

A KÚRIA

mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.V.35.384/2012/12.szám

A Kúria a Kis-Lukács Ügyvédi Iroda /fél címe 1, ügyintéző: dr. Kis-Lukács Margit ügyvéd/ által képviselt felperes neve /felperes címe/ felperesnek a dr. Terjék Timea jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kiemelt Ügyek és Adózók Adó Főigazgatósága /alperes címe/ alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. február 15. napján kelt 25.K.30.748/2011/7. számú ítélete ellen az alperes által 8. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán eljárva - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 25.K.30.748/2011/7. számú ítéletét - az indokolás részbeni megváltoztatásával - hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 25.000 (azaz huszonötezer) forint perköltséget.

A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

..., mint állagvevő a 2003. november 25. napján megkötött, majd 2004. február 2. napján módosított adásvételi szerződéssel 1/1 tulajdoni arányban, 13.500.000 Ft vételárért megvásárolta a helyrajzi számú lakásszövetkezeti lakást akként, hogy azon K. B. /a továbbiakban: haszonélvezeti jog vevő/ egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti jogot szerez. A szerződés szerint a vagyonszerzési illetéket és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a vevők viselik a jogügylettel megszerzésre kerülő jogaik értéke arányában, az eladó a vételár teljes kiegyenlítését követően adja hozzájárulását ahhoz, hogy az állagvevő tulajdonjoga, és a haszonélvezeti jog vevő haszonélvezeti joga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen. Az állagvevő kijelentette, hogy a felperestől a teljes vételár erejéig kölcsönt kíván igénybe venni.

A felperes a 2003. december 16-án befogadott hitelkérelem alapján az állagvevővel, mint adóssal és a haszonélvezeti jog vevővel, mint

zálogkötelezettel 2004. március 2-án megkötött, ingatlan jelzálogjoggal biztosított, jelzáloglevelek útján igénybe vehető, állami kamattámogatású lakáshitel kölcsönszerződés alapján 13.500.000 Ft kölcsönt nyújtott, amelyből 7.320.000 Ft állami készfizető kezesség vállalással volt biztosított.

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Kiemelt Adózók Igazgatóságánál /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a fegyveres szervek hivatásos állományú tagjainak szolgálati viszonyáról szóló 1996. évi XLIII. törvény /a továbbiakban: Hsztv./, és az állam által vállalt kezesség előkészítésének és a kezesség beváltásának eljárási rendjéről szóló 110/2006.(V.5.)Korm.rendelet /a továbbiakban: Korm.r1./ alapján a felperes állami készfizető kezesség beváltását kezdeményezte a kölcsönszerződéssel kapcsolatban, az állagvevő-adós ugyanis a szerződésből eredő fizetési kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget, ezért a felperes a kölcsönszerződést 2010. március 4-én felmondta.

Az elsőfokú hatóság a pénzügyi intézménynél az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény /a továbbiakban: Art./ 117.§ /1/ és /3/ bekezdései alapján az állami garancia beváltásához kapcsolódó ellenőrzés lefolytatását rendelte el, amelynek eredményeként a 2010. szeptember 14. napján kelt ... számú határozatával a felperes kérelmét elutasította.

A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2010. december 20. napján kelt ... számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntését a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 157.§ /1/-/2/ bekezdései, 158.§ /1/ bekezdése, 201.§-a, a Hsztv. 115/A.§-a, az Art. 117.§ /4/ bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 72.§ /1/-/4/ bekezdései, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.)Korm.rendelet /a továbbiakban: Korm.r2./ preambuluma és 1.§-a, a Korm.r1. 6.§ /2/ bekezdés c.) pontja alapján hozta meg. Indokolása szerint mulasztott a felperes akkor, amikor nem tisztázta, hogy a haszonélvezeti jog alapítása ingyenesen vagy visszterhesen történt, és pontatlan szerződés alapján folyósított hitelt.

Az alperes az adásvételi szerződés alapján azt állapította meg, hogy a haszonélvezeti jog alapítása visszterhes volt, mert a szerződésben a haszonélvezeti jogot szerző fél haszonélvezeti jog vevőjeként került megnevezésre, „a szerződés rendelkezik tehát akként, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékét a vételár tartalmazza”, és a jogügylettel felmerülő illetéket és díjat is a két vevő viseli, szerzett jogaik értéke arányában. Az állagvevő-adósnak tehát - a haszonélvezeti jognak az elsőfokú hatóság által helyesen, az Itv. 72.§ /1/-/4/ bekezdései alkalmazásával meghatározott 5.400.000 Ft értékén felül - csak 8.100.000 Ft vételárrészt kellett megfizetnie, így felperes a

tulajdonjogszerzést túlffinanszírozta.

A felperes ezzel a Hsztv-ben és a Korm.r2-ben szabályozott támogatási körön kívüli célra, haszonélvezeti jog megszerzésére nyújtott kölcsönt, amelyre az állami garancianyújtás nem terjed ki. Az állami támogatás meghatározott személyek lakásigényének biztosítását, és nem a tényleges lakáshasználat nélküli tulajdonszerzést szolgálja. Az adásvételi szerződésben, a kölcsönszerződésben a haszonélvezeti jog vevője nem vállalta, hogy az állami kezességgel biztosított kölcsönben részesített állagvevő részére korlátozás mentesen biztosítaná a lakás használatának és birtoklásának jogát.

Az elsőfokú hatóság a kérelem elutasításáról tehát jogszerűen döntött.

A felperes keresetében a határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését, illetve a határozatok megváltoztatásával kérelme teljesítését kérte. Kifejtette, hogy a kölcsönszerződés alapján az adósnak jelzáloglevelek útján igénybe vehető állami kamattámogatás mellett nyújtott kölcsönt, minden előírást teljesítve. A kezességvállalás jogszabályi feltételei teljesültek az ügyben, és nem volt jogi alapja a kezességbeváltási kérelem elutasításának.

Álláspontja szerint a szerződésből következően, miután a felek a haszonélvezeti jog ellenértékét nem határozták meg, vélelmezni lehet annak ingyenességét. Nincs jogszabályi alapja annak, hogy a hatóság az Itv. alapján megállapítsa a haszonélvezeti jog értékét, és azt levonva a kölcsön összegéből arra a megállapításra jusson, hogy túlffinanszírozta az állagvevő-adózt, azaz nagyobb összeget helyezett ki, mint amire az adósnak a lakás vásárlásához szüksége lett volna.

Hiányzik a határozatokból annak a konkrét jogszabályhelynek a megjelölése, amely akként rendelkezne, hogy a hitel szerinti ingatlant haszonélvezeti joggal e kölcsön nyújtása esetén megterhelni nem lehetséges. A felperes kifejtette, miszerint nem bír jelentőséggel, hogy a haszonélvezeti jogot az állagvevő a haszonélvező javára ingyenesen, vagy visszterhesen alapította, ugyanis a vevő tehermentesen szerezte az ingatlant és a haszonélvezeti jog jogosultjával való jogviszony tárgya a haszonélvezeti jog alapítása, ezért ennek ellenértéke nem jut jelentőséghez az eladó és az állagvevő közötti ügyletben.

Nincs jogszabályi alapja azon hatósági hivatkozásnak sem, hogy a kihelyezett hitel teljes összege nem a Hsztv-ben meghatározott célt szolgálta volna. A hatóság a szakmai gondosságnak, kellő körültekintésnek meg nem felelő eljárását pedig nem bizonyította.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezte. Indokolásában idézve az alperes által alkalmazott, irányadó jogszabályokat

megállapította, hogy az adóhatóság a tényállást a jogkérdésben való döntéshozatalhoz elégséges körben tárta fel. A felperessel megegyezett az álláspontja abban, hogy jogszabály nem tartalmaz kizáró rendelkezést az állami kezességvállalással biztosított kölcsönből megvásárolható ingatlanok haszonélvezeti joggal való terhelhetőségével kapcsolatosan. Az adóhatóság tehát olyan ok miatt utasította el a kérelmet, amely a Korm.r1. 1.§-ában meghatározott feltételek szempontjából jelentőséggel nem bírt. A megismételt eljárásban a hatóságnak azt kell elbírálnia, hogy a kérelem összesszerűségében alapos-e.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete az alkalmazott jogszabályok (Hsztv., Korm.r1., Korm.r2., Ptk.) téves, és így jogsértő alkalmazása miatt jogsértő. Lényegében megismételte és fenntartotta a határozatában foglaltakat.

A felperes ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nagyobb részében nem alapos.

Minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet. A tulajdonost megilleti a birtoklás joga, jogosult a dolgot használni, megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát másnak átengedje. Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti. A haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonos a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él. Szerződés alapján haszonélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik (Ptk. 94.§ /1/ bekezdés, 98.§, 99.§, 112.§ /1/ bekezdés, 157.§ /1/, /2/ bekezdés, 158.§ /1/ bekezdés).

A közigazgatási iratok között lévő adásvételi szerződés szerint az állagvevő tehermentesen vásárolta meg a lakást, és azon a szerződésmódosítással a haszonélvező javára haszonélvezeti jogot alapítottak. Az eladó, mivel tehermentesen értékesítette az ingatlanát, a tulajdonjog valamennyi részjogosítványát átruházta az állagvevőre, aki pedig, mint a tulajdonjogot szerző volt jogosult dönteni a lakás haszonélvezettel történő megterheléséről.

Az alperes határozatában a Hsztv., a Korm.r1. és Korm.r2. szabályozásában nem jelölt meg olyan rendelkezést, amely szerint az állam kizárólag azzal a feltétellel vállalna kezességet lakásvásárlási kölcsön nyújtásához, ha a megvásárolni kívánt ingatlan tehermentes marad. Nem jelölt meg olyan jogszabályhelyet

tehát, amely jogi akadályát jelentette volna az állam által vállalt kezességgel biztosított hitel nyújtásának az állagvevő által vásárolt lakáson történt haszonélvezeti jog alapítása esetében. A Ptk. alapján, a speciális jogszabályok: Hsztv., a Korm.r1. és Korm.r2. kizáró, tiltó rendelkezése hiányában ingatlanon haszonélvezeti jog alapítható abban az esetben is, ha a vételár megfizetése állam által vállalt kezességgel biztosított hitelből történik.

A kérelem elutasítását az alperes az adásvételnek a kihelyezett kölcsönnel történt túlfinanszírozására, és az állami kezességvállalás céljának megsértésére, nem teljesültségére alapította, amelyek - álláspontja szerint - szoros kapcsolatban vannak a haszonélvezeti jog mikénti alapításával, gyakorlásával.

A haszonélvezet alapítása történhet ingyenesen, de visszterhesen is. Az alperes szerint a felperes nem tisztázta, hogy a perbeli esetben ez miként (ingyenesen vagy visszterhesen) történt, ugyanakkor az Art. 97.§ /4/ bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettsége ellenére (maga is) bizonyítási eljárás lefolytatása nélkül minősítette az ügyletet visszterhesnek.

A haszonélvezeti jog személyhez kötött abszolút szerkezetű dologi jog, amely azt jelenti, hogy mindenki mást negatív kötelezettség terhel a haszonélvezővel szemben, nevezetesen tartózkodniuk kell minden olyan magatartástól, amellyel akadályozzák vagy veszélyeztetik a haszonélvezeti jog gyakorlását. A haszonélvezeti jog fennállása alatt a tulajdonost részjogosítványai közül a rendelkezési jog, továbbá a dolognak a haszonélvezeti jog sérelme nélküli megterhelésének joga illeti meg. Az adóhatóság a perbeli lakásban a haszonélvezeti jog tényleges gyakorlását bizonyítékok nélkül értékelte, nem tisztázva az állagvevő lakáshasználatát.

Az adóhatóság az állami garancia beváltására irányuló kérelem elbírálása során vizsgálja a garanciabeváltás (kezesség) jogszabályban előírt feltételeinek teljesülését. A garanciát, kezességet beváltó jogosultnál (hitelintézetnél) folytatott ellenőrzését szükség esetén kapcsolódó vizsgálat formájában kiterjeszti az eredeti kötelezettre is, és a kérelmet akkor utasítja el, ha a hitelintézet eljárása a feltételeknek nem felel meg (Art. 117.§ /1/-/3/ bekezdés). Az adóhatóság - jogszabályi kötelezettségét nem teljesítve - a hitelkihelyezés körében az általa állított túlfinanszírozást, továbbá az állami kezességvállalás céljainak sérelmét nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság ezért helyes döntéssel helyezte hatályon kívül az adóhatározatokat, és kötelezte az elsőfokú hatóságot új eljárásra.

A megismételt eljárásban - a jogerős ítéletben foglalt kötelezés

helyett - az adóhatóság a garanciabeváltás (kezesség) jogszabályban előírt feltételeinek teljesülését teljes körűen köteles vizsgálni, megállapításait bizonyítani kell, és a bizonyított tényeknek az irányadó jogszabályokkal való ütköztetésével hozhat megalapozott döntést.

Mindezek folytán a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján - az indokolás részbeni megváltoztatásával - hatályában fenntartotta.

A Kúria az alperest a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-án alapul.

Budapest, 2012. november 22.

**Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Kurucz Krisztina sk.
előadó bíró, Dr. Kárpáti Magdolna sk.bíró**