

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.II.37.519/2011/6.szám

A Kúria a dr. Harsányi Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Budapest Főváros Kormányhivatala /1052 Budapest, Váci u. 62-64./ alperes ellen kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. július 7. napján kelt 23.K.31.933/2010/11. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 12. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Bíróság 23.K.31.933/2010/11. számú ítéletét, továbbá az alperes jogelődjének 2009. november 9. napján kelt B-4683/8/2009. számú, a 40-742/10/2010. számú határozatával módosított határozatát hatályon kívül helyezi, és az alperest új eljárásra kötelezi.

Kötelezi a Kúria az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 /ötvenezer/ forint együttes elsőfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

A feljegyzett kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperesi jogelőd a 2009. november 9. napján kelt B-4683/8/2009. számú határozatával kisajátította a jelen perben nem szereplő Zrt. 1/1 arányban tulajdonát képező Budapest, XXII. kerületi 970 m² alapterületű, szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan teljes területét a Magyar Állam javára, közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra, és kötelezte a felperest - mint kisajátítást kérőt -, hogy fizessen meg a tulajdonos részére 10.057.033 Ft kártalanítási összeget, valamint 2.514.258 Ft áfát, összesen 12.571.291 Ft-ot.

A közigazgatási eljárás során kirendelt szakértő a kisajátítási tárgyaláson előadta, hogy az általa javasolt érték nettó érték, a javasolt kártalanítási összeg az áfát nem tartalmazza.

A felperes keresetében az alperes határozatának felülvizsgálatát és a kártalanítás összegének az áfa összegével való csökkentését kérte; a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény /a továbbiakban: Kstv./ 40. § /2/ bekezdésére hivatkozott.

Álláspontja szerint az alperes jogszabálysértő módon állapította meg az ingatlanforgalmi értéken alapuló kártalanítási összeg után további 25 % áfát, mivel az összehasonlító adatként felsorolt ingatlanok fajlagos ára mellett sem került az áfa értéke feltüntetésre.

A fajlagos ár - és ezáltal az ingatlanok forgalmi értéke - nem változik meg amiatt, mert az adott ügylet alanyai áfa-körbe tartoznak.

Ezzel összhangban állapítja meg a Kstv., hogy ilyen esetben úgy kell tekinteni a kártalanítási összeget, mint amely már az áfát is tartalmazza; ezért az áfa összegével a kártalanítási összeget csökkenteni kell.

Az alperes elmulasztotta lefolytatni a bizonyítási eljárást a döntéshozatalhoz szükséges tényállás érdekében atekintetben is, hogy az adóalany az adókötelessé tétel választásáról mely változás-bejelentő lapok benyújtásával köteles nyilatkozni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, tekintettel arra, hogy a 2010. július 6. napján kelt 40-742/10/2010. számú határozatával módosította a B-4683/8/2009. számú határozatát és akként rendelkezett, hogy a felperes a tulajdonos részére 10.057.033 Ft kártalanítási összeget fizessen meg, valamint közvetlenül az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal részére 2.514.258 Ft áfát.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak értékelte, és elutasította azt.

Ítéletének indokolásában a Kstv. 40. § /2/ bekezdésére hivatkozott. Kifejtette, hogy a perbeli kisajátítás kapcsán - a tulajdonos nyilatkozata szerint - az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény /a továbbiakban: áfa-törvény/ 86. § /1/ bekezdés j) pontjára és 88. § /1/ bekezdés a) pontjára hivatkozással az adómentesség helyett az adókötelessé tételt választotta.

A kisajátítási eljárás során meghallgatott szakértő egyértelműen nyilatkozott abban a tekintetben, hogy hasonló kártalanítási összegek az áfát nem tartalmazzák.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ilyen szakértői nyilatkozat mellett az alperes jogszerűen rendelkezett az áfa-fizetési kötelezettségről, és a határozat módosításával az áfa-törvény 142. § /1/ bekezdés e) pontjának megfelelően rendelkezett az áfafizetésről, amikor a felperest arra kötelezte, hogy az általános forgalmi adót ne a tulajdonos, hanem az állami adóhatóság részére közvetlenül fizesse meg.

Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy az alperes adóhatósági

jogkörökkel nem rendelkezik, tehát a tulajdonos felelőssége az, hogy a bejelentésben foglaltak megfelelnek-e a valóságnak abban a vonatkozásban, hogy a perbeli ingatlan kisajátítása kapcsán az áfa-törvény 86. §-ában adómentes ügyletként meghatározott ingatlan-értékesítés tekintetében az értékesítést adókötelessé tette, vagy sem.

Az alperes részére rendelkezésre állt a tulajdonos ilyen tartalmú nyilatkozata, ezen túlmenően az alperest a tényállás tisztázása körében egyéb kötelezettség e vonatkozásban nem terhelte; az alperes nem adó-, hanem kisajátítási hatóság.

A tulajdonos - mint adózó - ilyen tartalmú nyilatkozatát felül nem bírálhatta, erre vonatkozó kötelezettsége nem állt fenn.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezését, elsődlegesen az alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítását kérte.

Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Kstv. 40. § /2/ bekezdésében foglaltakat.

Álláspontja szerint a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő nyilatkozata nem írhatja felül a Kstv. 40. § /2/ bekezdését, ily módon a megállapított kártalanítási összeg 25 %-kal történő emelése törvényt sértő.

Az ingatlan tulajdonosa két évente megváltoztathatja az áfa-törvény rendelkezései szerint adóalanyiságát, az ingatlan-hasznosítás vonatkozásában; ezen döntéseivel azonban a tulajdonában levő ingatlan forgalmi értéke nem fog 25 %-kal emelkedni az áfa-körbe történő bejelentkezéskor, vagy kijelentkezéskor 25 %-kal csökkenni. A szakértő kompetenciája egyébként sem terjed ki az adókérdésekben történő állásfoglalásra.

A joggyakorlat egységére utalással megjegyezte a felperes, hogy a Fővárosi Bíróság és a Pest Megyei Bíróság az álláspontját elfogadó döntéseket hozott a perbeli ügyben szereplő jogkérdés kapcsán.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdésének megfelelően tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúriának a felülvizsgálati eljárásban arról kellett döntenie, hogy azonos forgalmi értékkel rendelkező ingatlanok esetében a tulajdonos általános forgalmi adó fizetési kötelezettsége, illetve ennek hiánya eredményezheti-e a kártalanítás különböző összegben való megállapítását. Másként fogalmazva az ingatlan vagy tulajdonosa sajátosságai határozzák-e meg egy ingatlan forgalmi értékét, a kisajátítási kártalanításba (vételárba) beletartozik-e

az általános forgalmi adó.

Az ingatlan-értékesítést az áfa-törvény szerint adókötelessé lehet tenni. Az áfa-törvény 88. §-ának /1/ bekezdésének a/ pontja ugyanis kimondja, hogy a 86. § /1/ bekezdésétől eltérően a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján dönthet úgy is, hogy a 86. § /1/ bekezdésének j) és k) pontjában említett termékértékesítését adókötelessé teszi. Ha tehát a tulajdonos ezt választja, az ingatlan értékesítése, aminek a kisajátítás is számít, adókötelessé válik. Ennek alapján az értékesítő adóalany köteles általános forgalmi adót felszámítani; vagy - a fordított adózásra vonatkozó feltételek megvalósulásakor - áthárított adó hiányában az ügyletet terhelő áfa-fizetési kötelezettségének a kisajátítást kérő tesz eleget. A tulajdonos az adókötelessé tett ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan levonási jogot gyakorolhat, az általános forgalmi adót tehát megkapja. Az áfa-törvény 142. §-ának /1/ bekezdése szerint ilyenkor az adót a kisajátítást kérő fizeti. Ez utóbbi szabály azt is jelenti, hogy az általános forgalmi adó a végfelhasználót terheli.

A tényállás tisztázásáról szóló Ket. 50. §-ának több bekezdése közül a felperes nem jelölte meg azt, melynek a sérelmét állítja, ezért e kifogással a Kúria, minthogy a jogerős ítélet alapján a tényállást tisztázottnak látta, továbbiakban nem foglalkozott.

Az ügy érdemét illetően nem a fenti jogszabályok, hanem a Kstv. 40. §-ának /2/ bekezdésében foglaltak az irányadók. E szerint a kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdon-átszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli. (A Kstv. 40. § /1/ bekezdéséből kitűnik, hogy még a kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződést is terheli az általános forgalmi adó.) Az idézett rendelkezésből megállapíthatóan a kártalanítási összegbe beletartozik az általános forgalmi adó. Ha a kártalanítás összegébe az áfa beletartozik, akkor az általános forgalmi adóval a kártalanítást az alábbiak miatt megnövelni nem lehet.

A kártalanítás összegét a Kstv. 9. §-ának /3/ bekezdése alapján kell meghatározni. E rendelkezés a/ pontja értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. A rendelkezés b/ pontja is az ingatlan valóságos forgalmi értékéről szól. A kártalanítás összegét ennek megfelelően az ingatlanok helyben kialakult valóságos forgalmi értéke alapul vételével kell meghatározni. Az ingatlan valóságos forgalmi értékét az az ár határozza meg, melyet az ingatlanért a piacon kapni lehet,

tehát amennyiért az ingatlant a tulajdonos a szabad forgalomban el tudná adni. A Kúria álláspontja szerint a szabad forgalomban nyilvánvalóan közömbös tényező az eladó áfa-fizetési kötelezettsége, illetőleg annak hiánya, mert a vételárát nem ez határozza meg, hanem a kereslet és kínálat viszonya. Az átlagára természetesen befolyása lehet értékemelő tényezőként, hogy egyes tulajdonosokat áfa-fizetési kötelezettség is terhel, azonban ez a befolyás szükségképpen nem az áfa, jelen esetben 25 %-os összegének megfelelő mértékű, hanem a teljes forgalmat nézve elhanyagolható arányú, és mértéke az áfát fizető és nem fizető eladók arányán múlik.

A Kstv. 40. §-ának /2/ bekezdése tehát nem azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonosát az ingatlan valóságos forgalmi értékén felül még áfa is megilleti, mert ebből az következne, hogy a forgalomban a tulajdonos személyétől függően azonos tulajdonságokkal rendelkező egyes ingatlanokért az áfa összegével növelt vételár volna kiköthető, másokért meg ennél kevesebb. Nyilvánvaló ebből, hogy a tényleges forgalmat nem befolyásolja a tulajdonos áfa-fizetési kötelezettsége, legfeljebb olyan szempontból, hogy tőle egy ingatlant a valóságos forgalomnál 1/4-del magasabb áron nem vásárolnának meg. Nyilvánvaló az is, hogy olyan értéket, ami a forgalmi értéknél magasabb, kisajátítási kártalanításként nem lehet megállapítani. A Kstv. 40. §-ának /2/ bekezdése is kifejezetten előírja, hogy a kártalanítás összege az áfát is tartalmazza. Ebből az következik, hogy a kártalanítás összege - mely azonos az ingatlan valóságos forgalmi értékével - tartalmazza az általános forgalmi adót. Minthogy az ingatlan valóságos forgalmi értéke egyúttal azt az összeget jelenti, amit a tulajdonos az ingatlan eladása esetén azért vételárként kapna, és mert az általános forgalmi adó a kisajátítási szabályok szerint is beletartozik az ingatlan forgalmi értékébe, ezen összeg a szakértő által megállapított tényleges forgalmi érték. A forgalmi érték feletti kártalanítás megfizetésére a kisajátítást kérőt semmiféle jogcímen kötelezni nem lehet.

A Fővárosi Bíróság és az alperes a fentiekkel ellentétben a szabad forgalomban elérhető forgalmi értéket 25 %-kal meghaladó kártalanításra kötelezte a felperest, ezért a határozatok jogszabályba ütköztek.

Mindezekre tekintettel a Kúria a Fővárosi Bíróság ítéletét, egyben a közigazgatási határozatot a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 275. §-ának /4/ bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az alperest a Pp. 339. §-ának /1/ bekezdése alapján új eljárásra kötelezte.

A megismételt eljárásban - melyre a kisajátítási határozatok bírói megváltoztatásának tilalma miatt van szükség - az alperes köteles

határozatát az általa kirendelt igazságügyi szakértő által meghatározott forgalmi értékre alapítani, és az általános forgalmi adót ezen az összegben belül meghatározva kötelezheti annak megfizetésére a kisajátítást kérőt.

A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 78. §-a alapján az alperes köteles részére megfizetni a Pp. 79. §-a szerint felszámítható, a Kúria és a Fővárosi Bíróság előtt felmerült elsőfokú és felülvizsgálati eljárás költségeit.

Az illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a értelmében az alperes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.

Budapest, 2012. május 2.

**Dr. Tóth Kincső sk. tanácselnök, Dr. Fekete Ildikó sk. előadó bíró,
Dr. Kalas Tibor sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő