

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.273/2012/4.szám

A Kúria a dr. Mohai László ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Nagy Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó-és Vámhivatal Közép-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága (alperes címe) alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében a Veszprémi Törvényszék 2012. február 2-án kelt 6.K.21.684/2011/3. sorszámu jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. 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 Veszprémi Törvényszék 6.K.21.684/2011/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes, mint lízingbe adó még 2007. december 14-én kötött H-B. I-nal, mint lízingbe vevővel a pápai 51/2/A/8. helyrajzi számon nyilvántartott lakásingatlanra lízingszerződést, majd 2008. június 23-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta ugyanezen lakást a lízingbe vevőtől. A szerződés 6.1. pontja rögzítette, hogy a vétel célja az ingatlan pénzügyi lízingbe adása, amire tekintettel felperes kérte az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 23/A. § (1) bekezdés figyelembevételével a kedvezményes vagyonszerzési illetéket megállapítani. Az illetékkiszabás 2008. augusztus 5-én ennek megfelelően történt 220.000 Ft összegű fizetési kötelezettséggel. A határozat tartalmazta a kedvezmény feltételeit és a meghiúsulás jogkövetkezményeit. Az illetékhatóság 2 év elteltével ellenőrizte a lízingbe adás megtörténtét, és mivel az elmaradt, 560.000 Ft pótilletéket szabott ki 396663138 számú első fokú határozatával.

A felperes a határozattal szemben előterjesztett beadványában vagylagosan az első fokú határozat visszavonását, illetőleg ennek hiányában a beadvány fellebbezésként való elbírálását kérte. Kifejtette, hogy nézete szerint ő eleget tett a feltételnek azzal, hogy a szóban forgó ingatlant 2009. április 1-jén eladta K. Cs. és K. K. vevők részére. Ezáltal az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelt.

A másodfokú hatóság 3767421392 számú, 2011. szeptember 27-én kelt határozatával az első fokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint az Itv. 23/A. § (1)-(3) és (7) bekezdései alapján más feltételei vannak a kedvezményes illeték igénybevételének az ingatlanforgalmazókra, a lízingcégekre és az ingatlanalapokra. Még akkor is el kell ezt különíteni, ha egy cég mindkét tevékenységgel foglalkozik. Az illetékkedvezmény szempontjából az a releváns, hogy az adott tevékenység folytatását fő tevékenység szerint végző szervezet mit vállalt, milyen indokkal kérte az illetékkedvezményt. Jelen esetben a felperes 2 éven belüli lízingbe adást vállalt, amit csak 2 éven belül megkötött zárt végű, azaz a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingszerződés bemutatásával tudott volna teljesíteni. Miután konkrét ügyben egy kedvezmény igénybevételéről van szó, a feltételeket szigorúan kell értelmezni. Hivatásszerűen ingatlanok lízingjével foglalkozó cégtől elvárható, hogy ismerje a szabályokat. Márpedig a feltétel nem teljesült, ezért a pótilleték kiszabása jogszerűen történt.

A felperes keresettel fordult a bírósághoz, melyben kifejtette, hogy tévesen, illetve indokolatlanul megszorítóan értelmezi a hatóság a jogszabályt. Egyrészt a lízingbe adás már a 2007. decemberi szerződéssel megtörtént, másrészt a zárt végű lízingszerződés tulajdonképpen adásvételnek minősül (a földhivatal is így jegyzi be), és végül van olyan bírói döntés, ami a tágabb értelmezést nem veti el, mikor kimondja, hogy az illetékkedvezmény célja az ingatlanforgalmazás preferálása. A jogszabály nyelvtani értelmezéséből sem olvasható ki más, illetve több feltétel, mint amit a felperes ténylegesen teljesített.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

A Veszprémi Törvényszék 6.K.21.684/2011/3. számú jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Utalt az Itv. 23/A. § (1)-(3) és (7) bekezdésére, a 102. § (1) bekezdés n) pontjára, melyekre tekintettel - álláspontja szerint - helyesen döntött az alperes. Azt kellett ugyanis vizsgálni, hogy a felperes az ingatlan megvásárlásakor vállalt feltételt teljesítette-e. A vállalással

adekvát teljesítés az ingatlan - futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező - lízingbe adása lett volna, azaz egy zárt végű lízingszerződés 2 éven belüli megkötése. A jelen vitatott illetékkiszabás szempontjából releváns vagyonszerzést eredményező adásvételi szerződés megkötése előtti lízingszerződésnek az ügy megítélése szempontjából nincs jelentősége. A felperes, mint ingatlanok pénzügyi lízingjét fő tevékenység szerint végző cég azt vállalta, hogy az adásvétellel megszerzett ingatlant 2 éven belül lízingbe adja, ez azonban ténylegesen nem teljesült.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását és - a keresetnek helyt adó - új határozat hozatalát kérte, vagy az első fokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését. Jogi álláspontja szerint az ítélet jogszabálysértő, amikor ugyanúgy értelmezi az Itv. 23/A. §-t, mint az alperes, mivel ezáltal olyan egyoldalú többletfeltételt követel meg a felperestől, ami a jogszabályból nem olvasható ki. Nem fogadható el az ügy jogi minősítése során azon tény értékelésének mellőzése, hogy a felperes és H-B. I. között már volt egy megkötött lízingszerződés. Annak felperes szerint nincs jelentősége, hogy az korábbi, mint az adásvételi szerződés. A lízingszerződés megszűnése ugyanis a felperesnek nem felróható. Egyébiránt a lízing jogi lényegét tekintve bérlettel vegyes adásvétel. A felperes kénytelen volt adásvételi szerződéssel „lízingelem nélkül” értékesíteni az ingatlant, de ez is kielégíti az illetékkedvezmény feltételeit. Nem lehet olyan éles határt húzni az ingatlanforgalmazás egyes fajtái és a kedvezménnyel érintett jogalanyok kategóriái közé, mint amit az alperes és a bíróság tett. A lényeg az ingatlan továbbértékesítése, és ez megtörtént. Az alperes az ítélet hatályában fenntartását kérte. Rögzítette, hogy a felperes és H-B P. közötti lízingszerződés megkötését illetően a felperes különböző dátumokat jelölt meg, így: az adásvételi szerződésben 2007. december 14-e szerepel, a felülvizsgálati kérelemben pedig 2008. június 19-e, de ez a tény az illetékkedvezmény szempontjából irreleváns, hiszen a futamidő végén tulajdonszerzést eredményező lízingszerződést az adásvételi szerződés után (és nem előtte) kellett volna megkötni.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az Itv. 23/A. § (1) bekezdése szerint: „Ingatlan tulajdonjogának cégjegyzék, illetve vállalkozói igazolvány alapján az illetékkötelezettség keletkezésekor a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó, ha a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor tett nyilatkozata szerint az ingatlant továbbadás céljából vásárolta, és az illetékkötelezettség keletkezésekor ingatlanok pénzügyi lízingjét főtevékenységként végző vállalkozó, ha a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor tett nyilatkozata szerint az ingatlant pénzügyi lízingbeadás céljából

vásárolta (a továbbiakban együtt: vállalkozó), továbbá az ingatlanalap által történő megszerzésekor az illeték mértéke az ingatlan - terhekkkel nem csökkentett - forgalmi értékének 2%-a."

A 23/A. § (7) bekezdés értelmében: „Az (1) bekezdésben meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének, illetőleg a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingbe adásának megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éves határidő elteltét követően az állami adóhatóság saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Amennyiben a továbbértékesítés, illetve a lízingbeadás nem történt meg, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdés, illetve 21. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vállalkozó terhére pótlólag előírja. Ha a megszerzett ingatlanból a vállalkozó több önálló ingatlant alakít ki, akkor az illetékkülönbözetet - arányosítással - csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adott el, illetőleg nem adott pénzügyi lízingbe."

A fentiekben rögzített tényállás és az idézett jogszabályok alapján a Kúria megállapította, hogy az első fokú jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Helyesen értelmezte a bíróság az Itv. vonatkozó szabályait „megszorítóan”, azaz „betűje szerint”, hiszen jelen esetben egy kedvezmény igénybevételenek lehetősége volt a vita tárgya. Egyébiránt a 23/A. § (1) bekezdése nem félreérthető, egyértelműen rögzíti, hogy mely tevékenységet folytató jogalany milyen vállalása eredményezheti az illetékkedvezményt. Ezen - egyébként önkéntesen tett - nyilatkozat betartását ellenőrzi az adóhatóság, és nem teljesítés esetén alkalmazza a jogkövetkezményt. Helyesen hivatkozott az alperes és az első fokú bíróság is arra, hogy felperes az ingatlant nem a vállalt módon értékesítette tovább, így nem jogosult a kedvezményre. A Kúria álláspontja szerint sem lehet áttérni a vállalkozásban foglalttól eltérő, más elidegenítési módra. Ezt sem úgy mond „racionális gazdasági” okok nem indokolhatják, sem a jogszabály későbbi módosulása, ami a felperes szerint már jobban „összemosztá” az ingatlanforgalmazás formáit, mint a korábbi törvény. A Pp. 339/A. §-a alapján a bíróság a közigazgatási határozatot a meghozatalakor tényállás és a hatályos jogszabály alapján bírálja felül. A jogfejlődés későbbi iránya - visszamenőleges hatály hiányában - nem befolyásolhatja a konkrét ügyben alkalmazandó hatályos jogszabály mikénti értelmezését.

Összefoglalva tehát a Kúria megállapította, hogy az első fokú bíróság alappal utasította el a felperes keresetét, ezért a Kúria az érdemben helyes jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján 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 Kúria megállapította, hogy a felperes a tárgyi illetékeljegyzési jog ellenére a felülvizsgálati kérelmén lerótta az illetéket és azt

túlfizette, ezért a felperes a 14.000 Ft különbözetet az Itv. 81. § (1) bekezdés i) pontja alapján az adóhivataltól visszaigényelheti.

Budapest, 2013. április 4.

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