

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.377/2011/7.szám

A Kúria a Pachné dr. Popova Szimeonova Terézia által képviselt felperes neve /felperes címe/ felperesnek a dr. Sereg Ágnes jogtanácsos által képviselt alperes neve alperes ellen közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. március 7. napján kelt 8.K.32.719/2010/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Bíróság 8.K.32.719/2010/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 36.000 /harminchatezer/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperest - hivatalból indult eljárásban - a Magyar Államkincstár Regionális Igazgatóság Állampénztári Iroda /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ 2009. december 18-án 34415-19/2008. számon hozott határozatával 1.600.000 Ft lakásépítési kedvezmény és 200.000 Ft adó-visszatérítési támogatás visszafizetésére kötelezte, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. /I. 31./ Kormányrendelet /a továbbiakban: R./ 21. § /1/ bekezdése, valamint /10/ és /11/ bekezdése alapján.

Rögzítette a határozat, hogy a felperes és volt házastársa annak idején házépítéshez közösen kapták a kedvezményt, de a felperes az ingatlan tulajdoni hányadát házassági vagyonközösség megszüntetésére irányuló szerződéssel elidegenítette a volt feleség javára. Az elidegenítés megalapozza a kedvezményből rá eső részre a visszafizetési kötelezettséget.

A felperes az elsőfokú határozattal szembeni fellebbezésében kifejtette, hogy álláspontja szerint nincsen visszafizetési kötelezettsége az R. 21. § /1/ bekezdése alapján, mert az a teljes

ingatlan elidegenítéséről rendelkezik, márpedig jelen esetben az ügy megítélése szempontjából a vagyonközösséget megszüntető szerződés tartalma az irányadó.

Az alperes 2010. március 20-án hozott 4474/5/2010. számú határozatával helyes indokai alapján helybenhagyta az elsőfokú határozatot. Az ügy érdemét illetően kifejtette, hogy a házassági vagyonközösséget megszüntető szerződés - azaz a felperes által az R. 21. § /2/ bekezdésére történő utalás - nem alkalmazható, ugyanis az abban lévő együttes feltételek nem állnak fenn. Jelen eljárást megelőző egyéb eljárási cselekmények pedig nem relevánsak az ügy végső megítélését illetően.

Az alperesi határozattal szemben előterjesztett keresetében a felperes az ügytörténet bemutatása után kifejtette, hogy az Államkincstár kiterjesztően értelmezi az elidegenítés fogalmát, ezért a határozata törvénysértő.

Kifogásolta az eljárás mikénti lefolytatását is, ugyanis a jegyző korábbi visszavonó határozata után - amit egyébként szintén jogsértőnek tart - 15 hónappal döntött úgy az Államkincstár, hogy felmerül a visszafizetési kötelezettség lehetősége, miközben már az Állampénztári Iroda 2008 júliusában hozzájárult ahhoz, hogy a bejegyzett jogok a továbbiakban a teljes ingatlant terheljék.

A 21. § /2/ bekezdésével kapcsolatosan kifejtette, hogy házas felek esetén a visszafizetési kötelezettség akkor keletkezik, ha elidegenítik - mégpedig ellenérték fejében - a közös lakásukat. Álláspontja szerint ez a helyzet valóban nem valósult meg.

Megsértett jogszabályként az R. 21. § /3/, /7/ és /8/ bekezdését, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 103. és 114. §-át jelölte meg.

A Fővárosi Bíróság 8.K.32.719/2010/4. számú ítéletével a keresetet elutasította.

Hivatkozott az R. 21. § /1/ és /3/ bekezdésére, továbbá rögzítette, hogy e jogszabályhelyek alapján visszafizetési kötelezettség terheli a támogatásban részesülőt az ingatlan elidegenítése esetén egész- és résztulajdoni hányad, valamint ingyenes és visszsterhes elidegenítés esetén is.

Jelen esetben a felperes saját tulajdonát idegenítette el, amely ilyen értelemben a teljes tulajdonát képezte, az pedig nem releváns, hogy az ellentételezésről a felek hogy állapodtak meg a vagyonközösséget megszüntető szerződésben. Tehát az R. 21. § /3/ bekezdése sem, de a /2/ bekezdése sem alkalmazható, ugyanis ez utóbbi szintén nem jelen esetre vonatkozik, hanem arra, ha a házastársak együtt elidegenítik a közös lakást, abban egyikük sem marad, és ez utóbbi esetben teszi csak lehetővé a jogalkotó, hogy megállapodjanak a visszafizetési kötelezettség tulajdoni hányadtól eltérő voltában. Ehhez képest a felperes egyéb hivatkozásai

érdemben nem befolyásolhatják a döntést, a korábban kiadott hozzájáruló nyilatkozat, a jegyzői és a földhivatali eljárás, vagy az, hogy van-e kára az alperesnek vagy nincs, irreleváns az ügy érdemi megítélését tekintve.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Megismételte részben a keresetlevélben leírtakat, megsértett jogszabályként megjelölte az R. 21. § /3/ és /7/, /8/ bekezdését, valamint a Ket. 103., 114. §-át. Kifejtette, hogy egyébként az R. 21. § /2/ bekezdése nem is tartalmaz b) pontot.

Szerinte sem a 21. § /1/, sem a 21. § /3/ bekezdése nem alkalmazható. A hatóságok kiterjesztően értelmezték az elidegenítés fogalmát, az R. rendszerében ugyanis ez alatt - a felperes álláspontja szerint - ellenérték fejében való értékesítést kell érteni, amit nézete szerint alátámaszt a /9/ bekezdés is egyértelműen.

A vagyonközösségi szerződésben foglaltak a mérvadók, ez fejezi ki a felek akarat-megállapodását. A vagyonközösséget megszüntető szerződés 6. pontja egyértelműen kimondja, hogy a volt feleség átvállalta az ingatlan terheit. Nincs tehát visszafizetési kötelezettség, ezért az ítélet jogszabálysértő, kéri azt megváltoztatni.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a felülvizsgálati kérelem elutasítását, fenntartva határozati indokait.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az R. 21. § /1/ bekezdése szerint ha a kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás igénybevételevel épített, bővített, vásárolt lakást - építés, bővítés esetén a használatbavételi engedély megadását, vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő - 10 éven belül lebontják - kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé -, illetőleg elidegenítik, vagy az nem a támogatott személy és a vele együtt költözők lakóhelyül szolgál, illetve a lakás használatát harmadik személynek átengedik, akkor a lakás tulajdonosa köteles a támogatás(ok) folyósított összegét a /10/, /13/ bekezdésekben foglaltak szerint bejelenteni és visszafizetni. E szabályt a fiatalok otthonteremtési támogatása körében is alkalmazni kell azzal az eltéréssel, hogy a bontási, eltérő célra hasznosítási, valamint elidegenítési tilalom időtartama 5 év. Ha a lakást a tulajdonos tehermentesíteni kívánja, és nem kéri a támogatások visszafizetésének jegyzői felfüggesztését, akkor köteles a támogatás(ok) folyósított összegét visszafizetni. A visszafizetési kötelezettség érvényesítése iránt a Kincstár intézkedik.

A /2/ bekezdés értelmében házasság felbontása esetén, ha a volt

házasfelek közös lakásukat idegenítik el, úgy őket az igénybe vett közvetlen támogatások visszafizetési kötelezettsége az elidegenítésből származó bevétel bírósági határozat szerinti, vagy a közöttük létrejött házassági vagyonmegosztási szerződésben rögzített arányban terheli.

A /3/ bekezdés kimondja, hogy ha a lakás tulajdonosa lakásának egy részét idegeníti el, a kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg a fiatalok otthonteremtési támogatása összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell visszafizetni. Ebben az esetben a jegyző határozatban intézkedik a teljes támogatási összeg visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a töröltetése iránt, továbbá határozatban intézkedik a visszafizetési kötelezettség alá nem eső támogatási összegnek megfelelő, a Magyar Államot megillető jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a támogatott lakásra történő bejegyeztetése iránt.

A /7/ bekezdés értelmében a földhivatali eljárásban a kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg a fiatalok otthonteremtési támogatása visszafizetésének kötelezettsége esetén az /1/ bekezdés szerinti elidegenítésről szóló szerződéshez csatolni kell a Kincstár igazolását arról, hogy az eladó a kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás összegét, illetőleg a fiatalok otthonteremtési támogatását visszafizette, vagy a lakás fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjének az igazolását arról, hogy az eladó visszafizetési kötelezettségét felfüggesztették, illetőleg az elidegenített lakás helyett a kötelezettség másik lakást terhel, és az ezt biztosító jelzálogjogot e rendelet előírásai szerint bejegyezték.

A /8/ bekezdés kimondja, hogy az /1/ bekezdés szerinti elidegenítésről szóló szerződés alapján a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló kérelem csak akkor fogadható el, illetőleg akkor teljesíthető, ha a /7/ bekezdésben említett igazolást a szerződéshez csatolták.

A /9/ bekezdés szerint ha az eladó a korábbi lakás elidegenítéséből származó - a /16/ bekezdésben foglaltakkal csökkentett - bevételnek csak egy részét fordította az újabb lakás megszerzésére, úgy a támogatásnak az eladási és a vételár különbözetével arányos részét kell visszafizetnie., Ebben az esetben a jegyző a határozatával a visszafizetési kötelezettség alá nem eső támogatási hányadra jutó jelzálogjogot, továbbá annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalmat az újabb ingatlanra a Magyar Állam javára bejegyezteti.

A Ket. 103. § /1/ bekezdése szerint, ha a fellebbezés alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, a döntését

módosítja vagy visszavonja.

A /2/ bekezdés értelmében a hatóság a fellebbezés esetén a nem jogszabálysértő döntést akkor is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosíthatja, ha a kérelemben foglaltakkal egyetért, feltéve, hogy az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél.

A 114. § /1/ bekezdése kimondja, hogy ha a hatóság megállapítja, hogy a fellebbezés elbírálására jogosult hatóság, a felügyeleti szerv vagy a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által el nem bírált döntése jogszabályt sért, a döntését módosítja vagy visszavonja.

A Kúria - mint felülvizsgálati bíróság - megállapította, hogy az elsőfokú jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Az abban foglaltakhoz képest kiemeli, hogy a perben releváns és értelmezést kívánó R. 21. § /1/, /2/, /3/ bekezdései eltérő élethelyzetet vázolnak fel, és ehhez képest ugyancsak eltérő jogi megoldást írnak elő.

Az /1/ bekezdés a támogatással vásárolt ingatlan elidegenítése esetére írja elő a visszafizetés általános szabályait.

A /2/ bekezdés már a házastársi közös vagyon körébe tartozó ingatlan elidegenítése esetére ad speciális szabályozást, amely azonban - teljes ingatlan közös értékesítésére vonatkozik -, azaz egyik fél sem marad tulajdonos. Ehhez képest részletkérdés, hogy a jogszabály megengedi, hogy a visszafizetési kötelezettségnek a felek ne fele-fele arányban tegyenek eleget, hanem ettől eltérően is megállapodhassanak. (Megjegyzendő, hogy ezen /2/ bekezdésnek valóban nincs b) pontja. Az csak azért került az alperesi határozatba, mert a hatóság a jogszabályt nem szó szerint idézte, hanem csak a tartalmi lényegét, amit 3 pontban foglalt össze; ez azonban az ügy megítélése szempontjából érdemi jelentőséggel nem bír.)

Végül a /3/ bekezdés az elsőhöz képest azért speciális, mert ott arra nézve ad támpontot a jogalkotó, hogy miként alakul a visszafizetési kötelezettség résztulajdon elidegenítése esetén.

Jelen jogvita tényállása alapján egyértelműen megállapítható, hogy a /2/ és /3/ bekezdés nem áll fenn, hiszen sem a teljes ingatlan házastársak általi közös elidegenítése, sem résztulajdoni hányad elidegenítése nem történt.

A felperes az ő teljes tulajdoni hányadát ruházta át a volt házastársára úgy, hogy a házat nem adták el, abban a volt házastárs továbbra is tulajdonosként bent lakik.

A támogatás visszatérítése tekintetében tehát az ügyet az /1/ bekezdés alapján kellett megítélni, amit az elsőfokú bíróság helyesen fejtett ki.

A felülvizsgálati bíróság még arra kíván kitérni - figyelemmel a felperesi felülvizsgálati kérelemben foglaltakra is -

, hogy jelen jogszabály alkalmazása szempontjából mit kell elidegenítés alatt érteni. Valóban történt-e olyan elidegenítés jelen ügyben, ami visszafizetést von maga után. Ennek megválaszolásához rögzíteni kell, hogy a lakáscélú állami támogatásokkal az volt a jogalkotói cél, hogy lakhatáshoz segítse az arra jogosultakat. Ez a cél akkor tud megvalósulni, ha a támogatással vásárolt, épített ingatlanban ténylegesen benne lakik, aki a támogatást kapta. Ehhez képest tehát az elidegenítés fogalmát jelen jogszabályi összefüggésben úgy kell értelmezni, hogy elidegenítésnek minősül minden olyan jogügylet, amikor a támogatott személy kikerült a támogatással érintett ingatlan tulajdonából, azt tulajdonosi jogcímen többé nem használja, nem lakja. Nincs jelentősége annak, hogy ellenérték fejében, vagy anélkül történt az átruházás, és az /1/ bekezdésben foglalt generális szabályozást nem tudja felülírni egy házassági vagyoni jogi szerződés sem.

Az R. szabályozási rendszerében a visszafizetés jogalapi eseteit a 21. § /1/ - /3/ bekezdései rögzítik (jelen esetben az /1/ bekezdés a releváns), az ezt követő rendelkezések már jobbra eljárás-technikai szabályokat tartalmaznak. Ennél fogva a /9/ bekezdésben foglaltakból nem lehet visszakövetkeztetni az elidegenítés szűkített definíciójára, mint általános értelmezésre, azaz arra, hogy csak ellenérték fejében való átruházás felel meg az elidegenítésnek.

A /9/ bekezdés csak arról szól, ha visszterhes elidegenítés után ismét vásárol lakást a támogatott személy, de a korábbihoz képest olcsóbban, akkor csak a különbözet utáni támogatást kell visszafizetni.

Összefoglalva tehát helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy mind az ingyenes, mind a visszterhes elidegenítés visszafizetési kötelezettséggel jár, ugyanis elidegenítés - az R. értelmezése szempontjából - minden olyan jogügylet (akár házastársi vagyoni közösség megszüntetése is lehet), ami azzal az eredménnyel jár, hogy a támogatott fél kikerül a tulajdonból, nem él a támogatott ingatlanban.

Az ügy előzményi eljárásával kapcsolatos, a Ket. 103. és 114. §-ait érintő felperesi felvetéseket már az elsőfokú ítélet részletesen megválaszolta. Ezt osztja a felülvizsgálati bíróság is, arra csak visszaüt.

A közigazgatási hatóság a jelen ügy tárgyára vonatkozó kogens jogszabályokat alkalmazni volt köteles.

Miután az elsőfokú bíróság helyesen megállapított tényállás alapján jogszerű következtetést vont le, a Kúria az elsőfokú ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése értelmében hatályában fenntartotta.

A Kúria a pervesztes felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperes

felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

A tárgyi illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viseléséről a Kúria az Itv. 50. § /1/ bekezdése, és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2012. április 26.

Dr. Darák Péter sk. tanácselnök, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet sk. előadó bíró, Huszárné dr. Oláh Éva sk. bíró