

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.181/2012/4.szám

A Kúria a dr. Barra Balázs ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű, II.rendű felperes neve II.rendű és III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III.rendű felpereseknek a dr. Sorosi Noémi jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó-és Vámhivatal Közép-magyarországi Regionális Adó Főigazgatósága alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2011. december 16-án kelt 18.K.35.291/2010/22. sorszámú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 24. 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 18.K.35.291/2010/22. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15 napon belül 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 243.300 (kettőszáznegyvenháromezer-háromszáz) forint, és a II.r. és III.r. felpereseket, hogy - külön felhívásra - fizessenek meg az államnak külön-külön 208.700 (kettőszáznolcezer-hétszáz) - 208.700 (kettőszáznolcezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

II.rendű felperes neve és H. N. (későbbi neve: K.-P N.), mint házastársak állagvevőként, „id.” II.rendű felperes neve és „id.” III.rendű felperes neve pedig haszonélvezeti vevőként 2002. november 26-án vásárolták meg a ... helyrajzi számú, természetben ... alatti 1054 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlant. A vételi szándék üres telekre irányult, ezért az eladók vállalták a bontási engedélyezési terv elkészíttetését és az ingatlan átminősíttetését is. A szerződést a vevők illetékkiszabásra benyújtották, és a hivatal 2003. január 26-án kelt fizetési meghagyásokkal az illetéket a négy érintett vevőre kiszabta. A kézbesítést követően mindannyian kérelmet terjesztettek elő a vagyonátruházási illeték megfizetésének felfüggesztésére, mivel a telken lakóházat kívánnak építeni, ezáltal igénybe kívánják venni az illetékkedvezményt. A hatóság a kérelmeknek a 2004. július

9-én kelt 6606388/2003/3.-I-II-III-IV. számú határozataival helyt adott, a fizetési kötelezettséget 2006. november 26-áig felfüggesztette. Ezen határidő lejártá előtt „ifj.” II.rendű felperes neve, mint „építtető” megküldte a hatóságnak a kizárólag az ő nevére szóló használatbavételi engedélyt, és kérte valamennyi vevőre nézve a kiszabott illeték törlését. Az első fokú hatóság azonban csak az engedély névre szóló jogosultja, „ifj.” II.rendű felperes neve építtető esetében törölte a kiszabott illetéket. Az I. rendű felperesre kirótt 2.433.500 Ft és II-III.rendű felperésekre kirótt fejenként 2.087.000 Ft illeték törlését 2009. január 27-én kelt külön-külön hozott első fokú határozataival elutasította, melyeket a fellebbezés nyomán eljáró alperes 2279545176, 2279545318 és 2279545505 számú másodfokú határozataival helybenhagyott. Indoka szerint csak az építtető, „ifj.” II.rendű felperes neve nevére szóló használatbavételi engedély nem igazolja a felperések tekintetében a kedvezményre jogosultságot, figyelemmel az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 26. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra, valamint külön is figyelemmel e törvény hatályos szövegét megállapító 2005. évi XXVI. törvény (továbbiakban Mód.tv.) 28. § (2) bekezdésére, és az azt hatályba léptető 61. § (4) bekezdésben foglaltakra, mely szerint a kiadott használatbavételi engedélynek az adózó nevére kell szólnia. Nyomattal mutatott rá ugyanakkor az alperes, hogy egyébiránt már a módosítást megelőzően is így kellett értelmezni ezen szabályokat, melyet megerősített az egységes bírósági gyakorlat is. Hivatkozott még a másodfokú határozat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 36. § (1) bekezdés g) pontjára, 43. § (1) bekezdés a) pontjára, és 44. § (1) bekezdésére is a használatbavételi engedély megadásával összefüggésben.

A felperések közösen előterjesztett keresetükben az illeték törlését kérték. Indokaik szerint az építési engedélykérelem benyújtásakor még nem volt hatályos az Itv. azon paragrafusa, melyre az alperes a döntését alapozta, de még a felfüggesztő határozat meghozatalakor sem. Az építtető által előterjesztett építési engedély joghatása a házastársi vagyontömeg alapján a másik házastársra is, illetőleg a közös tulajdonszerzés alapján a haszonélvezőkre is kiterjedt. Nem lehet hátrányos illetékkiszabással sújtani az építési engedélyezési eljárásban csupán formális okból részt nem vett családtagokat. Nem lehet visszamenőleges hatállyal alkalmazni az ügyfélre terhesebb kötelezettséget. Ezen kívül pedig figyelmen kívül hagyta a hatóság, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelmet az érintettek már együtt nyújtották be. Álláspontjuk alátámasztásaként hivatkoztak a Csjt. 30. § (5) bekezdésére, az Étv. 36. § (2) bekezdésére, 44. §-ára, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 32. § a) pontjára, valamint a BH 1992/136. jogesetére. Sérelmezték az eljárás elhúzódását, és vitatták a késedelmi pótlékra vonatkozó megállapítás helyességét

is.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a Mód.tv. hatályba léptető rendelkezése szerint az Itv. 26. § (2) bekezdését a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kellett, ugyanakkor ismételten kiemelte, hogy ez nem jelentett a korábbiakhoz képest érdemi változást, melynek alátámasztására hivatkozott a *Legfelsőbb Bíróság* Kfv.I.39.144/2008/4. számú jogesetére is.

A *Fővárosi Bíróság* 18.K.35.291/2010/22. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kifejtette, hogy kizárólag az Itv. szabályai alapján ítéltető meg az ügy, tehát a Csjt., a Ptk., az Étv. szabályai nem alkalmazhatók, és méltányosság sem gyakorolható. Rögzítette az ítélet, hogy a szigorú értelmezés azért indokolt, mert jelen ügy tárgya egyfajta kedvezmény igénybevétele. Osztotta a bíróság továbbá az alperes álláspontját abban, hogy a módosítás nem jelentett érdemi változást a korábbi gyakorlathoz képest csupán pontosítást, illetőleg az igazolás módjának részbeni megváltoztatását. A Mód.tv. átmeneti rendelkezései folytán nem történt visszamenőleges hátrányos jogalkalmazás. Ténykérdés, hogy a használatbavételi engedély kizárólag az I.rendű felperes volt házastársa „ifj.” II.rendű felperes neve, mint építtető nevére szólt, amelyet nem a vagyonszerzés jogcíme, hanem az építtetői minőség határozott meg. Miután az építési engedélyt a volt házastárs kérte, ezáltal a használatbavételi engedélyt is ő kaphatta meg, hiszen az személyhez kötött. Az eljárási határidő megsértése ugyan valós felvetés, de az ügy érdemére nem volt kihatással. A késedelmi pótlékról pedig a bíróság azért nem döntött, mert arról a hatóság külön határozatokat hozott, melyek a per folyamán még nem voltak jogerősek.

A jogerős ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Kérték az ítélet megváltoztatását a felperesi kereset szerint, valamint rögzítették, hogy álláspontjuk szerint az Itv. 2005-ös módosításával párhuzamosan nem módosították az építési szabályokat, márpedig álláspontjuk szerint csak ezzel együtt lehetett volna megteremteni az Itv.-vel való összhangot. Csak így felelhettek volna meg az ügyfelek az Itv. előírásainak, azaz az építtetői kör utólagos kiterjesztésének. Hangsúlyozták, hogy 2005. május 10-e előtt nem volt előírás az illetékkedvezmény igénybevételehez, hogy a kérelmező nevére szóljon a használatbavételi engedély. Amennyiben az illetékhivatal ezt már korábban is megkövetelte, az volt a jogellenes állapot, mint ahogy az is, hogy a bíróság erre a gyakorlatra mint ítéleti érvre hivatkozott. A felfüggesztő határozatban sem szerepel, hogy a lakóház felépítését a kérelmező nevére szóló használatbavételi engedéllyel lehetne csak igazolni. Azt a kérdést tartják eldöntendőnek a felperesek, hogy a Mód.tv. 61. § (4) bekezdésének

„a folyamatban lévő ügyekre” való kiterjesztése alkalmazható-e a 2005. május 10-e előtt megkért építési engedélyekre, amelyekben ezáltal már „fixálódott” a személyi kör. A probléma tehát abban áll, hogy csak az kérhet használatbavételi engedélyt, aki az építési engedélyt megkérte, és ezáltal a módosított törvénynek már nem lehet megfelelni. Mindezek után a jogsértést az Itv. 3. § (2) bekezdés a) pontja, (3) bekezdés a) pontja, 26. § (1) bekezdés a) pontja, 26. § (2) bekezdés, 91. § (1) bekezdése, az Iny.tv. 26. § (4) bekezdés, 53. § (1) bekezdés, a Mód.tv. 28. § (2) bekezdés, az Étv. 44. § (1) bekezdés, az 51/2000. (VIII.9.) FVM-GM-KÖVIM rendelet 2. § 6. pontjában jelölték meg, valamint a Mód.tv. 61. § (4) bekezdését illetően még az Alkotmány 2. § (1) bekezdés és 70/K. pontjait is felhívták.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Megjelölte a *Legfelsőbb Bíróság* Kfv.I.39.144/2008/4. számú ítéletét annak alátámasztására, hogy már a jogszabály-módosítás előtt is kellett a névre szóló használatbavételi engedély. Az építési jogszabályok alapján pedig továbbra is az építtetőnek kell a használatbavételi engedélyt kérnie. Megjegyezte, hogy az építési engedélyben fel lehet tüntetni az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét is, de attól azok még nem lesznek építtetők.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerint: „Mentes a visszerhes vagyónátruházási illeték alól: a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít. A vagyonszerző lakóház-építési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az illetékhivatalnál.” A módosítás előtti (2) bekezdés értelmében: „Ha a vagyonszerző az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítését - legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül - használatbavételi engedéllyel igazolja, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli.”

Az Itv. módosított 26. § (2) bekezdése alapján: Az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítésének igazolása érdekében az ott meghatározott 4 éves határidő elteltét követő 15 napon belül az illetékhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére a használatbavételi engedély kiadása megtörtént, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az illetékhivatal az illetéket akkor is, ha a 4 éves határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.”

A Mód.tv. 61. § (4) bekezdés értelmében: „E törvénynek az Itv. 16. § -a (2) bekezdését, 17. §-a (2) bekezdését, valamint 26. §-a (2) bekezdését megállapító rendelkezéseit

azokban a vagyonszerzési ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben a lakóház felépítésére meghatározott 4 éves határidő - öröklés esetén a hagyaték jogerős átadásától, ajándékozás és visszterhes vagyonátruházási illeték alá eső megszerzés esetén a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától - e törvény kihirdetéséig még nem telt el."

A 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 32. § a) pontja szerint: „A használatbavételi engedély megadásáról, illetőleg megtagadásáról szóló határozatnak tartalmaznia kell az építtető, továbbá - ha nem azonos az építtetővel - az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét és címét."

Az Étv. 43. § (1) bekezdés a) pont alapján: „Az építtető felel: az építésügyi hatósági engedély megszerzéséért," A 44. § (1) bekezdés első mondata értelmében: „Az építtetőnek minden olyan építményre, építményrészre, amelyre építési engedélyt kellett kérnie - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik -, annak használatbavétele előtt használatbavételi engedélyt is kell kérnie."

Az 51/2000. FVM-KGM-KÖVIM rendelet 6. pontja szerint: „Építtető: minden olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, aki (amely) az építmény megterveztetését, kivitelezését megrendeli, és rendelkezik a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel."

A fentiekben rögzített tényállás és az idézett jogszabályok alapján a Kúria megállapította, hogy az első fokú jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A felperesek a felülvizsgálati kérelmüket súlyozottan arra alapították, hogy nézetük szerint a perben releváns időszakban az ügyfelek jogait hátrányosan befolyásoló visszamenőleges jogalkotás történt, amely okból az illetékmentességi feltételeknek utólag már nem tudtak megfelelni. Vitatták, hogy a törvénymódosítás a jogalkalmazásban ne jelentett volna a korábbiakhoz képest érdemi újdonságot, azaz, hogy már a megelőző szabályozás szerint is feltétel lett volna, hogy az épület használatbavételi engedélye az illetékkedvezmény kérelmezője nevére szóljon (ha több kérelmező van, akkor valamennyiére). A perbeni ingatlant négyen vették meg, annak egyszerű formális oka volt, hogy az engedélyezési eljárást mint építtető, az állagvevő férj bonyolította csak a saját nevében. Mivel a ház felépülésével az illetékkedvezmény tárgyi feltétele objektíve megvalósult, az valamennyi kérelmezőre (vagyonszerzőre) ki kell terjedjen.

A Kúria rögzíti, hogy a perbenivel teljesen azonos jogkérdésben a Legfelsőbb Bíróság illetve a Kúria már számos ítéletet hozott (Kfv.I.39.144/2008/4., Kfv.I.35.342/2008/3., Kfv.V.35.476/2011/8.). Az ezen döntésekbe foglalt egységes jogértelmezést a Kúria jelen tanácsa is osztja, attól eltérni nem kíván. A következetes bírói gyakorlat alátámasztotta azt az alperesi álláspontot, hogy már a módosító törvény meghozatalát megelőző illetékszabályok alapján is feltétel volt a kedvezmény igénybevételéhez a vagyonszerző nevére

szóló használatbavételi engedély bemutatása. A megszerzett ingatlanon a lakóház felépítését ugyanis a vagyonszerzőnek kellett igazolnia, azt viszont, hogy az építtető maga a vagyonszerző volt, csak a nevére szóló használatbavételi engedéllyel tudta igazolni. Az ezzel adekvát alperesi joggyakorlatra hivatkozás helytálló, így azt alappal fogadta el az elsőfokú bíróság is, és tette az ítéleti indokolása részévé. Egyetért a Kúria azon megállapítással, hogy jelen ügyben méltányosság alkalmazásának nem volt helye, az érdemi döntést nem befolyásolhatta, hogy milyen okból nem tudtak a felperesek a nevükre szóló használatbavételi engedélyt bemutatni. Osztja a Kúria azon ítéleti megállapítást is, hogy a perbeni jogvitát alapvetően az Itv. szabályai szerint kellett eldönteni. Annyi kiegészítés azonban szükséges, hogy ugyanakkor az építésügyi jogszabályok figyelembevétele sem volt mellőzhető, mert azok olyan fogalmakat definiálnak, melyek az Itv. alkalmazásához nélkülözhetetlenek.

Összességében tehát a Kúria megállapította, hogy az első fokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő, a per tárgyát képező jogkérdés megítélésében következetes a bírói gyakorlat, az ügyfél hátrányára szolgáló alapvető sérelmet eredményező visszamenőleges jogalkalmazás nem történt.

Erre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján az első fokú jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Kúria a pereszes felpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján egyetemlegesen kötelezte az alperes felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a pereszes felperesek a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján külön-külön kötelesek megfizetni.

Budapest, 2013. március 7.

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