

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Szőke László ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr. Baki László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen vételár hátralék megfizetése iránt a Pápai Városi Bíróságnál 2.Gp.20.729/2004. szám alatt indult és a Veszprém Megyei Bíróság 2.Gf.40.108/2005/30. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Veszprém Megyei Bíróság 2.Gf.40.108/2005/30. számú ítéletét abban a részében, amelyben a felperest az alperes javára 3,500.000 (hárommillió-ötszázezer) Ft tőke és járulékai, valamint 348.000 (háromszáznegyvennyolcezer) első fokú perköltség megfizetésére kötelezte hatályon kívül helyezi, evonatkozásban az alperes viszontkeresetét elutasító első fokú ítéleti rendelkezést helybenhagyja és megállapítja, hogy a felperes a 2003. december 18-án létrejött adásvételi szerződésben kikötött 41,500.000 (negyvenegymillió-ötszázezer) forint vételáron felül nem köteles ÁFA-t fizetni.

A másodfokú ítéletnek a felperes elsődleges - újabb számla kiállítására irányuló - keresetét elutasító rendelkezését hatályában fenntartja.

A perben felmerült első,- másodfokú és felülvizsgálati perköltségét mindegyik fél maga viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes mint bizományos a 2003. december 18-án kötött adásvételi szerződéssel eladott a felperesnek egy házas-ingatlant. A szerződésben az ingatlan vételárát 41,500.000 Ft-ban, ezen belül a telek vételárát - tárgyi adómentesen - 24,000.000 Ft-ban, a felülepítmény ÁFA-val növelt vételárát pedig 17,500.000 Ft-ban határozták meg. A telek vételárából a felperes 10,000.000 Ft-ot az épület vételárából 1,600.000 Ft + 400.000 Ft ÁFA-t 2003. december 18-án banki átutalással kiegyenlített. Az adásvételi szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtását az alperes vállalta. Az alperes a szerződés benyújtása iránti szerződésbeli vállalásának nem tett eleget, azt 2004. január 5-én a felperes nyújtotta be. A 2003. évi XCI. törvény 211. §-ának (1) és (14) bekezdése a telek vételárának ÁFA mentességét megszüntette, amennyiben az adásvételi szerződést 2004. január 1-jét követően nyújtják be a földhivatalhoz. A felek között vitássá vált, hogy a 2003. december 31-éig meg nem fizetett 14,000.000 Ft telek vételár után fizetendő ÁFA-t milyen módon kell a számlában feltüntetni, továbbá, hogy az ezen összeg után az államot megillető ÁFA-t melyik félnek kell viselnie.

A felperes a keresetében kérte kötelezni az alperest, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételár feltüntetésével állítson ki számlát oly módon, hogy az a kialkudott 41,500.000 Ft vételáron belül a telek és a felülepítmény ÁFA vonzatát is tartalmazza. Ezzel szemben az alperes jogi álláspontja az volt, hogy az időközi jogszabályváltozás folytán a felperes a szerződésben rögzített telekárón felül annak ÁFA vonzatát is köteles megfizetni, és mert az alperes a telek vételára után 6,000.000 Ft ÁFA-t maga térítette meg az adóhivatalnak, viszontkeresetet terjesztett elő 6,000.000 Ft és annak kamatai megfizetése érdekében.

Az első fokon eljáró Pápai Városi Bíróság a 2.Gp.20.729/2004/24/I. számú ítéletben arra kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül állítson ki számlát a felek között 2003. december 18-án létrejött adásvételi szerződéssel kapcsolatban oly módon, hogy a telek vételárát 19,200.000 Ft + 4,800.000 ÁFA-ban, a felépítmény vételárát pedig 14,000.000 Ft-ban + 3,500.000 Ft ÁFA-ban tüntesse fel. Egyben az alperes viszontkeresetét elutasította és az alperest 600.000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte.

A Veszprém Megyei Bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott 2.Gf.40.108/2005/30. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes keresetét teljes terjedelmében elutasította. Az alperes viszontkeresetének részben helyt adott és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 3,500.000

Ft-ot, ennek 2004. július 28-ától járó kamatait és 348.000 Ft első fokú részperköltséget. Rögzítette, hogy a felperes a keresetét a másodfokú eljárásban módosította és teljesítés helyett annak megállapítását kérte, hogy a megkötött szerződés alapján az alperes mindösszesen 41,500.000 Ft vételár megfizetésére tarthat igényt a szerződésben írt bontásban, és az alperes a számlát is ennek megfelelően köteles kiállítani. Kérte továbbá annak megállapítását is, hogy mindennemű, - az ÁFA-val kapcsolatos olyan kötelezettséget, amely abból adódik, hogy a szerződés 2004. január 1-je után került benyújtásra a földhivatalhoz alperes köteles viselni.

A másodfokú bíróság az alperes fellebbezését részben alaposnak találta. Kifejtette, hogy a szerződéskötés időpontjában mindkét fél előtt tudott volt, hogy a telek vételárát ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. A szerződés 9. pontja tartalmazta azt is, hogy annak a földhivatalhoz történő benyújtását az alperes vállalja. Az, hogy a felek szóban ettől eltérően állapodtak volna meg, az alperes bizonyítani nem tudta, ezért nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy a szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása a felperest terhelte. A szerződés azonban nem tartalmazta, hogy az alperesnek a jogszabályban meghatározott 30 napos határidőt megelőzően 2003. december 31-éig be kellett nyújtania a szerződést a földhivatalhoz. Azt pedig, hogy az alperessel ebben állapodtak meg a felperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani. Abban az esetben ha a felek ezt lényeges szerződési feltételnek tekintették volna, a szerződésbe bele kellett volna foglalniuk. Tekintve, hogy 2003. december 31-éig a jogszabályban írt 30 napos határidő nem telt el, az alperes szerződésszegő magatartást nem tanúsított.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróságnak a telekárrel kapcsolatos jogi álláspontját, miszerint azt bruttó összegként kell kezelni, és az alperes ennek figyelembe vételével köteles a felperes részére olyan számlát, kiállítani, amely a 14,000.000 Ft vételár hátralékon belül 11,200.000 Ft telekárát és 2,800.000 Ft ÁFA-t tartalmaz. Kifejtette, hogy a felek szerződési akaratát figyelembe véve a telekár kifejezetten tárgyi adómentesként történt megjelölése ÁFA nélküli összeget takar. A felek akaratát nem irányult arra, hogy a telek szerződésben megjelölt vételárát bruttó összegként kezeljék, amennyiben a szerződés 2003. december 31-ét követően került a földhivatalhoz benyújtásra; nyilvánvalóan azért, mert a szerződésben megjelölt vételár felelt meg a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyenértékűségének. Így a 2004-ben kifizetett 14,000.000 Ft telekárát is ÁFA nélküli összegként kell kezelni. Ez után az összeg után az alperes az állam részére 3,500.000 Ft ÁFA-t fizetett meg, és mert a felek a szerződésben az ÁFA viselésére

vonatkozóan nem rendelkeztek, annak megfizetésére a felperes köteles. Az alperes viszontkeresete alapján ezért a felperest 3,500.000 Ft és annak kamatai megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy a felperes adófizetési kötelezettsége az általa 2004. júliusában kiállított, ezen adófizetési kötelezettséget is tartalmazó számlában feltüntetett időpontban - 2004. július 27-én - keletkezett, ezért a kamat kezdő időpontját 2004. július 28-ában határozta meg. Mivel az alperes viszontkeresetét megalapozottnak találta, a felperes megállapítási keresetét elutasította. Ugyanakkor utalt arra is, hogy a Pp. 123. §-a szerint megállapítási keresetnek nem lett volna helye, az ÁFA viselésével kapcsolatos kereseti kérelem pedig a Pp. 247. §-a (1) bekezdése alapján meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül. A pervesztesség és pervesztesség arányában rendelkezett a perköltség viseléséről.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a perbe hozott adásvételi szerződés 4. pontja alapján az alperes mindösszesen 41,500.000 Ft vételár megfizetésére tarthat igényt oly módon, hogy ezen belül a telek vételárából 10,000.000 Ft ÁFA mentes, a további 14,000.000 Ft-ot kitevő telekár magában foglal 2,800.000 Ft ÁFA-t; a felépítmény vételára pedig 14,000.000 Ft vételárból és 3,500.000 Ft ÁFA-ból tevődik össze és a számla kiállítására is ennek megfelelően kérte kötelezni az alperest.

Másodlagosan a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében és 221. §-ának (1) bekezdésében; a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésében, 200. §-ának (1) bekezdésében, 277. §-ának (1) és (4) bekezdésében, a 302. § b/ pontjában és a 303. § (3) bekezdésében; végül az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. törvény 22. §-ának (1) bekezdésében és (3) bekezdésének a/ pontjában foglaltak megsértésében jelölte meg. A másodfokú bíróság ítélete iratellenes, okszerűtlen és logikai ellentmondásokat tartalmaz. Előadta, hogy a szerződéskötés időpontjában a telek vételárát ÁFA fizetési kötelezettség nem terhelte, ezért a szerződésben nem kellett megjelölni, hogy a kikötött vételárat bruttó avagy nettó vételárnak tekintik-e. A telek vételárát tárgyi adómentesnek jelölték meg, amely ÁFA mentesség mindkét fél által tudottan 2003. december 31-éig állt fenn. Ahhoz, hogy fennmaradjon 2003. december 31-éig a

földhivatalhoz a szerződést be kellett nyújtani, amit a szerződésben az alperes vállalt magára. Ha a felek abban állapodtak volna meg, hogy a szerződést az alperes 2004-ben is benyújthatja, akkor ezt kellett volna lényeges körülménynek tekinteni és a szerződésbe belefoglalni. Jogsértő volt a másodfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja.

Az alperes a Ptk. 4. §-ában írt együttműködési kötelezettségének sem tett eleget. A felek célja nyilvánvalóan az volt, hogy a telek vételára után ÁFA fizetési kötelezettség ne merüljön fel. Ehhez az alperesnek a jogszabályban írt 30 napos határidő lejártá előtt is intézkednie kellett 2003. december 31-éig a szerződésnek a földhivatalhoz történő benyújtása érdekében. Az alperes e kötelezettségét elmulasztotta, ezért az ebből eredő hátrányokat magának kell viselnie, az általa a költségvetés részére megfizetett ÁFA visszatérítésére nem tarthat igényt.

Sérelmezte annak megállapítását, hogy a peradatokból megállapíthatóan a felek akarata nem irányult arra, hogy a telek szerződésben megjelölt vételárát bruttó összegként kezeljék, amennyiben a szerződés 2003. december 31-ét követően kerül benyújtásra a földhivatalhoz. Ezzel szemben a felek sem bruttó, sem nettó vételárnak nem tekintették a telek árát, hanem tárgyi adómentesnek. A szerződést 2003-ban kötötték, amikor a telek még tárgyi adómentes volt, így a felek akarata szerint a vételár az a 24,000.000 Ft volt amit kialkudtak. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyenértékének a szerződéskötés időpontjában a kialkudott 24,000.000 Ft vételár felelt meg. Ennél többet nyilvánvalóan sem a szerződés aláírásakor, sem pedig később nem állt szándékában fizetni a felperesnek.

Vitatta az ÁFA 3,500.000 Ft-ban megállapított összegét is mert álláspontja szerint az ellentétben áll az APEH által 2006. március 1-jén benyújtott tájékoztatással, valamint szakértő alapszakvéleményével.

Vitatta a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját. Álláspontja szerint a kamatfizetési kötelezettség legfeljebb az ítélet jogerőre emelkedésétől terhelhetné. Vitatta, hogy csak megállapítás iránti keresetet terjesztett volna elő. Álláspontja szerint a 2006. január 10-én benyújtott keresetváltoztatásban mindkét kérelmében kötelezésre irányuló kérelem is van. Az első és a másodlagos kérelmében is kérte az alperest a számla kiállítására kötelezni. Végül vitatta a perköltség összegét, illetőleg annak kiszámítási módját.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

-.-.-.-

A számla kiállítására irányuló keresetet elutasító rendelkezés ellen benyújtott felülvizsgálati kérelem alaptalan, a felperest 3,500.000 Ft-ban marasztaló rendelkezés elleni felülvizsgálati kérelem alapos, ez okból viszont alapos a felperes megállapítására irányuló azon kérelme is, hogy 41,500.000 Ft vételáron felül további fizetési kötelezettség nem terheli.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperesnek a másodfokú eljárásban 7. sorszám alatt előterjesztett keresetmódosításában másodlagosan a Pp. 123. §-ára alapítottan előterjesztett az a keresete, amelyben annak megállapítását kérte, hogy mindennemű olyan kötelezettséget, amely abból adódik, hogy a szerződést 2004. január 1-je után nyújtották be az illetékes földhivatalhoz, az alperes tartozik viselni, a Pp. 247. §-ának (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősül. Az alperesnek a számla általa kért tartalommal történő kiállítására kötelezését viszont a felperes elsődleges kereseti kérelemként a 7. sorszámú előkészítő iratban előterjesztette.

Alapos volt a felperes felülvizsgálati kérelme az alperes viszontkeresete kapcsán őt 3,500.000 Ft ÁFA-ban és járulékaiban marasztaló másodfokú döntés tekintetében, és ebből következőleg annak megállapítására irányuló keresete is alapos volt a felperesnek, hogy a szerződésben kikötött vételáron felül ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

Az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség a termékértékesítés alapján az 1992. évi LXXIV. törvény 40. §-a szerint az alperest terhelte, ő volt az adó alanya. Az alperes a polgári jogi jogviszonyban a szerződés megkötésekor jogosult volt a vételár részévé tenni az őt terhelő adót, azt áthárítani a vevőre. Ez történhetett úgy, hogy a felek bruttó, tehát az ÁFA-t is tartalmazó vételárban állapodnak meg, vagy a vételárat megosztva az ÁFA-t külön feltüntetik. A következetes bírói gyakorlat szerint, ha a felek szerződése nem tartalmaz külön kikötést az ÁFA felszámítására akkor a vételárban az ÁFA-t is "bentlévőnek" kell tekinteni (BH 1992. évi 122. szám). A perbeli esetben a szerződésnek a telekártra vonatkozó része azért nem tartalmazott ÁFA-t - sem külön, sem a vételárban foglaltan - mert általános forgalmi adó fizetési kötelezettsége az alperesnek nem volt. Csak a

szerződés megkötését követően keletkezett az alperesnek adófizetési kötelezettsége a teljesítés időpontjához kötötten, a még fennálló vételárrészlet után. A szerződésben annak ellenére nem esett szó a telekár utáni ÁFA-nak a vevőre történő áthárításáról, hogy mindketten tudták: az alperesnek ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezik akkor, ha 2003. december 31-éig a szerződést nem nyújtják be bejegyzés végett a földhivatalhoz. A benyújtást a szerződésben az alperes vállalta. Ebből következően nem a felperesnek, hanem az alperesnek fűződött érdeke ahhoz, hogy az ÁFA fizetés alól mentesüljön, hiszen a szerződés nem tartalmazott ÁFA-t, sem magában a vételárban, sem azon felül és nem rendelkeztek arról sem, ha utólag mégis megszűnne az ÁFA mentesség ennek következményét a felperesnek kell-e, illetve mennyiben kellene viselnie. Az alperes a keresetlevélhez 1/F/9. sorszám alatt csatolt 2004. augusztus 4-én kelt a felpereshez címzett levelében arra hivatkozott, hogy a szerződés példányok átadásakor külön felhívták a felperes ügyvezetőjének a figyelmét arra, hogy a szerződést december végéig be kell nyújtani a földhivatalhoz az ÁFA mentesség miatt, amit az ügyfél akkor tudomásul vett. Önmagában az a tény, hogy az alperes ezt hozta fel a keresettel szembeni védekezésül azt mutatja, hogy a felek a telek ÁFA mentességét tekintették lényeges szerződési feltételnek, és annak változásával nem számoltak, az adómentesség fennmaradásának a feltétele azonban a szerződésnek 2004. január 1-je előtt a földhivatalhoz történő benyújtása volt. A telek vételárából 14,000.000 Ft után ÁFA fizetési kötelezettsége az alperesnek azért keletkezett, mert az adómentességet biztosító időhatáron belül a szerződést a földhivatalhoz nem nyújtotta be. Mivel a felek a szerződésben az utólagosan eshetőlegesen felmerülő ÁFA áthárításáról nem rendelkeztek azt egyoldalúan a szerződés helyesbítő számlával az alperes nem háríthatja át a szerződés megkötése után a felperesre. Ez a szerződés módosítását eredményezné, amelyre a Ptk. 240. §-a szerint csak közös megegyezéssel kerülhetne sor.

A felperesnek ez újabb számla kiállítására irányuló keresete alaptalan, ezért a kereset elutasítása nem volt jogszabálysértő. Az alperest az 1992. évi LXXIV. törvény 43-44. §-a szerint számla kiállítási kötelezettség terhelte. Az alperes e kötelezettségének eleget téve 2003. december 18-án 12,000.000 Ft foglalóról, majd 2004. február 4-én a még fennmaradt 29,500.000 Ft vételárról számlát helyettesítő okmányt, - 2004. február 9-ei esedékességgel pedig - az ingatlan birtokba adásának időpontjában - számlát állított ki 41,500.000 Ft vételárról, majd helyesbítő számlát a telekár után az ÁFA áthárításáról. Ezzel az alperes a számla kiállítási kötelezettségének eleget tett. A felperest fizetési kötelezettség nem a számla, hanem a szerződés alapján terheli. Ha a számla nem felel meg a szerződésben foglaltaknak a fizetést akkor is a szerződésnek megfelelően kell teljesítenie. Ha a számla

helytelen kiállítására miatt kára keletkezik, a kár megtérítése iránti igényét a számla kiállítására kötelezett féllel szemben érvényesítheti, nem kérheti viszont az ellenérdekű félnek az általa helyesnek tartott tartalommal újabb helyesbítő számla kiállítására kötelezését. Az alperest nem a szerződés alapján hanem az adó jogi jogszabályok alapján terhelte a számlázási kötelezettség, mely kötelezettség tartalmát a számviteli és az általános forgalmi adóról szóló törvények szabályozzák. Ezek megszegése jogellenes magatartásnak minősül, amely károkozás esetén kártérítési felelősséggel jár.

A számla kiállítására irányuló kereset és a viszontkereset elutasítása következtében az ÁFA felszámítható összegének, valamint a kamat kezdő időpontjának kérdése okafogyottá vált.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét abban a részében, amelyben a felperest az alperes javára 3,500.000 Ft és járulékai, valamint 348.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és az alperes viszontkeresetét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta. Ennek következtében a felperes annak megállapítására irányuló keresetének, hogy a 41,500.000 Ft vételáron felül további fizetési kötelezettség nem terheli helyt adott. A másodfokú ítéletnek a felperes elsődleges, - újabb számla kiállítására irányuló keresetét elutasító rendelkezését a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes a viszontkereset és ezzel összefüggésben a megállapítási keresete tekintetében pernyertes lett, de pervesztes lett a számla kiadására irányuló keresetét illetően, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 81. §-a (1) bekezdésének második fordulata szerint úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2007. augusztus 28.

Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s.k. a tanács elnöke, Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s.k. előadó bíró, Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró

A kiadmány hitelél:

*bíróági írnok
(Pné)*