

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.V.35.733/2018/6.

A tanács tagjai: . Lomnici Zoltán a tanács elnöke
dr. Stefanicsik Márta előadó bíró
dr. Kurucz Krisztina bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Csornai-Kovács Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Csornai-Kovács Ákos ügyvéd)

Az alperes: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága

Az alperes képviselője: dr. Csepregi Judit kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illetékügy

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. szeptember 27-én kelt 16.K.31.744/2018/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 16.K.31.744/2018/6. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 138.000 Ft (azaz Százharmincnyolcezer) forint elsőfokú és 69.000 (azaz Hatvankilencezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy a feljegyzett 165.600 (azaz Százhatvanötezer-hatszáz) Ft eljárási és 276.000 (azaz Kétszázhetvenhatezer) Ft illetéket az állam javára az állami adó- és vámhatóság felhívásában megjelölt módon és számlára fizesse be.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes 2017. február 9. napján megkötött adásvételi

szerződéssel megszerezte a belterület 39682/7 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

- [2] A szerződés szerint az eladó az ingatlanon lévő épületre bontási engedéllyel rendelkezik, és vállalja, hogy az épületet 2017. július 15-ig lebontja, ennek tényét az építéshatóságnál bejelenti továbbá ezt a felperesnek igazolja. A szerződés a hatóság részére való bejelentés napján, de legkésőbb 2017. augusztus 2-án lép hatályba. Az eladó a tulajdonjog bejegyzés iránti engedélyt a szerződéskötés napján megadta, a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került.
- [3] A tárgyi ingatlanra vonatkozó, a kivett lakóház, udvar művelési ágat kivett beépítetlen területre módosításához szükséges változási vázrajzot az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2017. július 24-én záradékolta azzal, hogy „Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot záradékoltatni kell.” A vázrajzon továbbá feltüntetésre került az, hogy „előzetes térképezve”.
- [4] Az eladó bontásról való bejelentését az építéshatóság - a szerződéskötés előtt - 2016. május 23-án meghozott határozatával tudomásul vette, majd 2017. július 26-án az ingatlanon szemlét tartott. Ekkor a bontás folyamatban volt, az építmény egyes szerkezeti elemei (alap és a lábazati fal) még álltak, a törmelék nem volt elszállítva. Az eladó kérelmére indult eljárásban az építéshatóság a 2017. október 24-én jogerőre emelkedett határozatával az épületek elbontásáról szóló hatósági bizonyítvány kiadását megtagadta. Az ingatlan-nyilvántartásban az épület elbontása miatt változás átvezetésre nem került.
- [5] A felperes az illetékkiszabásra bemutatott szerződéssel együtt benyújtott B400-as adatlapon kérte az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételes illetékmentesség biztosítását és vállalta, hogy az ingatlanon 4 éven belül lakóházat épít.
- [6] A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Kelet-budapesti Adó-és Vámigazgatósága (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) 2017. január 3-án kelt fizetési meghagyással 2.760.000 Ft visszterhes vagyonátruházási illetéket szabott ki, megállapítva, hogy az ingatlan nem minősül beépítetlen teleknek, ezért a felperest illetékmentesség nem illeti meg.
- [7] A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2018. április 3-án kelt határozatával az elsőfokú döntést - az indokolás megváltoztatásával - helybenhagyta.
- [8] Határozatát az Itv. 1. § (1) bekezdésére, 3. § (1) (3) bekezdés a) pontjára és (6) bekezdéseire, 18. § (1) bekezdésére, 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés a) pontjára, (2a) bekezdésére, és 102. § (1) bekezdés 1)

pontjára, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:116. § (1)-(3) bekezdéseire alapította.

- [9] Indokolása szerint az elsőfokú hatóság tévesen állapította meg az illetékfizetési kötelezettség keletkezésének időpontját a szerződéskötés napjában, mert az - az épület elbontásának hiánya miatt - 2017. augusztus 2. napja. Ebben az időpontban az építmény részben még állt, ezért az ingatlan nem minősül lakóépület elhelyezésére szolgáló beépítetlen földrészletnek, vagy olyannak, amelyen szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény van. Az ingatlan-nyilvántartás kivett lakóház, udvar megjelölést tartalmazott, a tényleges állapot sem felelt meg a feltételes illetékkiszabás törvényi feltételeinek, így a felperes kérelme nem volt teljesíthető.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [10] A felperes keresetében az alperes határozatának megsemmisítését kérte.
- [11] Álláspontja szerint a határozat sérti az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontját és 102. § (1) bekezdés l) pontját.
- [12] Előadása szerint ingatlan-nyilvántartási szempontból az ingatlan beépítetlen földrészletnek minősült a mellékelt földmérő által készített, és a földhivatal részére benyújtott változási vázrajz szerint. A bontás és az építés nem volt engedélyköteles tevékenység a tárgyi ingatlanon, az építésügyi és a településrendezési szabályok lehetővé teszik a korábban álló ingatlan meglévő elemei (alap, lábazati fal) felhasználásával új lakóépület megvalósítását, ezért az illetékmentesség jogpolitikai célja megvalósul. A bontás után maradó építményrészek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2. § 8. és 10. pontjai alapján nem minősül építménynek vagy épületnek, azok a szerkezetkész állapotot nem érik el, és az ingatlanon lakóházat kíván építeni, ezért a feltételes illetékkiszabásra jogosult.
- [13] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglalt indokok alapján. Előadta, hogy a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 78. § (4) bekezdése értelmében a felperes a közigazgatási perben - új tényként- nem hivatkozhat arra, hogy a korábbi épület szerkezeti elemeinek felhasználásával kívánt lakóépületet létesíteni.

Az elsőfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát az elsőfokú döntésre kiterjedően hatályon kívül helyezte és az

elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.

- [15] Ítéletét az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjára, 102. § (1) bekezdés 1) pontjára, 102. § (3) bekezdésére, továbbá az Étv. 2. § 8. és 10. pontjaira alapította.
- [16] Indokolása szerint az illetékkötelezettség az adásvételi szerződés hatályba lépésének napján keletkezett, ekkor az adásvétel tárgya az ingatlan-nyilvántartás adatai és a változási vázrajz alapján beépítetlen földrészletnek minősült, így a felperest a feltételes illetékmentesség megilleti. Az építéshatósági véleményben foglalt tény, hogy az alap és a lábazat elbontása nem történt meg, nem tesz kizárttá, hogy a felperes az ingatlanon lakóépületet valósítson meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és a kereset elutasítását kérte.
- [18] Álláspontja szerint a jogerős ítélet megalapozatlan, sérti a Kp. 78. § (2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdését, továbbá a Kp. 92. § (1) bekezdés b) pontját.
- [19] Előadása szerint az elsőfokú bíróság megalapozatlanul és téves jogi indokolással döntött. Hangsúlyozta, hogy az építéshatóság által 2017. július 26-án lefolytatott helyszíni szemlén tapasztaltak, a bontási tevékenységre vonatkozó eladói bejelentés és e tevékenység befejezésének hiánya miatt az ingatlan nem minősül sem beépítetlen, sem pedig az ezzel egy tekintet alá eső részlegesen beépített földrészletnek. Az Itv. 102. § (1) bekezdés 1) pontjában foglalt fogalommeghatározás értelmében nem volt mellőzhető az építéshatóság megkeresése annak megítélésekor, hogy az ingatlan az építésügyi és településrendezési szabályoknak megfelelően lakóház elhelyezésére szolgáló beépítetlen földrészletnek tekintendő-e. A megkeresésre adott válaszokból az ingatlan-nyilvántartási állapottól független tényleges állapotra vonatkozó tények alapján megállapította, hogy nem létesülő, hanem bontásra váró épület részei találhatók az ingatlanon.
- [20] A felperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [21] A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.
- [22] A jogerős ítélettel szemben a Kp. 115. § (1) bekezdése alapján jogszabálysértésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak. A Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése szerint a Kúria az ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem, csatlakozó felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja

felül. A Kp. 117. § (3) bekezdése kimondja, hogy a felülvizsgálati kérelemben nem lehet hivatkozni új jogalapra és olyan új tényre, körülményre, amely nem volt sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárás tárgya, a Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

- [23] Az alperes felülvizsgálati kérelemben előadott érvelése szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiányosan és tévesen értékelve helyezte hatályon kívül közigazgatási határozatot.
- [24] A Kp. 78. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 279. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg.
- [25] A Kp. 78. § (2) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a bizonyítékokat egyenként és összességükben, a megelőző eljárásban megállapított tényállással összevetve értékeli.
- [26] A bizonyítékok hiányos, kirívóan okszerűtlen vagy logikátlan mérlegelése jogszabálysértést valósít meg, ezért a Kúria a felülvizsgálati kérelem alapján azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság azokat hiánytalanul, egymással való összefüggéseiben és ellentmondások nélküli logikai rendben értékelte-e.
- [27] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a körben, hogy a lakóház építéséhez kapcsolódó feltételes illetékmentesség elbírálásakor az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló tényleges állapotra is figyelemmel kell lenni.
- [28] A perbeli esetben megállapítható a 2017.10.11-i tulajdoni lapból, hogy az ingatlan „kivett lakóház, udvar” megjelöléssel szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban 2017. augusztus 2-án. A 2017. július 27-i záradékolású változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásban a művelési ág átvezetésére nem került sor, és arra nem merült fel adat, hogy azt a felperes vagy az eladó kezdeményezte. A vázrajz záradékolása önmagában nem igazolja a szerződés hatályba lépésének, így az illetékfizetési kötelezettség teljesítésének időpontjára nézve a beépítetlen állapotot.
- [29] Ennek következtében az volt vizsgálandó, hogy az ingatlan természetben megfelel-e az illetékmentesség törvényi követelményeinek.
- [30] A tényleges helyzetre vonatkozó bizonyítékok, vagyis az eladó bontási engedélye, az annak alapján tett, a bontás megkezdéséről szóló bejelentése, az építéshatósági helyszíni

szemlén tapasztalt állapot, majd a bontás megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány megtagadása bizonyítja a felperes által sem vitatott tényt, hogy a megvásárolt ingatlanon a korábbi építmény alapja, lábazati elemei az illetékkötelezettség keletkezésekor még álltak, továbbá a bontási törmelék az ingatlanon volt. Új lakóépület megvalósítása nem volt folyamatban.

- [31] Az Itv. 26. § (1) a) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási 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 és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál.
- [32] Az Itv. 102. § (1) bekezdés 1) pontja alapján lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet vagy olyan földrészlet, amelyen az f) pont szerinti szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll.
- [33] A Kúria (Legfelsőbb Bíróság) a KGD2009. 5. eseti döntésében - hasonló tényállású ügyben - kimondta, hogy lakóház építésére nem alkalmas telektulajdon vásárlása estén a feltételes illetékmentesség nem állapítható meg, ha az ingatlan csak utóbb válik alkalmassá lakóház építésére. Az eseti döntés tényállása szerint az ottani eladó szintén rendelkezett a telken álló építményre bontási engedéllyel, a bontás folyamatban volt, a vevő szándéka valójában építési telek megvásárlására irányult.
- [34] A Kúria a döntésben foglalt jogértelmezést jelen ügyben is irányadónak tekintette az Itv. 102. § (1) bekezdés 1) pontját illető módosítás mellett is, mivel a hatályos szöveg a mentesség körét a létesülő, és nem a bontás alatt álló, szerkezetkész állapotot el nem érő építményrészek esetére terjesztette csak ki.
- [35] A felperes által megvásárolt ingatlan nem volt beépítetlen, és a rajta elhelyezett építmények nem egy létesülő, hanem egy bontás alatt álló épület részei voltak, ezért az illetékmentesség törvényi feltételei az ügylet során nem teljesültek.
- [36] Ennek következtében az alperes jogszabálysértés nélkül hozott határozatának hatályon kívül helyezése törvénysértő volt, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121.§ (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a keresetet elutasította.

A döntés elvi tartalma

[37] *Feltételes illetékmegállapításnak nincs helye, ha a telek csak az illetékkötelezettség keletkezését követően válik lakóház építésére alkalmassá, mert azon bontás alatt álló építmény található.*

Záró rész

- [38] A Kúria a felperest a Kp. 115. § (2) bekezdése, 99. § (3) bekezdése és 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 82. § (1)-(3) bekezdései szerint kötelezte - az alperes által a perköltség felszámítására szolgáló költségjegyzékről szóló 31/2017. (XII.27.) IM rendeletnek megfelelően felszámított - elsőfokú és felülvizsgálati költségének megfizetésére, amelynek összegét a csatolt költségjegyzék és a bírósági eljárásban megállapítandó ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VII.22.) IM rendelet 3. § (3) bekezdése figyelembevételével állapított meg.
- [39] A Kúria a felperest az Itv. 45/A. § (2) bekezdés alapján alkalmazandó 39. § (1) bekezdése és 50. § (1) bekezdés szerinti feljegyzett elsőfokú eljárási és felülvizsgálati illeték viselésére az Itv. 59. § (1) bekezdése, a Kp. 115. § (2) bekezdése, 99. § (2) bekezdése és 35. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp.101. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján kötelezte.
- [40] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. május 30.

Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Stefancsik Márta sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró