

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Hortoványi András ügyvéd által képviselt I.r. és II.r felpereseknek a Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perben a Fővárosi Bíróság 2007. április 17. napján kelt 13.K.34.914/2006/7. számú jogerős ítélete ellen a felperesek által 8. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

### **í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 13.K.34.914/2006/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az alperesnek fejenként 30.000 (azaz harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az Államnak - külön felhívásra - fejenként 50.300 (azaz ötvenezer-háromszáz) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

### **I n d o k o l á s**

A felperesek 2005. január 12. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a hrsz-ú házaspáros ingatlan. A szerződés 1. pontjában utaltak arra, hogy az eladó az ingatlanon lévő építmény bontására engedélyt kapott, ezért "az adásvétel tárgya lényegében a telekingatlan". A szerződés 2. pontjában foglaltak szerint a felperesek az ingatlan beépítésre alkalmas földterületként kívánták megvásárolni. A szerződő felek az ingatlanon lévő felépítmény elbontásának és az utolsó vételárrészlet kifizetésének határidejét legkésőbb 2005. február 15-én határozták meg, az eladó tulajdonjogát fenntartotta a vételár kifizetéséig.

A vagyonszerzést illetékkiszabásra 2005. január 20-án jelentették be.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Fővárosi Illetékhivatala (továbbiakban: illetékhivatal) a 2005. július 15. napján kelt 310771-01-2005. és 310771-02-2005. számú fizetési meghagyásaival a felpereseket fejenként 839.500 forint illeték megfizetésére kötelezte.

A felperesek kérték a kiszabott illeték törlését arra való hivatkozással, hogy beépíthető telekingatlant vásároltak, hiszen 2005. január 26-án okiratban rögzítették az ingatlanon álló építmény bontásának befejeződését, melyre tekintettel kezdeményezték az ingatlan térképi ábrázolásának megváltoztatását, beépítetlen területként való feltüntetését.

Az illetékhivatal a 2006. március 16. napján kelt 654151/2005-I. és 654151/2005-II. számú határozataival a felperesek kérelmét elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában a felperesek házas ingatlant, nem beépítetlen földrészletet vásároltak, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékkedvezményre nem jogosultak.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró alperes a 2006. július 27. napján kelt 05-1079/2006. és 05-1079/1/2006. számú határozataival az elsőfokú határozatokat helybenhagyta.

A felperesek keresetet nyújtottak be az alperes határozatainak hatályon kívül helyezése és az illetékhivatal új eljárásra kötelezése iránt. Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Ítéletének indokolása szerint a felperesek által kötött adásvételi szerződés tárgya felépítményes ingatlan volt, amely ingatlanon a felépítmény bontás alatt állt. Az illetékkötelezettség szempontjából az ingatlan minősítését szerződés megkötésének időpontjában fennálló állapot szerint kell meghatározni. Ekkor az ingatlanon a felperesek által sem vitatottan a felépítmény még állt, ezen a tényen nem változtatott az sem, hogy az eladók vállalták az építmény határidőre történő lebontását. A Ptk. 228.§ (1) és (2) bekezdései alapján a bontásra vonatkozó megállapodás, a vételár részletekben történő kiegyenlítése és az ingatlan tulajdonjog fenntartással történő birtokba adásának szerződéses kikötése - egyik kitétel sem tekinthető a szerződés hatályát érintő felfüggesztő vagy bontó feltételnek. Ezért az Itv. 3.§ (3) bekezdés a) pontja értelmében az illetékfizetési kötelezettség a szerződés megkötésének időpontjában keletkezett, a 102.§ (3) bekezdése szerint az illetékügy tárgyát képező vagyontárgyat - hogy az lakástulajdon vagy lakóház építésére alkalmas telektulajdon-e - az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot alapján kellett minősíteni. A telektulajdonnak ebben az időpontban kellett volna megfelelnie a 102.§ (1) bekezdés 1) pontjában írt feltételeknek ahhoz, hogy a 26.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékkedvezmény alkalmazható legyen. Mivel a telektulajdon ekkor nem minősült lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak, a kedvezményt a felperesek nem vehették igénybe. Az elsőfokú bíróság rámutatott továbbá arra is, hogy a felperesek

nem bizonyították, hogy abban az időpontban, amelyben megítélésük szerint a szerződés hatályba lépett, azaz 2005. január 26-án, a telektulajdon megfelelt volna az Itv. 102.§ (1) bekezdés 1) pontjában írt feltételeknek.

A jogerős ítélet ellen a felperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetüknek helyt adó határozat hozatalát. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 26.§ (1) bekezdés a) pontját, 3.§ (6) bekezdését, továbbá a Pp. 206.§ (1) bekezdését. A bontási engedélyre és a bontásra figyelemmel a felépítmény elvesztette alkotórész jellegét, így telek került értékesítésre, nem felépítményes ingatlan. Kérelmükre a földhivatal 2005. január 27-vel az ingatlant beépítetlennek minősítette, ezt a tulajdoni lapot a bíróság a bizonyítékok között nem értékelte. A tulajdonjog fenntartással történő eladás miatt az ügylet függőben volt, így az Itv. 3.§ (6) bekezdését alkalmazni kellett volna.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az Itv. 26.§ (1) bekezdés a) pontjában foglalt illetékmentesség feltétele lakóház építésre alkalmas telektulajdon vásárlása. A visszterhes vagyonátruházási kötelezettség az Itv. 3.§ (3) bekezdés a) pontja alapján a szerződés megkötése napján keletkezik, a vagyontárgy lakóház építésre alkalmas telektulajdonnak vagy lakástulajdonnak történő minősítése kérdésében - az Itv. 102.§ (3) bekezdése alapján - az illetékkötelezettségek fennálló állapot az irányadó. Ez alól kivétel az Itv. 3.§ (6) bekezdésében foglalt az az eset, amikor felfüggesztő vagy bontó feltételtől függő szerződést kötnek a felek, mert az illetékkötelezettség ebben az esetben a szerződés hatályának beálltakor keletkezik.

A felperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy ez utóbbi kivétel alá eső szerződést kötöttek, mert a vételár utolsó részletének kifizetése az eladó által vállalt felépítmény bontásától függött, a tulajdonjog fenntartással kötött szerződés maga függőben levő ügyletbe kapcsolódott. Sem egyik, sem másik szerződéses kikötés nem minősül sem függő, sem bontó feltételnek, ahogy azt az elsőfokú bíróság is helytállóan kifejtette. A szerződés hatályát egyik kikötés sem érintette, így az illetékkötelezettség keletkezésére az Itv. 3.§ (3) bekezdés a) pontját kellett alkalmazni.

A szerződés kötésekor, 2005. január 12-én hatályos Itv. 102.§ (1) bekezdés 1) pontja értelmében lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak az építési szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet minősült. A felperesek által vásárolt ingatlan a szerződés megkötésekor ennek a feltételnek nem felelt meg, így a felperesek illetékmentességre nem voltak jogosultak.

A felperesek által hivatkozott, 2005. január 27. napjával bekövetkezett, a kiállított tulajdoni lappal igazolt változás, a beépítetlen területté minősítés, - mint az illetékkötelezettség keletkezését követően bekövetkezett változás - nem volt figyelembe vehető az Itv. 102.§ (3) bekezdés alapján, így a bizonyítékok értékelése során a tulajdoni lap érdemi bizonyítékként való értékelésére sem kerülhetett sor.

A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben alaptalanul hivatkoztak a jogerős ítélettel ellentétes joggyakorlatra. A korábbi joggyakorlat az Itv. 102.§ (1) bekezdés 1) pontjának 2005. január 1. előtt hatályban volt szövegén alapult, amely lehetővé tette a szükséglakás követelményét el nem érő felépítményes ingatlan, vagy szükséglakás vásárlása esetében az illetékmentesség figyelembe vételét. Ezt a szövegrészt a rendelkezésből a 2004. évi CI. törvény 313.§ (5) bekezdése törölte 2005. január 1-vel, és a törölt rendelkezés további alkalmazását a 313.§ (2) bekezdése alapján csak a 2005. január 1. előtt keletkezett vagyonszerzési ügyekben engedte alkalmazni azzal a feltétellel, ha az a vagyonszerző számára kedvezőbb illetékfizetési kötelezettséggel járt. A felperesek esetében a korábbi rendelkezések alkalmazása mindezek értelmében kizárt, mert a vagyonszerzésre 2005. január 1. után került sor.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperesek a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján - egyetemlegesség hiányában - külön-külön kötelesek az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére. A felülvizsgálati illeték mértéke mindkét felperes vonatkozásában a határozatokban megállapított 838.000 forint visszatértes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség, mint pertárgyérték 6%-a alapján került megállapításra az Itv. 42.§ (1) bekezdés a) pontja, 50.§ (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2008. június 4.

*dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr.  
Márton Gizella sk. előadó bíró, dr. Kurucz Krisztina sk. bíró*