



A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

v é g z é s e

Az ügy száma: Kfv.I.35.027/2021/7.

A tanács tagjai: Dr. Darák Péter tanácselnök

Dr. Demjén Péter előadó bíró

Dr. Stefancsik Márta bíró

A felperes: Felperes1 I. rendű

cím9

Felperes2 II. rendű

cím9

A felperes képviselője: dr. Zsurzsa Zsófia ügyvéd

(cím10)

Az alperes: Alperes1a

cím11

Az alperes képviselője: dr. Csepregi Judit kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illeték ügyben hozott határozattal szemben indított közigazgatási per

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Törvényszék 2020. november 5. napján kelt 108.K.701.496/2020/9/II. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 108.K.701.496/2020/9/II. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítja.

A felek felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségének összegét 88.000 (azaz nyolcvannyolcezer) – 88.000 (azaz nyolcvannyolcezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Felperesek a 2019. február 14. napján kelt adásvételi szerződéssel 40/210-60/210 arányban megvásárolták a Budapest hrsz.. helyrajzi szám alatti, a természetben perbeli ingatlan tetőtér 2. ajtó alatt található osztatlan közös tulajdonban álló „tároló” megjelölésű, 98 m² területű ingatlant, a társasházból hozzátartozó 122/918 eszmei hányaddal, és a társasház alapító okiratában meghatározott hozzátartozó helyiségekkel.

[2] Az adásvételi szerződés 1.4. pontjában rögzítésre került, hogy az ingatlanban nettó 98,28 m² alapterületű önálló lakás került kialakításra a műszaki alaprajzon 2. számú lakásként jelölve, melynek az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére nem került sor. Az eladók tájékoztatták a vevőket, hogy a lakás a műszaki alaprajza szerint a következő helyiségekből áll: alsó szint nappali 32,14 m², konyha: 7,89 m², étkező: 7,21 m², előtér: 4,69 m², wc: 1,65 m², terasz: 5,88 m², a tetőtérben háló: nettó 11,54 m², háló2: nettó 11,56 m², közlekedő: nettó 7,66 m², fürdő: nettó 8,6 m². A vételár összege kifejezetten arra tekintettel lett megállapítva, hogy az ingatlanban 98 m² alapterületű lakás került kialakításra.

[3] Az adásvételi szerződéshez mellékeltek azt a kérelmet (B400 adatlap), amelyen felperesek kérték az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 21.§ (2), illetve (6) bekezdése alapján illetékkedvezmény alkalmazását arra hivatkozással, hogy cserét pótló vételre vonatkozó illetékkedvezményre fognak jogosulttá válni, mivel az ingatlan vásárlását követő egy éven belül másik lakástulajdont kívánnak értékesíteni. Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. kerületi Hivatala a felperesek javára az ingatlan tulajdonjogát a 2019. augusztus 27. napján kelt 70047/2/2019. számú határozatával adásvétel jogcímén bejegyezte.

[4] Az elsőfokú adóhatóság 5549517513. számú fizetési meghagyásával az I. rendű felperest 2.112.000 Ft, 5549517481 számú fizetési meghagyásával a II. rendű felperest 1.408.000 Ft visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére kötelezte. Az illetékügyben eljáró adóhatóság a tárgyi ingatlan forgalmi értékét a bemutatott adásvételi szerződésben írtakkal egyező értékkel határozta meg, egyben az illetékkedvezményre való jogosultság hiányát állapította meg, mivel a vásárolt ingatlan az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában tárolóhelyiségként volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve és lakás átminősítésére irányuló kérelem, illetve a rendeltetési mód megváltoztatásával kapcsolatosan megindított eljárást igazoló széljegy a tulajdoni lapon nem szerepelt, sem az adásvételi szerződés megkötése előtt, sem pedig azt követően.

[5] A felperesek által előterjesztett fellebbezések alapján eljáró alperes a 2020. január 3. napján kelt 2234995492 és 2234995524 számú határozataival az elsőfokú adóhatóság fizetési meghagyásait az indokolási rész kiegészítésével helybenhagyta. Alperes szerint az ingatlan lakássá minősítése azért nem lehetséges, mert az nem felel meg az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja szerinti definíciónak. A becsatolt okiratok alapján lakóházi funkcionalitását az ingatlannak nem vonta kétségbe, azonban az illetékkedvezmény alkalmazhatóságához szükséges, hogy az ingatlan az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja alapján lakástulajdonnak minősüljön. Megállapította, hogy az elsőfokú adóhatóság elmulasztotta rögzíteni a forgalmi érték megállapítása során alkalmazott összehasonlító érték adatokat, de a mulasztása a jogorvoslati eljárás keretében orvosolható volt, ezért az indokolási rész kiegészítése vált szükségessé.

[6] A forgalmi érték megállapításánál az alperesi határozatok szerint nem lehet eltekinteni a jogügylet tárgyát képező vagyontárgy természetbeni valós állapotától, az ingatlan tényleges állapotának, valódi jellemzőinek vizsgálata és ennek megfelelő értékelése elengedhetetlen feltétele annak, hogy reális, az adott időszakban érvényesülő ingatlanpiaci értékviszonyok szerinti forgalmi érték kerüljön megállapításra. Az ingatlan tényleges rendeltetését nem vonta kétségbe, ezzel kapcsolatban megállapította, hogy helytállóan járt el az elsőfokú adóhatóság, amikor az ingatlan forgalmi értékét a lakásingatlanok precedens adatainak összevetésével határozta meg.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperesek keresetükben elsődlegesen az alperesi határozatok megváltoztatását, és annak megállapítását kérték, hogy az alperesi határozat alapjául szolgáló ingatlanvásárlás lakástulajdon megvásárlására irányult és ennek következtében felperesek jogosultak cserét pótló vétel illetékkedvezmény igénybevételére. Másodlagosan kérték az alperesi határozatok hatályon kívül helyezését és annak megállapítását, hogy az alperes határozatainak első részében nem lakástulajdon, majd határozatainak második részében lakástulajdon minősítéssel, önellentmondó módon állapította meg a tárgyi ingatlan fajtáját, rendeltetését, ezért helytelen fajtájú és rendeltetésű ingatlanok összehasonlító értékadatainak figyelembe vétele mellett állapította meg az illetékjogi forgalmi értéket, továbbá az alperes által meghatározott forgalmi érték a megvásárolt ingatlan tároló jellegére tekintettel rendkívül eltúlzott. Kérték, hogy a bíróság utasítsa alperest olyan forgalmi érték meghatározására, amely tároló adásvételek összehasonlító értékadatainak felel meg.

[8] Kifejtette, hogy mivel az alapító okirat módosításának végrehajtásához 100%-os egyhangú tulajdonosi hozzájárulás szükséges, amelyet nem tudott megszerezni, ezért az alapító okirat módosítására nem kerülhetett sor, ugyanakkor hitelesített alaprajzzal, jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. Az illetékügyben eljáró hatóságok szűken értelmezték a lakástulajdon fogalmát, az ingatlan lakás jellegét okiratok támasztják alá. Amennyiben az illetékügyben eljáró hatóságok perbeli ingatlanhoz tartozó minősítése megalapozott, abban az esetben az értékmeghatározás eltúlzott, mert a tároló funkcióra figyelemmel kellett volna a forgalmi értéket megállapítani.

[9] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság a felperesek által külön előterjesztett keresetlevelek nyomán indult pereket egyesítette, és ítéletével az alperes jogerős határozatait az elsőfokú határozatokra is kiterjedő hatállyal megsemmisítette és az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezte. Indokolásában leszögezte, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontjában írtakra figyelemmel az adásvétel tárgyát képező ingatlant nem lehet lakástulajdonnak tekinteni, mivel az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként került feltüntetésre, illetve nem várt lakásként való feltüntetésre. A használatbavételi engedély megadására is az ingatlan adásvételi szerződés megkötését követő több, mint fél évvel került sor, így a bírói gyakorlatnak megfelelően feltüntetésre váró ingatlanok sem minősülhetett. A Legfelsőbb Bíróság KGD2007.271 számú jogesetére hivatkozva előadta, hogy a feltüntetésre váró ingatlanok körében szükséges, hogy legalább széljegyként szerepeljen az ingatlannyilvántartásban. Az illetékügyekben elsődlegesen szubszidiárius jelleggel az illetéktörvény alkalmazásának van helye, amely lakástulajdon fogalmának a tárgyi ingatlan nem felelt meg.

[11] Az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatos kereseti hivatkozások vonatkozásában előadta, hogy felperesek az ingatlan szerzésekor abban feltételezésben voltak, hogy lakás ingatlant vásárolnak, a lakásingatlanhoz tartozóan került sor a vételár meghatározására. Leszögezte, hogy az Itv. 21. § (2) bekezdésében írt két konjunktív feltételnek kell teljesülnie cserét pótló vételi kedvezmény alkalmazása során, mivel azonban a felperesek az adásvételi szerződés megkötésekor nem az Itv.-nek megfelelő lakástulajdont szereztek, így illetékkedvezmény igénybe vételére jogszerű lehetőségük nem volt.

[12] A tárgyi ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban lakástulajdonként nem szerepelt, így lakástulajdonként való forgalmi érték meghatározása nem jogszerű. Az összehasonlító értékek, amelyek figyelembevételével az adóhatóság megállapította a forgalmi értéket lakásingatlanok voltak, azonban tárgyi ingatlan tárolóként volt az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve, az pedig, hogy az ingatlannyilvántartásban, tárolóként szerepel az ingatlan, az ingatlan piaci értékét csökkenti.

[13] Csak azonos fajtájú és rendeltetésű ingatlanok összehasonlító értékei alapján lehet a forgalmi értéket meghatározni. Egy ingatlannak csak egy illetékjogi minősítése lehetséges, a kettős értékelés az Itv. rendelkezéseinek alkalmazása során nem jogszerű. Az új eljárásra előírta az elsőfokú adóhatóságnak, hogy a tároló ingatlanjogi minősítésből kiindulva kell a tárgyi ingatlan forgalmi értékét meghatározni és ehhez tartozóan felperes illetékkötelezettségét rögzíteni. Az érték meghatározása során olyan összehasonlító adatok figyelembevételére van lehetőség, amelyek a tárgyi ingatlan jogi jellegét is figyelembe veszi. Tisztázni kell a becsatolt okiratok ellentmondásos adataira tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan négyzetméter adatai milyen alapterület meghatározását teszik lehetővé. Az adásvételi szerződés a használatbavételi engedély és a becsatolt alaprajz alapján nem tisztázott, hogy a két lakás együttes alapterülete 98 m², a felfelé történő építés szint emelés eredményezett-e, vagy a lakások belső, ún. galériázott lakásként való minősítése alapterületet nem növelt-e.

A felülvizsgálati kérelem és az ellenkérelem

[14] Az alperes felülvizsgálati kérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete téves jogértelmezésen alapul, sérti az Itv. 69. § (1)-(6) bekezdéseit.

[15] Kifejtette, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítását az Itv. 21. § (2) és (6) bekezdésében foglaltaktól függetlenül kell elvégezni, mivel az illetékkedvezményre, valamint a forgalmi érték megállapítására vonatkozó rendelkezések más-más feltételeket támasztanak. Az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott arra, hogy az adóhatóság jogszabálysértően járt el azzal, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja szerinti lakástulajdon fogalmát nem vette alapul a tárgyi ingatlan forgalmi értékének meghatározása során. Az Itv. szerinti forgalmi érték egy objektív kategória, amely nem függ az érintett jogügylet jellegétől, nem az ingatlan

ingatlan nyilvántartási állapotából, hanem az Itv. 69. § és 102. § (1) bekezdés e) pontja szerinti forgalmi érték fogalmából kell kiindulni.

[16] Vitatta az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy az adóhatóság kettős mércét használt az eljárása során. Az illetékkiszabás során két eljárási cselekmény történt, egyrészt megállapította, hogy a felperesek jogosultak-e az illetékkedvezményre, másrészt az ingatlan forgalmi értékét határozta meg, azonban az elsőfokú bíróság ítéletében nem adott számot arról, hogy milyen indokok alapján kezelte a két eljárási cselekményt egységben. Jogszabálysértően járt el az elsőfokú bíróság, amikor az illetékkedvezményre irányadó szabályozást alapul véve állapította meg, hogy az alperesi adóhatóság forgalmi érték megállapítása téves volt.

[17] A felülvizsgálati kérelem támadta az elsőfokú bíróság azon megállapítását is, hogy a felperesek az ingatlan szerzésekor abban a téves feltételezésben voltak, hogy lakásingatlant vásárolnak és így lakásingatlanhoz tartozóan került sor a vételár meghatározására. Az adásvételi szerződés 1.1. pontja, 1.4. pontja, 3.1. pontja, valamint 6.1.3. pontja alapján a felperesek teljes mértékben tisztában voltak az ingatlanhoz kapcsolódó adatokkal, információkkal, ezek meghatározására a szerződésben foglaltak figyelembevételével került sor. Vitatta, hogy nem tett eleget „az értékelendő ingatlannal azonos fajtájú, rendeltetésű” kitételnek, mivel a bíróság ítéletében foglaltakkal ellentétben nem az ingatlan-nyilvántartásból, hanem a rendeltetésből, az ingatlan valós funkcionalitásából kiindulva kerültek kiválasztásra az összehasonlító értékadatok. Jogszabálysértő, hogy az elsőfokú bíróság által elrendelt új eljárás keretében a tároló ingatlanjogi minősítéséből kiindulva a rendelkezésre álló iratok és a valós állapot figyelmen kívül hagyásával kell a tárgyi ingatlan forgalmi értékét meghatározni.

[18] Vitatta a tárgyi ingatlan alapterülete tekintetében tett ítéleti megállapításokat, és hangsúlyozta, hogy a bíróság az adásvételi szerződés 1.1., 1.4., és 3.1. pontjában foglaltakat figyelmen kívül hagyta, amikor az alapterületre vonatkozó döntését meghozta. A bíróság által rögzítettekkel ellentétben a vázrajzok is teljes mértékben alátámasztják azt, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt és területileg is bontott helyiségek a 2. számú ingatlanhoz tartoznak, vagyis a 2. számú ingatlan 98 m²-t tesz ki a kettő lakásból álló ingatlanban. A bíróság hivatkozásával ellentétben kettő darab, összesen 191,11 nm alapterületű önálló lakás használatbavételére adott engedélyt Budapest Főváros XIII. kerületi Polgármesteri Hivatala. A felperesek az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a 2. számmal megjelölt 98 m² területű ingatlant vásárolták meg és a vételárat is a 98 m² területű ingatlan alapján határozták, illetve fizették meg. Feltéve, de el nem fogadva a bíróság álláspontját, mely szerint a felperesek által megvásárolt ingatlan nem lehet 98 m², hanem a teljes két lakásból álló ingatlan tesz ki 98 m²-t, az azért sem lenne helytálló, mert abban az esetben a felperesek az adásvételi szerződés 1.4. pontjában foglaltakkal ellentétben nem a 2.-es, hanem az 1. és 2. számú ingatlant is megvásárolták volna, erre azonban nem került sor. Ezért nem merülhet fel a kétség, hogy egy 98 m² területű ingatlan tulajdonjogát vásárolták meg felperesek adásvétel útján. Így jogszabálysértő az elsőfokú bíróság kötelezése, mely szerint az új eljárás keretében a szerződő felek által meghatározott 122/918 arányú tulajdoni hányadtól eltérően határozza meg a szerződés tárgyát.

[19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[20] A felülvizsgálati kérelem alapos.

[21] A Kp. 125. § (5) bekezdésére figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[22] A felülvizsgálati kérelem az elsőfokú bíróság ítéletének illetékkedvezményre vonatkozó megállapításait nem vitatta, az elsőfokú ítéletnek az illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapítására vonatkozó rendelkezéseit vitatta.

[23] A forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül [Itv. 69. § (1) bekezdés]. A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat. Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de – összehasonlító értékadatok hiányában – más értékmeghatározó módszert (nettó pótlási költségalapú értékbecslés, hozamszámításon alapuló értékbecslés stb.) is alkalmazhat [Itv. 69. § (2), (3) bekezdés]. Az adóhatóság a felek szerződéses akaratával egyezően, a felek által a szerződésben meghatározott vételár szerint állapította meg a tárgyi ingatlan forgalmi értékét. A Kúria hangsúlyozza, hogy elvi döntésben mondta ki, az illetékhivatal által elfogadott – a felperes által bejelentett – érték esetén az ingatlan forgalmi értéke nem vitatható (Kfv.I.35.404/2002/8.).

[24] Vagyis függetlenül attól, hogy milyen adatokat vett alapul az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor az adóhatóság, a felperesek által bejelentett forgalmi értéket elfogadta, így az ingatlan forgalmi értéke nem vitatható. Ezért jogszabálysértően járt el az elsőfokú bíróság, amikor az elsőfokú fizetési meghagyásokra is kiterjedő hatállyal megsemmisítette az alperes határozatait és új eljárásra kötelezte az elsőfokú hatóságot, előírva, hogy az ingatlan forgalmi értékét, milyen módon kell az új eljárás során meghatározni.

[25] A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal összefüggésben a Kúria ugyanakkor megjegyzi, hogy a forgalmi értéket elsősorban összehasonlító értékadatok alapján kell megállapítania az állami adóhatóságnak [Itv. 69. § (3) bekezdés], azonban az értékelendő

ingatlanl azonos fajtajú, rendeltetésű ingatlant kell figyelembe venni a forgalmi érték megállapítása során [Itv. 69. § (6) bekezdés]. Ezért a forgalmi érték meghatározásánál nem lehet figyelmen kívül hagyni az adott ingatlan „fajtaját és rendeltetését”, mert az ingatlan forgalomképessége, terhelhetősége stb., így forgalmi értéke szempontjából sem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy az az ingatlan-nyilvántartásban lakásként vagy tárolóként szerepel, mint ahogyan a más ingatlanokkal történő összehasonlítás során sem.

[26] A Kúria álláspontja szerint a tárgyi ingatlan alapterülete a rendelkezésre álló okiratok (adásvételi szerződés, vázrajz, használatbavételi engedély) alapján megállapítható. Oszítja a Kúria a felülvizsgálati kérelem hivatkozását e körben, mivel az adásvételi szerződés 1.1. pontja, 1.4. pontja, 3.1. pontja alapján megállapítható, hogy a vételár összege kifejezetten arra tekintettel lett megállapítva, hogy az ingatlanban 98 m² alapterületű lakás lett kialakítva és amit a vázrajzok is alátámasztanak.

[27] Alapos a felülvizsgálati kérelem a körben is, hogy a felperesek az ingatlan szerzésekor nem lehettek téves feltevésben azzal kapcsolatban, hogy lakásingatlant vásárolnak-e, illetve a vételár meghatározásával összefüggésben sem, mivel az adásvételi szerződés 1.4., 3.1., és 6.1.3. pontja alapján ezzel teljes mértékben tisztában kellett lenniük.

[28] Ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot - megváltoztatási jogkör hiányában – új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[29] Az új eljárásban az elsőfokú bíróság az ügy érdemében a Kúria által a fentiekben kifejtett jogértelmezést nem hagyhatja figyelmen kívül.

A döntés elvi tartalma

[30] *Az illetékhivatal által elfogadott, a felperes által bejelentett értéket a bíróság nem teheti vitássá.*

Záró rész

[31] A Kúria a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdésére tekintettel a felülvizsgálati perköltséget a Kp. 115. § (2) bekezdése, 110. § (3) bekezdése alkalmazásával csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

[32] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyláson kívül bírálta el.

Budapest, 2021. május 06.

Dr. Darák Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Demjén Péter sk. előadó bíró, Dr. Stefancsik Márta sk. bíró