

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Kfv.V.35.692/2012/6.szám

A Kúria a Kis-Lukács Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kis-Lukács Margit (ügyvéd) által képviselt felperesnek dr. Juhász Tímea jogtanácsos által képviselt Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kiemelt Adó és Vám Főigazgatósága (alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. május 8. napján kelt 27.K.32.069/2011/10. számú ítélete ellen a felperes által 11. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán eljárva - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 27.K.32.069/2011/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 223.500 (kettőszázhuszonháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

T. J. és V. I. (a továbbiakban: adóstársak) 2008. június 8-án kötöttek ingatlan adásvételi szerződést a területén lévő 695 hrsz. alatti 64 m² kivett földrészlettel nyilvántartott lakóház megnevezésű, a 696. hrsz. alatti 48 m² kivett földrészlettel nyilvántartott ugyancsak lakóház megnevezésű, valamint a 688/2. hrsz. alatti 100 m² beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok megvásárlására. Az ingatlanok együttes vételára 6.000.000 Ft volt, amelyből az adóstársak önerőből 1.200.000 Ft-ot fizettek meg, további finanszírozásra a felperessel kötöttek 2008. szeptember 4-én ingatlan jelzálogjoggal biztosított, devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést. A kölcsön összege 4.800.000 Ft volt,

amelyből 1.440.000 Ft-ra az állam vállalt készfizető kezességet. Az ingatlanok hitelbiztosítéki értéke 5.600.000 Ft-ban került megállapításra. A felperes a három hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant a hitelbírálatkor együttesen értékelte az ingatlanértékelési szakvéleményben, a törzslapon az értékelő egyetlen ingatlannak tekintette a három hrsz. alatti ingatlant. Mivel az adóstársak törlesztési kötelezettségüknek nem tettek eleget, a felperes a hitelszerződést 2009. szeptember 22-én felmondta, és állami készfizető kezesség beváltása iránti igényt nyújtott be az adóhatósághoz 2010. augusztus 4-én, az ezen a napon fennálló 2.234.591 Ft összegre és ennek augusztus 5. napjától járó 478 Ft kamatára és kezelési költségére.

Az elsőfokú adóhatóság a felperes kérelmét elutasította. Érdeemi döntésében hivatkozott a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R1) 1. § (1) bekezdésére, 7. § (4) bekezdésére, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet (a továbbiakban: R2) 2. § (2) bekezdésére, az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 117. §-ára azzal, hogy a felperes nem e jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően járt el.

Az alperes a 2011. március 21. napján kelt határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntésének indokolása szerint mindhárom ingatlan külön-külön is forgalomképes lakáscélú ingatlannak minősül. A felperes hitelcéllal ellentétesen ugyanazon személyek számára több lakáscélú ingatlan megvásárlását finanszírozta, ezekre az állami kezességvállalás érvényesen nem jöhetett létre, a felperes jogszabállyal ellentétes magatartása miatt nem jogosult az állami kezesség beváltására. Az állam azért vállalt kezességet a fiatalok lakáskölcsönéért, hogy ezzel olyan fiatalok jussanak lakáshoz, akiknek sem lakástulajdonuk, sem állandó lakáshasználatuk nincs. Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § értelmében az ingatlan-nyilvántartás hitelesen tanúsítja az abban bejegyzett jogok és tények fennállását, ennek adataival a felperes tisztában volt.

A felperes keresetében az adóhatósági határozatok hatályon kívül helyezését és az elsőfokú adóhatóság új eljárásra kötelezését, vagy az alperes határozatának megváltoztatását, kérelmének helyt adó döntés meghozatalát kérte, eljárási és anyagi jogszabálysértésekre hivatkozott, vitatta az érdemi döntés jogalapját.

Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, jogi álláspontja a következő volt:

Az alperes határozatának indokolási része nem tartalmazza szövegszerűen az R1 1.§ (1) bekezdését, de mivel a másodfokú határozat a fellebbezés elutasítása mellett az elsőfokú határozat valamennyi megállapítását helybenhagyta, kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesi határozat az elsőfokú határozatba foglalt elutasítási jogalapot is fenntartja. Az alperes tehát mulasztott azzal, hogy határozatának indokolása nem jelöli meg a döntés alapjául szolgáló jogszabályhelyet, azonban ez nem tekinthető az előzőekben részletezettek miatt olyan eljárási jogszabálysértésnek, amely az ügy érdemi eldöntésére is kihatott volna, ezért erre alapítottnak a keresettel támadott határozat nem változtatható meg és nem helyezhető hatályon kívül. A 688/2 hrsz. alatti ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint beépítetlen terület (kert), nem szolgál lakás céljára, ezért erre vonatkozóan az R1 1 § (1) bekezdésére figyelemmel jogszerűen került elutasításra a kezesség beváltás iránti kérelem. Az alperes határozatában helytelenül fogalmazta meg az elutasítás jogalapjaként, hogy a felperes három lakás vásárlását finanszírozta, de az elutasítás jogalapjaként megjelölt jogszabályhely helyes volt, így ez az alperesi tévedés nem hatott ki az ügy érdemi eldöntésére. A 695. és 696. hrsz. alatti ingatlanok esetében is jogszerű az elutasítás, mivel a jogalkotó egy ingatlan megvásárlását kívánta állami készfizető kezesség vállalása mellett, vagyis kedvezményesen finanszírozni. Az R1 és R2 rendelkezései értelmében a jogalkotó célja, akarata arra irányult, hogy az állami készfizető kezesség egy lakáscélú ingatlan megvásárlására és építésére terjedjen ki, ezt alátámasztja az R2 2. § (2) bekezdése szerinti szabályozás is, amely kifejezetten feltételként írja elő, hogy a támogatás csak akkor igényelhető, ha az igénylőnek, illetve családtagjának nincs lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga. A perbeli ingatlanok tulajdoni lapjai nem támasztják alá, azt a felperesi előadást, mely szerint a három ingatlan együtt lenne forgalomképes. Az a tény pedig, hogy az elmúlt évtizedekben kialakult szokás alapján a három ingatlant együtt idegenítették el, nem ad alapot arra, hogy a jogszabályban rögzített céllal és rendelkezésekkel ellentétben kerüljön sor az állami készfizető kezességvállalásra, illetve az ingatlanok megfinanszírozására. Alperes nem hivatkozott arra, hogy az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: OTÉK) 105. § foglalt lakásfogalom ne teljesült volna a két lakáscélú ingatlan esetében külön-külön is. Csupán azt állította, hogy az értékelési szakvélemény a két ingatlant összevonva értékelte, ez utóbbi

azonban nem teszi jogszerűvé, hogy a felperes az ingatlanok megvásárlását együttesen finanszírozza. Nem fogadható el az a felperesi előadás sem, mely szerint a három ingatlan együtt felel meg a méltányolható lakásigény kapcsán megfogalmazott feltételeknek, mivel ez nem írhatja felül azt a jogalkotói akaratot, amely szerint az állami kezességvállalás kizárólag egy lakáscélú ingatlan megvásárlására vagy építésére terjedhet ki. Az alperes tehát jogszerűen állapította meg, hogy a felperes az R1 1. § (1) bekezdésének megsértésével járt el, ezért nem volt jogosult a kezesség beváltására.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte hatályon kívül helyezését, keresetének helyt adó döntés meghozatalát, vagy az elsőfokú bíróság utasítását új eljárásra, új határozat hozatalára. Érvelése szerint a jogerős ítélet nem felel meg a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) a Pp. 1. § (1) bekezdésében, 3. § (1) bekezdésében, 213. § (1) bekezdésében, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (a továbbiakban: Ket.) 72. § (1) bekezdés ef) pontjában, az Art. 72. § (1) bekezdés c) pontjában, 117. §-ában, 138. § (1) bekezdésében, az R1 1. 2. §-ában, 7. § (4) bekezdésében, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1. § (1) bekezdésében, 7. § (1) bekezdésében, 198. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltaknak.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria már a Kfv. V. 35.132/2012. számú ügyben hozott ítéletében is rámutatott arra, hogy az állam a fiatal párok lakásvásárlásához, illetve lakásépítéséhez annak érdekében vállal készfizető kezességet, hogy segítse a megtakarítással még nem, de megfelelő jövedelemmel rendelkező fiatalok lakáshoz jutását. /a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény indokolása/. A kezesség feltételeit és részletszabályait e Költségvetési tv. 44.§-a és az R1. R2 tartalmazza, és e jogszabályok nem lakások, ingatlanok vásárlásáról, építéséről, hanem kifejezetten (egy) lakás vásárlásáról és építéséről rendelkeznek. Éppen e cél megvalósulása érdekében kell igazolnia a hiteligénylőnek, hogy házastársának, élettársának és gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó lakáshasználati joga nincs, illetve e jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelme nincs folyamatban,

továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya sincs. (R2 2.§.) A jogvita eldöntésére irányadó szabályozás értelmében tehát több illetve olyan ingatlan, ami nem lakáscélú kedvezményesen, állami támogatással, készfizető kezességgel biztosítottan nem vásárolható.

Az állam kezességvállalása lakáscélú ingatlan vásárlásakor, hitelintézettől történő kölcsön igénylése esetén a törvény erejénél fogva és alapján biztosított. A kezességvállalás folyamatában az állam a kezesség érvényesítésekor lép fel, az adóhatóság által vizsgálja a jogszabályokban előírt feltételek teljesítettségét, azt, hogy a hitelintézet eljárása a kölcsönnyújtásnál jogszerű volt-e /Art. 117.§, R1 7.§ /4/ bekezdés/. Téves tehát az a felperesi álláspont, mely szerint az adóhatóság jelen ügyben megsértette volna a szerződési szabadságra vonatkozó Ptk. szabályokat, és jogszerűtlenül állapította volna meg a „kezesség létre nem jöttét”. Az adóhatóság nem lépte túl hatáskörét, mivel azt vizsgálta, hogy fennálltak-e az állami készfizető kezességgel biztosított hitel felvételének feltételei, a kölcsönnyújtásnál a hitelintézet a jogszabályoknak megfelelően járt-e el. Ezt pedig az R1. 1.§ (9) bekezdése és a 7. § (4) bekezdése előírja számára. A beváltás iránti kérelmet pedig az adóhatóságnak el kell utasítania, ha a hitelintézet eljárása a kölcsönnyújtásnál nem felelt meg az R1-ben foglaltaknak.

Az R1-ben az 1.§-5.§-ok tartalmazzák az „állami kezesség feltételei”-t, meghatározva, hogy az állami kezességvállalással biztosított hitel lakáscélú ingatlan vásárlásához nyújtható. A Költségvetési tv. és az R1 is a hitelcél szerinti ingatlant - amely lehet új vagy használt - lakásként határozza meg.

Az Inyvtv. 2.§ /1/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának e törvény szerint meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását közhitelesen tanúsítja /Inyvtv. 5.§ /1/ bekezdés/. Az ingatlan-nyilvántartás az ingatlan adatai közül tartalmazza /többek között/: a művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését /Inyvtv. 14.§ b.) pont/. A 688/2. hrsz alatti ingatlan beépítetlen terület (kert) tehát eleve nem szolgál lakás céljára.

Az adóstársak lakás vásárlásához nyújtották be hiteligényüket. Az adóhatóságnak ezért vizsgálnia kellett, hogy az a kölcsön, amelyhez az állam kezességet vállalt, lakás megvásárlásához került-e

kihelyezésre. E körben az Art. 117.§ /4/ bekezdése szerint az Art. ellenőrzésre vonatkozó szabályai /97.§/ alapján volt köteles eljárni, így megállapításait bizonyítania kellett, a kérelmet elbíráló határozatában pedig meg kellett jelölnie az alkalmazott jogszabályokat is /Ket. 72.§ /1/ bekezdés ef.) pont/. A Kúria megállapította, hogy az alperes - ahogyan erre az első fokú bíróság helyesen rámutatott- ügy érdemi eldöntésére is kiható lényeges, a keresettel támadott határozatok hatályon kívül helyezésére alapot adó eljárási jogszabálysértést nem követett el.

Jogszabály meghatározhatja (például külön értelmező rendelkezésekben, vagy magában a jogi szövegben is) azt a fogalomkört, amelyet alkalmazásakor a jogalkalmazó használni köteles. Amennyiben a jogszabály saját, speciális fogalom meghatározást nem tartalmaz, és azt sem írja elő, hogy konkrétan melyik másik jogszabály definícióit kellene alkalmazni, meg kell vizsgálni, hogy az adott jogterületen belül, illetve azon kívül melyik jogszabály milyen fogalom meghatározást tartalmaz. Magyarország Alaptörvénye R) cikk /2/ bekezdése szerint ugyanis az Alaptörvény és a jogszabályok mindenkire kötelezőek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII törvény 62.§-a /1/ bekezdésének g.) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az OTÉK határozza meg az országos településrendezési és építési követelményeket, és rendeli el ezek kötelező alkalmazását. Az R1 nem ad speciális lakásdefiníciót, az OTÉK 105.§ /1/-/3/ bekezdései meghatározzák a lakás fogalmát: olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozó, WC), közlekedő helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását, a főzést, mosogatást és az étkezést, a tisztálkodást, a mosást, az illemhely-használatot, az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámoknak és sporteszközöknek az elhelyezése). A lakásnak fűthetőnek kell lennie, lehetőleg minden helyiségben a rendeltetésének megfelelő szellőzést, természetes megvilágítást biztosítani kell.

Az adóstársak által vásárolt 695. és 696. hrsz alatti ingatlanok lakáscélú ingatlanok. A 688/2 hrsz-ú: „kivett beépítetlen terület” azonban az OTÉK idézett lakásdefiníciójának nem felel meg. Az

ingatlanok minősítését nem befolyásolja, hogy a településen belül egymást érintve, telek-szomszédságban helyezkednek el, és az sem, hogy értékesítésükre együtt került sor. Helytállóan állapította meg az alperes, hogy a 688/2. hrsz alatti nem minősíthető az R1 szerinti lakáscélú ingatlannak, ezért megvásárlásához állami kezességvállalással biztosított hitelt a felperes az R1 1.§ /1/ bekezdését megsértve nyújtott. A felperes az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adataival szemben nem igazolta a perrel érintett ingatlanok kapcsán azt, hogy ezek csak együtt lennének forgalomképesek. A jogszabályi rendelkezések arra egyébként sem adnak lehetőséget, hogy a hitelintézet a hitel kihelyezéskor olyan szubjektív körülményeket is figyelembe vegyen, mint pl.: a helybeli ingatlan értékesítési szokások, a méltányolható lakásigény mértéke, 3-nál nem több szoba...stb.

Annak a kérdésnek az eldöntéséhez, hogy valamely ingatlan az R1 1.§ /1/ bekezdése szerinti lakáscélú ingatlan-e avagy sem, nem tartozik hozzá, hogy felperes a garantált hitelrész összege meghatározásának alapjául szolgáló hitelbiztosítéki értéket az értékbecslés alapján milyen szempontok szerint határozza meg. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adata, hogy pl.: az lakóház, gazdasági épület és udvar, vagy beépítetlen terület, nem attól függ, hogy azokat a felperes pénzben kifejezve mekkora értéken értékeli. Alaptalanul hivatkozott tehát felperes a három ingatlan általa meghatározott értékére és ingatlanértékelési szakvéleménye adataira keresetének alátámasztásaként. Megjegyzi egyben a Kúria azt is, hogy az együttes értékelés következtében nem állapítható meg, hogy külön-külön mennyi lehetett a hitelkihelyezés időpontjában az egyes ingatlanok értéke, ezért az alperes helytállóan hivatkozott arra is, hogy az egy ingatlanra jutó hitelbiztosítéki értéket nem lehet számszerűsíteni, tehát a kezesség felperes által kért részbeni beváltás iránti kérelem ezen oknál fogva sem teljesíthető. A kérelem elutasításának határozatokba foglalt alapvető indoka, jogalapja - mely szerint a felperes jogszabálysértést követett el a hitel kihelyezésekor azzal, hogy nem egy, hanem több ingatlant - köztük nem lakáscélút is - finanszírozott fennáll. Az első fokú bíróság az ítéletében megállapított tényállásból tehát helytálló ténybeli és jogkövetkeztetéseket vont le, és a felperes érvelésével ellentétben a keresetet teljes körűen elbírált, érdemi döntése nem jogszabálysértő.

Az alperes az ingatlan-nyilvántartás közhiteles adatai alapján az R1 1.§ /1/ bekezdését megfelelően alkalmazva állapította meg - figyelemmel az OTÉK 105.§ /1/-/3/ bekezdéseiben foglaltakra -, hogy lakásnak a kölcsönszerződés megkötésekor nem minősíthető egy ingatlan, és a felperes az adóstársaknak nem egy, hanem több lakáscélú ingatlan vásárlásához nyújtott hitelt, ezért

jogszabálysértően jár el a hitel kihelyezésekor. Az adóhatóság az Art. 117.§ /3/ bekezdése, az R1 7.§ /4/ bekezdése alapján a felperes állami garancia beváltása iránti, alaptalan kérelmét tehát jogszerűen utasította el.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria - a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján - a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján köteles a felülvizsgálati perköltség megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről és mértékéről a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50.§-ának /1/ bekezdése, a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13.§-ának /2/ bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2013. december 5.

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