkozóan az építményadót megfizette volna.

A felperes II. sz. keresetét a másodlagosan megjelölt rPtk.4.§./1/ és /4/ bekezdése és 5.§. /1/ bekezdése alapján amiatt találta megalapozatlannak, mert a felperest, mint vevőt az adásvételi szerződés alapján nem csupán a vételár megfizetésének, hanem a repülőtér létrehozásának kötelezettsége, továbbá számos mellékkötelezettség is terhelte. Ezeket nem vitásan nem teljesítette, amit a szerződés kötbérfizetési kötelezettséggel sújtott. A felek között éppen e vonatkozásban merült fel nézetkülönbség és alakult ki jogvita, ez tette szükségessé az elszámolási per megindítását. Ebben a tényállási környezetben az alperes magatartása - a perindítás - nem alapoz meg kártérítési felelősségét a késedelmesen megfizetett helyi adó bírság és pótlék vonatkozásában.

Azt az alperes által a végrehajtási eljárásban előterjesztett - utóbb alaptalannak bizonyult - jogorvoslati kérelmek sem alapozzák meg. A joggal való visszaélés nem önálló törvényi tényállás, nem teremt önállóan érvényesíthető, kikényszeríthető alanyi jogot, így nem alapoz meg kártérítési igényt sem, csupán azon korrekció lehetőségét biztosítja, hogy a bíróság a tilalomba ütköző joggyakorlás figyelmen kívül hagyásával minősítse, ítélje meg a felek jogviszonyát (BH.2019.198.).Emiatt a már jelzett tényállási körülmények között a végrehajtási eljárás során az alperes által igénybe vett jogorvoslat sem alapoz meg kártérítési kötelezettséget.

* * *

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben a Pp.369.§./3/ bekezdés c/ és d/pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlását kérte. Arra hivatkozott, hogy helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az I. és II. sz. keresetet az elállást követő elszámolás címén megalapozatlannak találta, az I. sz. kereset egy része tekintetében azonban téves jogi álláspontot elfoglalva marasztalta a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint.

Rámutatott, hogy a 2019.K.14. sz. elvi határozat értelmében a helyi adó törvényben alkalmazott fogalmak meghatározásakor kizárólag akkor lehet más jogágakban szereplő értelmező rendelkezéseket figyelembe venni, ha az adott jogvita elbírálására irányadó jogszabály arra vonatkozóan értelmezést nem tartalmaz. Ugyanez következik a KGD.2008.93. számon közzétett eseti döntésből is. Az adóalanyiság a tárgyévi ingatlan-nyilvántartási állapot szerint alakul, **a tulajdoni viszonyok visszamenőleges átrendezése az adóalanyiság szempontjából nem releváns**. A per szempontjából az a meghatározó, hogy az adóhatóság jogszerűen követelte a felperestől a helyi adót, s az, hogy a felperes gyakorolja máig a tulajdonosi jogokat az ingatlanok vonatkozásában, így **szó sincs arról, hogy a helyi adót az alperes helyett fizette volna meg**.

Megismételte korábbi érvelését arra vonatkozóan, hogy a kérdéses időszakban a felperes volt a per tárgyát képező ingatlanok bejegyzett tulajdonosa, melyből következően nem csak jogok illették meg, hanem kötelezettségei is keletkeztek. A marasztalás alapját képező rPtk.361.§./1/ bekezdése szubszidiárius jellegű, így a felek közötti kötelmi jogviszony (adásvételi szerződés) léte miatt nem alkalmazható. A rPtk.361.§./1/ bekezdése alkalmazásának mindhárom konjuktív feltétele hiányzik. A felperesnek visszajáró vételárból történő levonás alapja az alperes és a Település 2 Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Adóirodája között létrejött, a végrehajtónak címzett A/4 alatt csatolt közös nyilatkozat volt. A végrehajtási eljárásban történt beszámítással vagyoni előnyt nem szerzett, hiszen az építményadót az adóhatóság felé fizette meg a felperes. Ha ez mégis előny lenne, ahhoz nem a felperes rovására jutott, a felperes az ingatlanok tulajdonosaként köteles volt az építményadó megfizetésére. A pénzmozgás nem volt alap nélküli, egyrészt felek közötti kötelmi jogviszony (adásvételi szerződés) állt fenn, másrészt arra az A/4 alatt csatolt közös nyilatkozat alapot teremtett.

* * *

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek helybenhagyását kérte.

Rámutatott, hogy amennyiben a rPtk.319.§./3/ bekezdése szerinti elszámolás körében az építményadó nem számolható el, úgy helyes az elsőfokú ítélet érvelése a jogalap nélküli gazdagodás körében. A felek között a kötelmi jogviszony fennállta nem zárja ki egy más igény jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti elbírálását. Irreleváns az, hogy az építményadó megfizetésére milyen módon került sor (a beszámítás jogszerűségének vizsgálata nem képezheti jelen per tárgyát), s az is, hogy jogszerűen szedte-e be az adót az önkormányzat tőle, s az is, hogy a tulajdonosi jogokat ki gyakorolta. Csak az a tény számít, hogy miután a beszámítás a teljesítés egyik módja, a felperes az építményadót megfizette.

Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlanok tulajdonosa az elállás folytán az építményadó megfizetésével érintett évek vonatkozásában is az alperes lett, így az ő oldalán a vagyoni előny szükségképpen kimutatható, mert a felperes helyette fizette meg az építményadót, ezáltal **ezt az adót az alperes megtakarította**, az a vagyonában maradt. E megállapítás teljes mértékben független attól, hogy egyébként az alperesnek, mint önkormányzatnak kellett volna-e adót fizetnie. Amennyiben pedig az alperes, mint tulajdonos és egyben adóhatóság összevételeit nézzük, úgy az alperes **többletbevételhez jutott**.

Megjegyezte, hogy amennyiben keresetének jogalapja nem lehet a jogalap nélküli gazdagodás, az sem vezethet a kereset elutasításához, ebben az esetben az elsőfokú ítélet indokolásának módosítása szükséges és az alperes marasztalására az rPtk.319.§./3/ bekezdése keretében kell, hogy sor kerüljön.

* * *

Az alperes fellebbezése alapos.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy felülbírálati jogkört az erre irányuló fellebbezési kérelem, illetve ellenkérelem korlátai között gyakorolhatott, így az elsőfokú ítélet felperes keresetét részben elutasító rendelkezéseit nem bírálhatta felül. Emellett azt sem, hogy az elsőfokú bíróság a marasztalás körében a felperes I. sz. keresetét az elsődlegesen megjelölt rPtk.319.§./3/ bekezdése szerinti elszámolás címén helyesen találta-e megalapozatlannak. A fentiekre tekintettel az ítéletábrának **kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes marasztalásának az rPtk.361.§./1/ bekezdése szerinti feltételei fennállnak-e.**

Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a Pp.173.§./2/ bekezdése alapján - eshetőlegesen - jogalap nélküli gazdagodás címén is előterjeszthette felperes igényét, s a körben az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges és egyben elégséges körben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg. Az ekként megállapított tényállásból a rPtk.361.§./1/ bekezdése törvényi feltételei fennálltára vonatkozó jogi következtetésével azonban az ítéletábra - az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint - nem értett egyet.

I.

A jogalap nélküli gazdagodás törvényi feltételei:

A Htv. 11.§./1/ bekezdése értelmében adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). A törvény 12.§./1/ bekezdése értelmében az adó alanya (3.§.) az, aki a naptári év első napján az **építmény tulajdonosa**.

A **Htv. 52.§./7/ pontja** szerinti értelmező rendelkezés szerint **az ingatlan tulajdonosa**, az a személy, vagy szervezet minősül aki/amely az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel. Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották - melynek tényét az ingatlanügyi hatóság széljegyezte -, a szerző felet kell tulajdonosnak tekinteni, kivéve, ha a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlanügyi hatóság jogerősen, vagy véglegesen elutasította, vagy azt visszavonták, vagy a bíróság megállapította a szerződés érvénytelenségét.

Nem tartalmaz olyan rendelkezést a Htv., hogy a tulajdonjog bejegyzését követően felbontott adásvételi szerződés alapján - a bejegyzés ellenére - ne kellene tulajdonosnak (adóalany) tekinteni az bejegyzéssel érintett évek vonatkozásában az ingatlannyilvántartásban tulajdonosként feltüntetett személyt. A tulajdonos adójogi fogalma szempontjából (a Htv. 52.§./7/ pontja szerinti kivételek körének meghatározására tekintettel) a tulajdonosváltozás bejegyzését követően nincs jelentősége annak, ha a felek bontják fel a szerződésüket, vagy annak megkötésére visszamenő hatállyal történő megszűnését a bíróság állapítja meg ítéletében.

A **konkrét eset specialitása** abban áll, hogy az ingatlan értékesítése miatt az egyik szerződő fél (az eladó) a polgári jogi jogviszony mellett egyúttal adójogi jogviszonyba is került a másik féllel, azaz a felek között „**kettős jogviszony**” jött létre.

Nem volt vitatott a felek között, hogy a jogszerű elállást követően a felperest megillető vételár végrehajtása tárgyában indult végrehajtási eljárás, illetve az alperest az adójogi jogviszony keretében megillető építményadó végrehajtása tárgyában indult eljárás során gyakorolt „**beszámítás**” **jogszerűsége jelen polgári perben nem vitatható, s a helyi adó (adóként történő) visszakövetelésére polgári per keretében nincs mód.** A beszámítás annak feleltethető meg, hogy egyrészt az alperes is eleget tett vételár visszafizetési kötelezettségének, másrészt a felperes is teljesítette az építményadó fizetési kötelezettségét. Emiatt az elsőfokú ítélet indokolásával szemben nincs jelentősége a jogvita elbírálása során annak, hogy az adó megfizetésére milyen módon került sor. Ugyanakkor minden alap nélkül hivatkozott arra az alperes, hogy a helyi adót nem az ő bevételeként kell figyelembe venni.

Ahhoz, hogy a kettős jogviszonyra is figyelemmel a felek - mint polgári jogalanyok között - elszámolható legyen jogalap nélküli gazdagodás címén a felperes által megfizetett építményadó, teljesülnie kell a jogalap nélküli gazdagodás rPtk.361.§./1/ bekezdése szerinti konjunktív feltételeinek. A rPtk.361. §. /1/ bekezdése értelmében, aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz köteles ezt az előnyt visszatéríteni. A rPtk.361.§./1/ bekezdése szerinti jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius jellege rugalmasan kezelendő, ami azt jelenti, hogy olyan esetekben, amikor a felek közötti jogviszony keretében nem lehet helyreállítani a vagyoni egyensúlyt, úgy kiegészítő jelleggel a jogalap nélküli gazdagodás szabályai is alkalmazhatók (BH.2010.333., BH.2004.461.). Ebből következően - amennyiben az nem ad megfelelő alapot az indokolatlan vagyoneltolódás rendezésére - **a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását önmagában nem zárja ki az, hogy a felek között más jogviszony (szerződéses jogviszony) áll fenn.**

Az, hogy az építményadó az adójogi jogviszony szabályai szerint (az elállás gyakorlása ellenére is) az alpereshez került, jelen perben nem csak nem vitatható, de **nem is minősíthető vagyoni előnynek.** A marasztalás tárgyát képező időszak (2011-2016.) vonatkozásában az ingatlanok után az építményadó felperes általi megfizetése az alperes oldalán a polgári jog szempontjából értékelhető **vagyoni előnynek csak akkor minősülne, ha az alperes is az építményadó alanya lenne,** s azt a felperes valóban helyette fizetné meg.

A Htv. 2011. 11. 30. napjától hatályos 3.§./5/ bekezdése értelmében a törvény hatálya - a 34.§-ban foglaltak kivételével - nem terjed ki - egyebek mellett - a helyi önkormányzatra. Ebből következően **az alperest 2011. 11. 30. napjától - érdemben 2012. adóévtől - építményadó fizetésének kötelezettsége nem terhelte.** Ez azonban nem jelenti azt, hogy a per tárgyát képező 2011. év vonatkozásában az alperesnek fennállt volna az építési adófizetési kötelezettsége. A helyi adóról szóló törvény 3.§./5/ bekezdése fenti rendelkezéseit a 2011. évi CLVI. tv. 170.§-a állapította meg. A módosítást megelőzően a törvény 3.§./2/ bekezdése értelmében ugyanis adómentes volt a **költségvetési szerv** abban az adóévben, amelyet megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme (nyeresége) után sem bel-, sem külföldön adófizetési kötelezettsége, illetve - költségvetési szerv esetében - eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.

A törvénymódosítás indoka - a módosító törvény 170.§-ához fűzött miniszteri indokolás szerint - éppen az volt, hogy a norma a módosítást megelőzően nem emelte ki a törvény hatálya alól a Magyar Államot és a helyi önkormányzatot. Ez nem jelenti azt, hogy az ide tartozóknak helyi építmény, vagy telekadót kellene fizetniük, hiszen az állami- önkormányzati ingatlanok vagyonkezelője tipikusan költségvetési szerv, mely feltételes helyi adómentességet élvez, ugyanakkor a vagyonkezelő költségvetési szervnek a mentesség tényéről évente bejelentést kellett tenni, ami valójában felesleges adminisztrációs kötelelem. A törvény a norma ezen inkonzisztens jellemzőjét küszöbölte ki.

A fellebbezési ellenkérelemből is kitűnően **azt a felperes sem vitatta, hogy az alperest az ingatlanok után helyi adófizetési kötelezettség nem terhelte,** így ez a módosítást megelőző 2011. évre is irányadó.

A felek „kettős jogviszonyán” belül, a 2011-2016 évi építményadó megfizetése - az alperest is terhelő építményadó fizetési kötelezettség hiányában - a felek, mint polgári jogi jogalanyok viszonylatában - nem minősíthető vagyoni előnynek. Az elsőfokú ítéletben megjelenő értelmezés azt eredményezi, hogy a polgári per bírósága - e feltétel hiányában is - csak a bevételi oldal alapján

jogalap nélküli vagyoni előnynek minősít egy adójogviszonyban egyébként jogszerűen beszedett és megtartható adót, pusztán azon az alapon, hogy a szerződés hiányában ezen ingatlanok után építményadó bevételekre nem tett volna szert az alperes. Ez azzal egyenértékű, hogy a polgári per bírósága jogerős határozatokon alapuló és adójogi szempontból jogszerű adóbevételt minősít alap nélkül megszerzett (és ezért visszatérítendő) adóbevételnek, melyre nincs jogi lehetőség.

A közjogi jogviszony alapján jogszerűen beszedett építményadó visszaigényelhetőségére is a közjogi rendelkezések irányadóak. A rPtk.361.§./1/ bekezdése konjunktív feltételei hiányában az alperes jogalap nélküli gazdagodás címén az adónak megfelelő összeg visszafizetésére nem kötelezhető.

A teljesség kedvéért mutat rá az ítéletábra - szemléltetve a jogalap nélküli gazdagodáson alapuló felperesi igényérvényesítés tarthatatlanságát -, hogy „kettős jogviszony” hiányában, azaz például amennyiben a per tárgyát képező ingatlanok nem az alperes (mint adóhatóság) illetékességi területe alá estek volna, vagy a felperes az alperestől (mint adóhatóságtól) eltérő, de építményadó megfizetésére ugyanígy nem köteles eladóval szerződött volna, akkor fel sem merülne annak kérdése, hogy a vele szerződéses viszonyban álló személytől elkülönülő jogalany (adóhatóság) részére megfizetett helyi adó - egy elállás miatt - gazdagodást okozna az építményadó alól mentes szerződő partner oldalán.

Annak a kereset szempontjából nincs jelentősége, hogy az elállás iránt indított perben elszámolásra került korábban a 2009-2010. évi helyi adó. A korábbi ítélet kötőerővel a jelen perben érvényesített igény vonatkozásában nem bír. Megjegyzi az ítéletábra, hogy az előzményi perbeli elszámolás kapcsán a felek fellebbezései az elsőfokú ítélet helyi adó elszámolhatóságával kapcsolatos rendelkezését nem érintették.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra a Pp.383.§ /2/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

A megváltozott pernyertességi arányra figyelemmel mellőzte az ítéletábra az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását és a Pp.83.§./1/ bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes Pp.81.§./1/ bekezdése és /5/ bekezdése alapján felszámított elsőfokú perköltségének megtérítésére. Az alperest megillető elsőfokú perköltség a jogi képviselő 32/2003/VIII.22./IM rendelet 3.§./2/ bekezdés a/ és b/ pontja, 3.§./6/ bekezdése alapján a kifejtett tevékenységgel és a pertárgy értékkel arányban álló ügyvédi munkadíjából áll. A felperes az elsőfokú eljárással kapcsolatban felmerült költségeit a Pp.83.§./5/ bekezdése alapján maga viseli.

Az alperes fellebbezése eredményesnek bizonyult, ezért a Pp. fenti rendelkezései alapján a felperes köteles az alperes másodfokú perköltségének megtérítésére. Az alperes másodfokú jogi képviselési költségét a fellebbezési perérték és a kifejtett jogi képviselési tevékenység mértéke figyelembe vételével határozta meg az ítéletábra a 32/2003/VIII.22./IM rendelet 3.§./2/ bekezdés a/ és b/pontja, /5/ - /6/ bekezdése szerint.

Az alperes teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a pervesztes felperes viseli a Pp.102.§./1/ bekezdése alapján.

Győr, 2020.március 11.

Dr. Szalai György sk.
a tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró