



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
v é g z é s e**

Az ügy száma: Kfv.VI.35.464/2021/9.

A tanács tagjai: Dr. Kurucz Krisztina a tanács elnöke
Dr. Horváth Tamás előadó bíró
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró

A felperes: felperes1
cím1

A felperes képviselője: Dr. Garabits Márton ügyvéd
cím2

Az alperes: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága
cím3

Az alperes képviselője: Dr. Tamás Dorottya kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illetékügyben hozott 4329313282 számú határozat jogszerűségének vizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Fővárosi Törvényszék 2021. június 23. napján
kelt 106.K.701.612/2021/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 2021. június 23. napján kelt 106.K.701.612/2021/13. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét 15.000 (azaz tizenötezer) forintban, az alperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét 60.000 (azaz hatvanezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes vevőként 2018. június 25. napján adásvételi szerződést kötött és tulajdonjogot szerzett a ... helyrajzi számon nyilvántartott társasházi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a helyrajzi számú „tároló” megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, valamint a helyrajzi számú „garázs” megjelölésű ingatlan 30/360 tulajdoni hányadára. Nyilatkozott arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 21. § (2) bekezdése szerinti illetékkedvezmény alkalmazását kéri arra tekintettel, hogy a lakásvásárlást követően egy éven belül másik lakástulajdonát értékesíteni fogja.

[2] Az elsőfokú hatóság a 2020. június 24. napján kelt 5548529984 ügyiratszámú fizetési meghagyásával a felperes tulajdonszerzése után, a terhére 6.953.000 Ft visszerhes vagyónátruházási illeték, ezen belül 95.234 Ft pótilleték fizetési kötelezettséget állapított meg.

[3] Indokolása szerint az illeték alapjaként az Itv. 21. § (1) bekezdésében szabályozott, a megvásárolt és az eladott lakástulajdonok forgalmi értékének különbözete azért nem volt meghatározható, mert a felperes részéről értékesítettként megjelölt: Budapest, 11228/7 helyrajzi számú ingatlan tulajdonváltozása a tulajdoni lapján nem került átvezetésre. Ezen ingatlanak felperes az illetékkiszabás időpontjában is 1/1 arányú tulajdonosa volt.

[4] A felperes a fellebbezésében az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását kérte, előadva, hogy az 1 éves határidőn belül lakástulajdonának eladását a 2019. február 13. napján kelt érvényes és hatályos adásvételi szerződéssel igazolta.

[5] Az alperes 2020. augusztus 12. napján kelt 4329313282 iktatószámú határozatával az elsőfokú hatóság döntését az Itv. 3. § (3) bekezdésére, a 21. § (2) bekezdésére, a 21. § (5)-(6) bekezdéseire, valamint a 26. § (1) bekezdés y) pontjára alapítottan helybenhagyta. Indokolása szerint a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel esetén nem történt tulajdonszerzés.

A kereset és a védírat

[6] A felperes keresetében az alperes határozatának elsődlegesen a megváltoztatását és visszerhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségének 298.996 Ft-ban való

meghatározását, másodlagosan az elsőfokú határozatra is kiterjedő megsemmisítését kérte. Álláspontja szerint az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, ingatlana értékesítését az Itv. 21. § (5) bekezdésében meghatározottak szerint igazolta. A 2019. február 19-én kelt adásvételi szerződése érvényes, és rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. §-ban meghatározott tartalmi elemekkel ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson.

[7] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte a határozatában rögzített indokok alapján. Kiemelte, a felek a 2019. február 13. napján kelt szerződésben csupán arról rendelkeztek, hogy az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, így megállapítható, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazta az Inytv. 32. § (1) bekezdés f) pontjában rögzített tartalmi kelléket, nevezetesen felperesnek a bejegyzést engedő feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

Az elsőfokú bíróság ítélete

[8] A Fővárosi Törvényszék az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra kiterjedően - megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

[9] Indokolása szerint a felek által nem vitatottan a vétel időpontjához képest az eladás időpontja 1 éven belüli időpontra esett, így helytelenül járt el az alperes akkor, amikor az adásvételi szerződés 1 éven belüli megkötésének időpontján túl, további követelményként az eladott ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését határozta meg az Itv. 21. § (2) bekezdése, illetőleg az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontja szerinti illetékmentesség/kedvezmény alkalmazásához.

[10] Hivatkozott a Kúria Kfv.I.35.056/2019/5. számú ítéletére és megállapította, hogy az illetékfizetési kedvezmény/mentesség megállapíthatósága szempontjából - az Itv. 21. § (2) bekezdése, illetőleg 26. § (1) bekezdés y) pontja alkalmazása esetében is - az 1 éven belüli eladás tekintetében az adásvételi szerződés megkötésének időpontja az irányadó. Utalt a Kúria Kfv.III.35.781/2015/5. számú ítéletében foglaltakra is, hogy illetékjogi szempontból irányadó időpont csak a tulajdonjog átszállást eredményező szerződés megkötésének vagy hatályba lépésének napja. A bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása az adásvételi szerződés hatályát nem érinti.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[11] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[12] Álláspontja szerint az Itv. szabályai értelmében a cserét pótló vételi kedvezmény vagy mentesség igazolására nem egyszerűen csak az adásvételi szerződés, hanem a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés bemutatása esetén van lehetőség. Az Itv. e kedvezmény alkalmazásához a lakástulajdona vásárlását követő egy éven belüli lakásértékesítést követel meg, azt, hogy a vagyonszerző fél eladja egy éven belül a másik

lakástulajdonát. Polgári jogi értelemben erre akkor kerül sor, ha a vagyonszerző tulajdonából kikerül a korábbi lakástulajdona. A felperes által becsatolt, 2019. február 13-án kelt adásvételi szerződés 2019. február 19-én benyújtásra került az ingatlanügyi hatósághoz, annak alapján azonban a tulajdonjogi bejegyzés nem történt meg. A szerződés alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladásának ténye került feljegyzésre a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjára. Az Itv. 21. § (2) és (5) bekezdései azonban a lakástulajdon eladását kívánják meg, ami a tulajdonjog átruházását jelent. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott kúriai döntések tényállásai eltérnek a jelen ügy tényállásától.

[13] Mindezek alapján az alperes szerint az első- és másodfokú adóhatóság helytállóan állapította meg, hogy felperest a kért illetékkedvezmény, illetve mentesség nem illeti meg. A tulajdonosváltáshoz szükséges lett volna a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eladói nyilatkozatra, amivel megindul a tulajdonosváltásra vezető ingatlan-nyilvántartási eljárás. Márpedig ennek az időpontja számít a feltételes illetékkedvezmény véglegessé válásánál. A felperes a beszámítani kért adásvételi szerződéssel tehát lakása eladását nem tudta jogszerűen igazolni.

[14] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályában fenntartását kérte, hivatkozással az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontjára. Érvelése szerint a szabályozás különbséget tesz a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályai és az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak a bejegyzésre alkalmas okirat alakiságára vonatkozó előírásai között. A bejegyzésre alkalmas okirat kötelező elemei hiányában a jogosultnak kötelmi jogi követelése lehet. A vételár kifizetéséhez és nem a tulajdonjog átszállásához köti a jogalkotó az illetékkedvezményt. Az Itv. 3. § (3) bekezdés a) pontjából, valamint a 21. § (5) bekezdéséből egyaránt ez a következtetés vonható le. A felperes szerint a jogalkotó szándéka az Itv. 21. § (5) bekezdése vonatkozásában az, hogy az adózó az illetékmentességre való jogosultságát érvényes és hatályos adásvételi szerződéssel igazolja, függetlenül a tulajdonjog átszállásától.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[16] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálja felül.

[17] Az Itv. 21. (2) bekezdésében foglaltak szerint magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja

a) lakástulajdonok cseréjekor az elcserélt lakástulajdonok

b) lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon

– terhekkkel nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete. E bekezdés alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó haszonélvezet, használat joga.

[18] Megállapítható tehát, hogy a *b)* pont szerinti esetkörben a vásárlást követő egy éven belüli eladás a kedvezmény alkalmazásának feltétele.

[19] Az Itv. 21. § (5) bekezdése értelmében a (2) bekezdésben említett adásvételnél a vagyonszerző a másik lakástulajdon eladását a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon igazolja. Ezzel egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel.

[20] Itv. 21. § (6) bekezdése szerint, ha a (2) bekezdésben említett esetekben a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentéséig

a) nyilatkozik, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti és

b) kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után járó illetéket - az eladott lakás forgalmi értékétől függően - a (2) bekezdés alkalmazásával állapítsa meg, akkor az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, az illetékkiszabási eljárást – döntés közlése nélkül – felfüggeszti. Ha a magánszemély az (5) bekezdésben foglaltak szerint igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát eladta, az állami adóhatóság a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és a (2) bekezdésben foglaltak szerint állapítja meg a fizetendő illeték összegét.

[21] A másik lakástulajdon eladását tehát a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés másolatával kell fő szabály szerint igazolni. A tulajdonjog fenntartásával történő adásvételi szerződés ugyanakkor az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas okirat.

[22] Megállapítható azonban, hogy felperes esetében a másik lakástulajdonának eladása nem történt meg.

[23] A Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerint az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése szerint az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. Ha tehát az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, akkor a tulajdonjog nem szállt át.

[24] Az Itv. szerint ha a magánszemély a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét – a 21. § (5) bekezdésben foglaltak szerint – nem igazolja, az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki. A pótilletéket az

adózás rendjéről szóló törvény szerinti késedelmi pótlék számításával azonos módon kell számítani.

[25] Ingatlannyilvántartási szempontból hasonló módon egyértelmű a jogi helyzet. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A Ptk. 5:165. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait. A Ptk. 5:167. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartásba jog és jogilag jelentős tény bejegyzésére, feljegyzésére és adatok átvezetésére jogszabályban meghatározott okirat, továbbá bírósági vagy hatósági határozat alapján kerülhet sor. A Ptk. 5:170. §-a értelmében az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja.

[26] Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

[27] Az Inyvtv. 29. §-a értelmében jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Tartalmazza továbbá a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

[28] Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdése szerint ugyanis az okiratnak, ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, „tartalmaznia kell:

d) a jog vagy tény pontos megjelölését,

e) a jogváltozás jogcímét,

f) az érdekelték megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozatát”. E törvényhelyek alapján a tulajdonjog fenntartása mellett egyidejűleg a bejegyzési engedély megadása fogalmilag nem lehetséges.

[29] A felperes illetékügyében a 2019. február 13-án kelt adásvételi szerződés alapján a vevő tulajdonjogának bejegyzésére nem is került sor, csak a tulajdonjog fenntartással történt értékesítése tényének az ingatlan tulajdoni lapra történő feljegyzésére. A tulajdon jog

átszállása a Ptk. és az Inyvtv. rendelkezéseinek megfelelő módon, az adásvételi szerződés alapján ténylegesen nem történt meg.

[30] Ha a bejegyzési engedély megadása nem történik meg, az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni bejegyzésre nem kerülhet sor, és akkor az ingatlan tulajdonjogának átszállása sem valósul meg a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint. Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja téves.

[31] Az ítéletben hivatkozott, a Kúria Kfv.I.35.056/2019/5. számú, valamint Kfv.III.35.781/2015/5. számú döntéseiben ugyanakkor nem a szerződés tartalma, hanem a hatálya volt vitatott, tehát a jelen ügytől eltérő jogkérdésről volt szó.

[32] Mindezek folytán a Kúria az elsőfokú ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdés *a*) pontja alapján hatályon kívül helyezte, az eljáró bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak az Itv. 21. § (2) bekezdés, 26. § (1) bekezdés *y*) pont rendelkezéseit a Kúria részéről kifejtett jogértelmezéssel kell alkalmaznia, a tulajdonjog fenntartással történt ingatlaneladásról megkötött adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas okirat.

A döntés elvi tartalma

[33] *Amíg az eladó tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntartja, addig a tulajdonjog nem száll át, és a tulajdonjog fenntartással történt ingatlaneladásról megkötött adásvételi szerződés az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas okirat.*

Záró rész

[34] A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján irányadó Kp. 110. § (3) bekezdésére figyelemmel megállapította a felek felülvizsgálati eljárásban felmerült költségének összegét, melynek viseléséről az új határozatot hozó bíróság köteles dönteni.

[35] A Kúria a felek kérelmének hiányában a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján az ügyben tárgyalás mellőzésével döntött.

[36] A végzés elleni felülvizsgálatot a Kp. 116. § *d*) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. február 17.

Dr. Kurucz Krisztina sk. a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk. előadó bíró

Dr. Vítál-Eigner Beáta sk. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő

...