

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Frei János ügyvéd által képviselt B. B. felperesnek az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Baranya Megyei Bíróság 2007. június 11. napján kelt 7.K.20.535/2007/4. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 7.K.20.535/2007/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 10.000.- /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 19.600.- /azaz tizenkilencezer-hatszáz/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I N D O K O L Á S

A felperes és a perben nem álló R. L. a 2000. december 1. napján megkötött adásvételi szerződéssel a 303/3 hrsz-ú ingatlant 1/2-1/2 tulajdoni arányban megvásárolták. A szerződés 9. pontja szerint a vevők kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlanon négy éven belül lakóházat építenek.

A Megyei Illetékhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2001. május 8. napján kelt 301.171-02-2001. számú fizetési meghagyásával a felperes terhére az általa megszerzett tulajdonrész után, 1.775.000.- Ft forgalmi érték alapján 10 %-os illetékkulcs alkalmazásával 177.500.- Ft vagyonszerzési és 1.000.- Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket szabott ki, majd a 2001. augusztus 6. napján kelt 608.039/2001. számú határozatával a felperes terhére megállapított illeték befizetését az illetékekről

szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 26. §-ának /1/ bekezdés a/ pontja alapján 2004. december 4. napjáig felfüggesztette.

A felperes a 2001. június 5. napján megkötött ingatlan adásvétellel vegyes telekátalakítási szerződés alapján ingatlana területének nagyságát megnövelte, e szerződés 11. pontja is tartalmazza, hogy a felperes és Reisz László a telken lakóházat kívánnak létesíteni, és tudomásul veszik, hogy a lakóházzal történő beépítést az illetékkedvezményben részesülés céljából használatbavételi engedéllyel kell igazolniuk.

Az így kialakított telekre a Város Jegyzője a 2001. augusztus 13. napján kelt 1385-4/2001. számú határozatával az F. Kft. /a továbbiakban: Kft./, mint építtető részére - ügyvezetője: R. L. - 22 lakásos társasház építését engedélyezte.

A felperes és R. L., mint tulajdonosok, R. J., illetve R. J.-né, mint haszonélvezők, továbbá a Kft., mint ráépítő 2001. augusztus 31. napján ráépítési megállapodást kötöttek egymással, amely szerint a tulajdonosok és a haszonélvezők hozzájárultak ahhoz, hogy a Kft. az ingatlanukon a jogerős építési engedélyben meghatározott lakóházat felépítse. A szerződés 3. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a ráépítéssel megvalósuló önálló épület építési költségeit kizárólag a ráépítő tartozik viselni, egyben rögzítették, hogy a ráépítéssel közös tulajdon jön létre közöttük akként, hogy a ráépítés megvalósulását követően a tulajdonosok tulajdona lesz a jogerős építési engedélyben meghatározott L9, illetve L16 számú lakás, míg a ráépítő tulajdona a többi lakás.

A Kft. kérelmére az elsőfokú építésügyi hatóság a 2002. szeptember 19. napján kelt 1028-5/2002. számú határozatával a megépített társasházra a használatbavételi engedélyt megadta. Az elsőfokú illetékhatóság felhívására az építésügyi hatóság igazolta, hogy az ingatlan beépítése megtörtént.

Az elsőfokú hatóság megismételt eljárásban a 2006. november 8. napján kelt 605.945-2/2006. számú határozatával az Itv. 87. §-ának /2/ bekezdése alkalmazásával a felperest a felfüggesztett 177.500.- Ft illeték, továbbá az eredeti esedékességtől számított 161.164.- Ft késedelmi pótlék, összesen 338.664.- Ft megfizetésére kötelezte azzal, hogy 12.800.- Ft fellebbezési illetéket leszámítva a tartozása 325.864.- Ft.

A fellebbezés folytán eljáró felperes a 2007. február 12. napján kelt 8529423384 számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint az Itv. 26. §-ának /1/ bekezdés a/ pontja és /2/ bekezdése alapján a lakóház felépítését a vagyonszerzőnek kell megvalósítania. A vagyonszerzéskor hatályban volt Itv. kifejezetten nem írta elő, hogy a használatbavételi

engedélyt a vagyonszerzőnek kell megkapnia, de azon törvényi szabályozásból, miszerint a megszerzett ingatlant a vagyonszerzőnek kell beépítenie, az következik, hogy a vagyonszerzőnek és a használatbavételi engedély jogosultjának azonos személynek kell lennie. Ez bizonyítja egyben azt, hogy a beépítési kötelezettséget az azt vállaló vagyonszerző teljesítette. A felperes vonatkozásában ez nem teljesült, a beépítést a Kft. végezte, amelyből következően a felperest az illetékkedvezmény nem illeti meg.

A felperes keresetében az alperes határozatának megváltoztatását, az előírt illeték törlését kérte. Álláspontja szerint a hatóság az Itv. 26. §-ának /1/ bekezdés a/ pontját, /2/ bekezdését tévesen értelmezte, ugyanis beépítési kötelezettségét teljesítette. Az Itv. csak 2005. május 10. napjától írta elő, hogy a használatbavételi engedélynek a vagyonszerző nevére kell szólnia.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolás szerint az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos 46/1997./XII.29./KTM rendelet /a továbbiakban: KTM r./ 17. §-ának a/ pontja, 28. §-ának /2/ bekezdése alapján az építtetőnek a perbeli esetben nem a felperes, hanem a Kft. minősült. A visszterhes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. §-ának /1/ és /2/ bekezdése alapján a lakóházat építő vagyonszerző mentes, de nem illeti meg e mentesség abban az esetben, hogyha az ingatlanára lakóházat nem épít. Sem az építési engedély, sem a használatbavételi engedély nem a felperes nevére szólt, az ingatlan lakóházzal való beépítésének kötelezettségét nem a felperes teljesítette, hanem a Kft. Ezt egyértelműen rögzíti a felek között létrejött ráépítési megállapodás is. Az illetékmentesség törvényi feltételeit a felperes nem teljesítette, ezért őt az alperes jogszerűen kötelezte az illeték késedelmi pótlékokkal történő együttes megfizetésére.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és keresete teljesítését kérte. Álláspontja szerint a bíróság az Itv. 26. §-ának /1/ bekezdés a/ pontját és /2/ bekezdését tévesen értelmezte, a vagyonszerző nevére kiállított használatbavételi engedélyt az Itv. csak 2005. augusztus 10-e után írta elő.

Az alperes ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274. §-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Itv. 26. §-ának a felperesi vagyonszerzés időpontjában hatályos /1/ bekezdés a/ pontja szerint mentes a visszsterhes vagyónátruházási 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 négy éven belül lakóházat épít. A /2/ bekezdés értelmében, ha a vagyonszerző az /1/ bekezdés a/ pontjában említett lakóház felépítését - legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül - használatbavételi engedéllyel igazolja, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli.

Az Itv. 26. §-ának /2/ bekezdése helyébe az adókról, járulékokról szóló törvények módosításáról megalkotott 2005. évi XXVI. törvény /a továbbiakban: Mód.tv./ 28. §-ának /2/ bekezdése alapján 2005. május 10-i hatállyal a következő rendelkezés lépett: az /1/ bekezdés a/ pontjában említett lakóház felépítésének igazolása érdekében az ott meghatározott négy éves határidő elteltét követő 15 napon belül az illetékhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot. Amennyiben az építésügyi hatóság igazolása szerint a lakóházra a vagyonszerző nevére a használatbavételi engedély kiadása megtörtént, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. Törli az illetékhivatal az illetéket akkor is, ha a négy éves határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.

A Mód.tv-nek a 28. §-ához fűzött törvényi indokolása szerint e § a lakóházépítésre alkalmas telektulajdonhoz kapcsolódó, négy éves feltételes visszsterhes vagyonszerzési illetékmentesség igazolási rendjét is az öröklési és az ajándékozási illetékhez hasonlóan szabályozza. E hivatkozott, a Mód.tv. „hasznló” szabályozásának törvényi indokolása értelmében, sok esetben a vagyonszerző a lakóházat a 4 éves határidőn belül felépíti ugyan, de elfelejti ezt az illetékhivatal felé igazolni, és így kénytelen elszenvedni a mulasztáshoz fűzött jogkövetkezményt. Ennek elkerülése érdekében a törvény e szabály módosításával leveszi az igazolás terhét a vagyonszerző válláról, és az illetékhivatal feladatává teszi az erre vonatkozó igazolásnak az építésügyi hatóságtól történő beszerzését. Természetesen fenntartja a lehetőségét annak, hogy amennyiben a vagyonszerző jóval a négy év lejártá előtt teljesíti a lakóház felépítését, úgy a használatbavételi engedélynek az illetékhivatal részére történő megküldésével e tényt igazolja. Az illetékhivatal ebben az esetben is törli a felfüggesztett illetéket.

Az idézett jogszabályhelyek és törvényi indokolás összevetéséből az állapítható meg, hogy az Itv. illetékmentességet a felperesi vagyonszerzés, továbbá a felülvizsgálni kért határozatok

meghozatala időpontjában hatályos 26. § /1/ bekezdés a/ pontja és /2/ bekezdése alapján is csak akkor engedélyezett, ha a lakásépítésre alkalmas telektulajdonon a vagyonszerző épített lakóházat. Az Itv. 26. § /2/ bekezdésének ismertetett módosítása ugyanis csak a használatbavételi engedély hatóság általi beszerzésében eredményezett változást.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem keretei között helytállóan állapította meg, hogy az első- és másodfokú határozat jogszerű, mert a felperes a perbeli ingatlan vagyonszerzője volt, a telket nem ő, hanem a Kft. építette be, így a felperes nem volt építtető, és illetékmentesség sem illeti meg.

A pervesztes felperes a Pp. 270. §-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték mértékéről és viseléséről az Itv. 50. §-ának /1/ bekezdése, 39. §-ának /1/ bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. §-ának /2/ bekezdése alapján határozott.

, 2008. június 25.

**Bauer Jánosné dr. sk. a tanács elnöke, dr. Kurucz Krisztina sk.
előadó bíró, Lénártné dr. Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő