

**A forgalmi értéket megállapító vagyonszerzési illetéket kiszabó határozat nem mérlegelési jogkörben hozott döntés
(1990. évi XCIII. tv. 70. §, 102. § (1) bek., 1952. évi III. tv. 206. § (1) bek., 339/B. §, 226. § (1) bek.)**

Az I.r. felperes a 2006. március 3-án megkötött adásvételi szerződéssel ingatlanokat vásárolt 6.000.000 euró (1.167.328.800 Ft) vételárért. Az adásvételi szerződést 2006. március 10-én nyújtotta be illetékkiszabásra, 2006. április 14-én kelt beadványában pedig bejelentette, hogy élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 23/A.§-a szerinti kedvezményvel.

Az elsőfokú adóhatóság az ingatlanok együttes forgalmi értékét 2.300.000.000 Ft-ban állapította meg, kötelezte az I.r. felperest 46.000.000 Ft vagyónátruházási illeték megfizetésére. Az alperesi jogelőd határozatában az elsőfokú határozatot megváltoztatta, 10%-os illetékkulcs alkalmazásával a fizetendő illeték összegét 230.000.000 Ft-ra felemelte, egyben elrendelte 184.000.000 Ft illeték pótelőírását. Érdemi döntését az Itv. 23/A.§ (1), (7) és (8) bekezdéseire, 70.§ (1)-(3) bekezdéseire alapította. Határozatát azzal indokolta, hogy az elsőfokú adóhatóság az ingatlanok speciális funkciójára, nagyságára tekintettel a telkek és felépítmények forgalmi értékét külön-külön állapította meg és összehasonlító értékadatok alapul vételével helyesen rögzítette az illetékalapot. A felperest a kedvezményes illetékkulcs nem illeti meg, mivel a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor nem nyilatkozott ingatlanforgalmazásra jogosultságáról, tovább-eladás céljából történő vásárlásról, nyilatkozatát később ugyan pótolta, de mulasztásának kimentésére igazolási kérelmet nem terjesztett elő.

Az I.r. felperes a 2008. február 27-én megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a II. r. felperes részére az általa korábban megvásárolt, majd telekalakítással részben érintett ingatlanokat 4.590.000 euró (1.181.144.700 Ft) vételárért.

Az elsőfokú adóhatóság határozatában kötelezte a II. r. felperest 58.000.000 visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére, ezt az alperesi jogelőd határozatával helybenhagyta. Érdemi döntését az Itv. 70.§-ára alapítottan azzal indokolta, hogy az elsőfokú adóhatóság reális forgalmi értéket állapított meg a helyszíni szemle és az összehasonlító adatok értékelése révén.

Az elsőfokú bíróság az I. és II. r. felperések keresete alapján indult ügyeket egyesítette. A megismételt eljárásban mindkét felperes fenntartotta keresetét, és mindkét felperes kérte szakértő kirendelését, amelynek az első fokú bíróság helyt adott.

A megismételt eljárásban hozott ítéletében az elsőfokú bíróság az alperesi jogelőd határozatait - az elsőfokú határozatokra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az adóhatóságot új eljárásra kötelezte. Jogi álláspontja a következő volt:

A megismételt eljárásban kizárólag abban a jogkérdésben kellett döntenie, hogy az alperesi jogelőd a forgalmi értéket helyesen állapította-e meg vagy sem, jogszerű-e a felperesekkel szemben kiszabott vagyónátruházási illeték.

A perben kirendelt igazságügyi, műszaki és ingatlanforgalmi szakértő által adott szakvéleményt aggálytalan. Ennek alapján az állapítható meg, hogy az illetékkötelezettségek keletkezésekor az ingatlanok együttes forgalmi értéke az I.r. felperesnél 1.318.500.000 Ft, a II. r. felperesnél pedig 1.290.000.900 Ft, emiatt az alperes a valós forgalmi értéktől oly mértékben eltérő forgalmi értéket

állapított meg, amely az Itv. 102.§ (1) bekezdésébe ütközik, ezért jogszabálysértő.

A keresettel támadott határozatok nem mérlegelési jogkörben hozott határozatok. „A bíróságnak nem az alperesi mérlegelés felülmérlegelésére, hanem azon szakkérdésre kellett a bizonyítási eljárást lefolytatnia és a szakértőt kirendelnie, hogy mennyi volt a felperesek illetékkötelezettségének keletkezésekor az ingatlan együttesek tényleges forgalmi értéke, attól az alperesi érték megállapítás eltér-e vagy sem”.

Az új eljárás során az illetéket az adóhatóságnak az ítéletben megállapított forgalmi érték alapján kell megállapítania.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte hatályon kívül helyezését, az I. és II.r. felperes keresetének elutasítását. Érvelése szerint a jogerős ítélet nem felel meg az Itv. 70.§-ában, 102.§ (1) bekezdés e.) pontjában, a Polgári perrendtartásról szóló 1952.évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206.§-ában, 221.§ (1) bekezdésében, és 339/B.§-ában foglaltaknak. Sérelmezte, hogy az első fokú bíróság nem az iránymutatásnak megfelelően rendelt ki szakértőt. Kifejtette, hogy a szakértői vélemény aggályos, a jogerős ítélet megalapozatlan, iratellenes megállapításokat, okszerűtlen bizonyítékértékelést tartalmaz.

A felperesek ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Itv. 102.§ (1) bekezdés e.) pontja értelmében a forgalmi érték, az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az Itv. 70.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a forgalmi értéket a felek nem tüntették fel, nem jelentették be, vagy a feltüntetett, illetőleg bejelentett érték az állami adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér, a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül.

Az (2) bekezdés kimondja, hogy az állami adóhatóság a forgalmi értéket helyszíni szemle, összehasonlító érték adatok alapján, valamint az illetékfizetésre kötelezett nyilatkozata ismeretében - szükség esetén külső szakértő bevonásával – állapítja meg. A (3) bekezdés pedig arról rendelkezik, hogy az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása érdekében az összehasonlító értékadatok közül más érték meghatározókkal együtt köteles mérlegelni a térség ingatlanforgalmának legalább két évet átfogó érték meghatározóit, így különösen a folyamatában növekvő, vagy csökkenő ingatlanforgalmat, az ingatlanforgalom teljes hiányát, a település, térség, ennek megfelelő, vagy ettől eltérő értékadatait, az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanhoz térben, időben legközelebbi ingatlanszerzés olyan adatait, amely a forgalmi érték megállapításánál számba vehető. Összehasonlítani elsősorban az azonos rendeltetésű ingatlanokat kell. Ha ilyen nincs, a forgalmi érték megállapításánál a térséghez tartozó hasonló adottságú települések ingatlanszerzési adatai is felhasználhatók.

A mérlegelési jogkörben hozott határozat nem azonosítható a tényállás (jelen esetben forgalmi érték) feltárása, megállapítása körébe tartozó, Itv. értelmében elvégzendő bizonyítékértékeléssel. A forgalmi érték megállapítása esetén bizonyítékértékelés történik, mivel a forgalmi értéket a rendelkezésre álló és Itv. előzőekben említett szabályai szerint figyelembe veendő különféle

bizonyítékok értékelésével kell megállapítani, mégpedig úgy, hogy az így meghatározott érték megfeleljen az Itv. 102.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti értéknek.

Az a törvényi előírás mely szerint bizonyos adatokat az adóhatóság köteles együttesen figyelembe venni még nem jeleni azt, hogy határozatát mérlegelési jogkörben eljárva hozhatja vagy hozza meg. A Pp. 339/B.§-ában rögzített mérlegelési jogkörben hozott határozatokra vonatkozó felülvizsgálat az olyan közigazgatási érdemi döntésekre vonatkozik, amelyek kapcsán a közigazgatási szervnek nem kötelező, hanem csupán lehetséges – törvényi felhatalmazás alapján, a törvény által meghatározott körben és módon - bármely vagy valamilyen döntés meghozatala, a közigazgatási szervnek választási lehetősége van a tekintetben, hogy miként határozzon. A vagyonszerzési illeték kapcsán az Itv., és más jogszabály sem jogosítja fel az adóhatóságot arra, hogy mérlegelje szab-e ki vagy sem illetéket, ha igen azt milyen érték, illetve illetékkulcs alapján teszi meg. Az adóhatóságnak az illetékalapot, a forgalmi értéket úgy kell meghatároznia, hogy az megfeleljen az Itv.102.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti törvényhelynek, és az illeték kulcsokra nézve sincs választási lehetősége, ezeket a törvényi előírásoknak megfelelően kell alkalmaznia. A vagyonszerzési illetékfizetés tárgyában hozott határozatok tehát nem mérlegelési jogkörben hozott határozatok, hanem olyan döntések, amelyekben a forgalmi értéket megalapozottan - tehát az Itv. előzőekben említett törvényhelyeinek megfelelő helyes bizonyítékértékeléssel - kell megállapítani, és ennek alapján az Itv.-ben előírt mértékben kell a fizetési kötelezettséget előírni. Az alperes tehát tévesen hivatkozott a Pp.339/B. §-ában foglaltak megsértésére.

A forgalmi érték megállapítása szakkérdés, amelyhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik. (Pp.177.§).

Az elsőfokú bíróság eljárása teljes körűen megfelel a Legfelsőbb Bíróság végzéseiben foglaltaknak. Ezekből, továbbá az előzőekben is kifejtettekből is az következik - az alperes érvelésével ellentétben - hogy az első fokú bíróságnak nem az alperesi mérlegelés felülmérlegelésére, hanem arra a szakkérdésre kellett a bizonyítást lefolytatni, szakértőt kirendelni, hogy mi volt a felperesek illetékkötelezettségének keletkezésekor az ingatlanok Itv.102.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti forgalmi értéke.

Az első fokú bíróság a szakértői bizonyítás kapcsán sem követett el eljárási jogszabálysértést, a szakértői bizonyítás megfelel a Pp. 180-183.§-aiban foglaltaknak. A szakértő a beépítetlen telkek esetén a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést választotta. Amiatt, hogy a felépítményes ingatlanok tekintetében csak egy összehasonlításra alkalmas ingatlan állt a rendelkezésére, a gyakorlatban elfogadott mindhárom értékelési módszer (piaci összehasonlító adatok, hozadéki értékelés, nettópótlási költség alapú) szerinti értékelést is elvégezte, és a három módszer együttesét 40-40-20%-os arány figyelembe vételével határozta meg a végső forgalmi értéket. A szakértő a választott módszer indokoltságáról részletes, helytálló, elfogadható indokokat adott, a szakértői vélemény kapcsán előterjesztett alperesi kifogások alaptalanok. A szakértői véleménnyel a felperesek bizonyították, hogy a keresettel támadott határozatokban megállapított illetékalap (forgalmi érték) megalapozatlan, ennél fogva azt is, hogy a keresettel támadott határozatok jogszabálysértőek.

A rendelkezésre álló iratokból megállapíthatóan sor került a szakértői vélemény kiegészítésére és a szakértő meghallgatására is. Önmagában abból a tényből, hogy az alperes nem ért egyet a szakértői véleményben előadottakkal, még nem következik az, hogy a szakértői vélemény aggálytalan voltának megállapítására, ítékezés alapjául történő elfogadására jelen ügyben megalapozatlanul, indokolatlanul került volna sor. Kiemeli e körben a Kúria, hogy az alperes – bírói felhívás ellenére –

a perben nem kérte újabb szakértő kirendelését és további bizonyítás lefolytatását sem. Az elsőfokú bíróság ítéletében minden alperesi észrevételre, kifogásra vonatkozóan részletes, helytálló, szakszerű indokolást adott, amit teljes körűen oszt a Kúria.

Az elsőfokú bíróság ítélete tehát megfelel a Pp. 206.§ (1) bekezdésében, 221.§ (1) bekezdésében foglaltaknak. A jogerős ítéletben megállapított tényállás hiánytalan, iratszerű, okszerű, a logika szabályainak is megfelelő teljes körű bizonyítékértékelésen alapul, az indokolási kötelezettség teljesítése mellett.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

(Kúria, Kfv. V. 35.096/2012.)