

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.077/2013/3.szám

A Kúria a dr. Bajnok Zoltán ügyvéd /Dr. Virágh és Dr. Bajnok Ügyvédi Iroda/ által képviselt felperes neve /felperes címe/ felperesnek a dr. Heller Andrea jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal Dél-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága /alperes címe/ alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. május 10. napján kelt 6.K.20.281/2011/2. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 3. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem elbírálása folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a Somogy Megyei Bíróság 6.K.20.281/2011/5. számú végzésével kijavított 6.K.20.281/2011/2. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és az alperes 2886932086/2011. számú határozatával kijavított 2886925819/2010. számú határozatát megváltoztatja, és a felperes terhére kiszabott 324.000 (háromszáz-huszonnégyezer) forint visszterhes vagyonátruházási illetéket, továbbá 819.000 (nyolcszáz-tizenkilencezer) forint ajándékozási illetéket törli.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 115.000 (száztizenötezer) forint elsőfokú és 40.000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és fia 2010. január 20. napján kelt szerződéssel szerezték meg az ... hrsz-ú, üzem megnevezésű, külterületi ingatlant úgy, hogy a tulajdonjogot a felperes, a holtig tartó haszonélvezetet pedig a fia.

Az adóhivatal a felperes terhére összesen 1.143.000 Ft illeték megfizetését írta elő.

A felperes 2010. július 27-én - a szerződés felbontása okán - az illeték törlése iránti kérelemmel fordult az adóhivatalhoz. A bontószerződést a felperes csatolta, mely tartalmazta, hogy az

adásvételi szerződés felbontása az eredeti állapot helyreállításával történt, és így az ingatlan - haszonélvezeti jogtól mentesen - visszakerült a ... Kft. tulajdonába, 1/1 arányban.

Az elsőfokú adóhatóság 2010. november 2-án kelt 7105333064 számú határozatával a törlés iránti kérelmet elutasította, azzal, hogy az adóhivatal rendelkezésére álló adatok szerint az illetékes földhivatal elutasította a szóban forgó ingatlanra vonatkozóan az eredeti tulajdonos tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét. A döntés alapjaként hivatkozott az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 79. § /1/ bekezdésére és a 80.§ /1/ bekezdés c) pontjára.

Az elutasító elsőfokú határozattal szemben a felperes fellebbezést terjesztett elő, amelyben azt kifogásolta, hogy az elsőfokú adóhatóságnak fel kellett volna függesztenie eljárását a földhivatal jogerős döntéséig, ugyanis egy nem jogerős - csupán elsőfokú - földhivatali elutasító határozatra alapozta a törlés iránti kérelem elutasítását. Erre tekintettel a másodfokú hatóságtól kérte a földhivatali eljárás jogerős lezárultáig a fellebbezési kérelem érdemi elbírálásának felfüggesztését. Időközben azonban már a fellebbezési eljárásban a felperes csatolni tudta a Somogy Megyei Földhivatal jogerős határozatát, amely bejegyezte a ... Kft. tulajdonjogát, a szerződés felbontása jogcímén.

A másodfokú adóhatóság ezt követően érdemben vizsgálta a törlési kérelmet, és az elsőfokú határozatot helybenhagyta az indokolási rész kiegészítésével. Rögzítette, hogy ugyan attól nem volt jogszabálysértő az elsőfokú határozat, hogy még nem jogerős földhivatali döntésre alapozta az elutasítást, azonban - figyelemmel az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény /a továbbiakban: Art./ 138. § /1/ bekezdésére - a másodfokú hatóság a fellebbezési eljárásban további vizsgálódást folytatott, amelynek eredményeképpen megállapította, hogy a földhivatali visszajegyzés ellenére sem törölhető az illeték, ugyanis a felbontó szerződés ezt nem alapozhatja meg. Ennek indoka pedig az, hogy az Itv. 80. § /1/ bekezdés c) pontja szerint abban az esetben van helye a még meg nem fizetett illeték törlésének, ha a jogügyletet a felek közös megegyezéssel az eredeti állapot helyreállításával megszüntetik, vagy az erre jogosult a jogügylettől eláll, és ezt az ingatlan esetében az ingatlanügyi hatóság határozata igazolja, más esetben közös megegyezésről, illetőleg elállásról szóló okirattal igazolják. Az eredeti állapot helyreállításáról azonban - annak módjáról, részleteiről - a feleknek kell megállapodniuk a felbontó szerződésben.

Az alperesi határozat szerint az adásvételi szerződést felbontó

okirat nem tartalmazza azt, hogy milyen volt az ingatlan eredeti és felbontáskori állapota, történtek-e felújítási, átalakítási munkák, milyen magatartást tanúsítottak a felek az eredeti állapot helyreállítására irányulóan, és nem tartalmaz adatokat a visszarendezés konkrét módjára sem, különös tekintettel arra, hogy az ingatlannak tulajdonosa volt - az eredeti kft-n és a felperesen kívül - a P. Kft. is.

Az eredeti állapot helyreállításáról szóló rendelkezés hiányán túl a törlés megtagadását támasztja alá az is, hogy az eredeti adásvételi szerződés nem tartalmazott bontó feltételt. Az adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte, ezáltal az eredeti szerződés a rendeltetését betöltötte.

A másodfokú határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben mindhárom határozati indokot cáfolta. Mindenekelőtt idézte az adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodás 2.1 pontját, amelyben a felek pontosan meghatározták, hogy miként kívánják az eredeti állapotot helyreállítani. Eszerint a vételárat a vevő visszafizeti, amely egyben az egymással való teljes elszámolást jelenti, a jogügyletből eredően a feleknek további követelésük egymással szemben nincsen.

Állította a felperes, hogy semmilyen megalapozottsága nincs azon alperesi állításnak, hogy kötelező lett volna a szerződésben az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban ennél részletesebb rendelkezést beépíteni. Logikus, hogy ha a felek a vételár visszafizetésében jelölik meg az eredeti állapot helyreállítását és ezzel a jogügyletet elszámoltnak tekintik, akkor az ingatlanon nem volt átalakítás, felújítás, vagy más értéknövelő beruházás, amely miatt igényt támaszthatnának egymással szemben. Az eredeti állapot olyannyira helyreállításra került, hogy a másodfokú eljárásban már az eredeti eladó tulajdonjogát is visszajegyezték.

Az sem megalapozott elutasítási indok, hogy az eredeti szerződés nem tartalmazott bontó feltételt, továbbá a szerződés a rendeltetését betöltötte. Semmilyen jogszabályi rendelkezés nem írja azt elő, hogy a felek csak akkor bonthatnák fel a szerződést, ha eredetileg is beleírták annak lehetőségét.

A szerződéses szabadság elvéből következik, hogy nem csak megkötni, hanem felbontani is szabad akaratukból bonthatják fel a felek a szerződést, és az eredeti állapot helyreállítását dokumentálni az általuk meghatározott és elfogadott tartalommal és részletességgel jogosultak. Ebből viszont az következik, hogy ha a szerződő felek az általuk kötött szerződést felbontották, az eredeti állapotot helyreállították, akkor a szerződés a rendeltetését nem töltötte be, nem is tölthette be, ugyanis a szerződés rendeltetése nem egy időleges tulajdonjog, vagy időleges haszonélvezeti jog megszerzése volt.

Mindezekre tekintettel kérte a felperes a bíróságtól, hogy helyezze hatályon kívül az alperesi határozatot, és kötelezze az alperest a

kiszabott illeték törlésére, valamint marasztalja a perköltségben.

A Somogy Megyei Bíróság 6.K.20.281/2011/2. számú ítéletével mindkét fokú közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte, és az alperest perköltségben marasztalta.

A tényállás rögzítése után kifejtette az ítélet, hogy a felperes keresete alapos, az alperes által felhozott három indokból ugyanis egyik sem jogoszerű.

A felperes a közigazgatási eljárás során közokirattal, azaz az ingatlan-nyilvántartás adataival igazolta, hogy az eladóval kötött megállapodás alapján az eredeti állapotnak megfelelően a tulajdonjog visszajegyzése megtörtént. Az az alperesi megállapítás, hogy az eredeti szerződés a rendeltetését betöltötte, illetőleg a felek nem számoltak el egymással az eredeti állapot helyreállítása körében kellő részletességgel, téves jogszabály-értelmezésen alapul, de nincs olyan jogszabályi rendelkezés sem, amely azt írná elő, hogy az eredeti szerződésben kell az esetleges megszüntetésről vagy felbontásról rendelkezni.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 319. § /1/ bekezdésére a szerződés megszüntetése és felbontása körében, és erre alapítottnak állította azt - összhangban az Itv. 80. § /1/ bekezdés c) pontjával -, hogy a feleknek a szerződésben részletesen rendelkezniük kellett volna az eredeti állapot helyreállításáról, ugyanis a szerződés felbontása csak teljes elszámolás mellett mehet végbe, ez jelenti az eredeti állapot helyreállítását.

Az alperes álláspontja szerint - az Itv-ben foglalt „közös megegyezéssel az eredeti állapot helyreállításával történő megszüntetés” fogalmi lényege a Ptk. 319. § /3/ bekezdésében foglalt - a szerződés felbontását taglaló - rendelkezésével adekvát.

Kifejtette, hogy közös tulajdonsága a két jogintézménynek, hogy azt az esetet szabályozza, amikor a szerződést még annak teljesítése, teljesedésbe menése nélkül szüntetik meg. Szerződésszerű teljesítés után már egyik sem gyakorolható, mert a szerződésszerű teljesítés maga szünteti meg a szerződést, tehát már nincs mit felbontani, nincs mitől elállni. Nem változtat ezen a tényen az sem, ha a szerződést jogszerűtlenül felbontották és azt az ingatlanügyi hatóság jogszabálysértő módon átvezette, mert attól az illeték törlése szempontjából még a felbontás jogszerűtlen maradt.

Konkrét esetben a Somogy Megyei Földhivatalnak a felbontás alapján történt visszajegyző határozata ellenére sem törölhető a kiszabott illeték, mert a felperes tulajdonjoga az alapszerződés alapján bejegyzésre került, és ezáltal a szerződés a rendeltetését betöltötte.

A fentiekre tekintettel kérte az alperes az elsőfokú jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, valamint az elsőfokú és felülvizsgálati perköltségben marasztalását.

A Kúria megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az Itv. 80. § /1/ bekezdés c) pontja szerint: „a meg nem fizetett illeték törlésének van helye, ha a jogügyletet a felek közös megegyezéssel, az eredeti állapot helyreállításával megszüntetik vagy az erre jogosult a jogügylettől eláll és ezt ingatlan esetén az ingatlanügyi hatóság határozata igazolja, más esetben a közös megegyezésről, illetve az elállásról szóló okirattal igazolják;”

A Ptk. 319. § /3/ bekezdése értelmében: „A szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.”

A Kúria a fentiekben rögzített tényállás és az idézett jogszabályok alapján osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy az alperesi határozat indokolásában lévő érvek nem elfogadhatóak. Nincs olyan normatív előírás, amely egy adásvételi szerződés esetében kötelezné a feleket arra, hogy a szerződés tartalmi elemévé tegyék a felbontás lehetőségét a későbbiekre nézve, és ennek hiánya a felbontás akadályát képezné. Tényszerűen sem felel meg a valóságnak az, hogy a felek ne rendelkeztek volna az eredeti állapot helyreállításáról, annak módjáról. Az eredeti állapot helyreállítása konkrét jogügyletben a vételár visszafizetését jelentette, a feleknek ugyanis egyéb elszámolni-valójuk nem volt egymással. Ez a körülmény szerepel a felbontó szerződésben. Nem tekinthető jogsértőnek a bontó szerződés azért, mert ennél nem részletesebb, ezáltal valójában az sem érthető, hogy az adóhivatal mire alapozta azt a megállapítását, hogy a földhivatali visszajegyző határozat jogsértő.

Az alperes azon jogi okfejtésével kapcsolatban, hogy az eredeti adásvételi szerződés a bejegyzésével betöltötte funkcióját, illetve lényegében a szerződés a teljesítésével megszűnt, a Kúria rögzíti, hogy kétségtelen tény, a jogirodalomban erre nézve van egy jogelméleti vita, ennek a kérdésnek a felemlítése azonban jelen ügyben szükségtelen. A szerződések felbontása mindennapi gyakorlati eset, ennek a jogkövetkezményeit kell a konkrét jogvitában levonni.

Egyébiránt az alperes azt az álláspontját, hogy a szerződés teljesítése egyben a szerződést meg is szünteti általánosságban fejtette ki, úgy hivatkozott rá, mint egy generálisan alkalmazható szabályra. Ezzel szemben ugyanakkor a jelenlegihez hasonló jogügyletekben – amikor a visszarendezés tárgya a tulajdonjog volt – a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésben elvi élel cáfolta ezt

az alperesi vélekedést, azaz kimondta, hogy a szerződésszerű teljesítés a teljesítési kötelezettséget szünteti meg, nem magát a szerződést (Kfv.V.35.186/2011/6. és Kfv.I.35.127/2011/4.).

Azért kellett az első fokú ítéletet mégis - az egyébként helyes indokolása ellenére - hatályon kívül helyezni és emellett az alperesi határozatot is megváltoztatni, mert az elsőfokú bíróság ítélete azt eredményezte, hogy elbírálatlan maradt az ügyfél törlésre irányuló kérelme.

Ez okból kellett tehát a Kúriának a Pp. 275. § /4/ bekezdése szerinti döntést meghoznia, ami által nem maradt fenn elbírálatlan kérelem sem.

A pervesztes alperesnek a Pp. 78. § /1/ bekezdése szerint kell a felperes javára a perköltséget megfizetnie.

A le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az Itv. 50. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. /VI. 26./ IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2013. március 28.

Dr. Hajnal Péter sk. tanácselnök, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Heinemann Csilla sk. bíró