

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t

Az ügy száma: Kfv.I.35.629/2019/8.

A tanács tagjai: Dr. Lomnici Zoltán a tanács elnöke
Dr. Szabó László előadó bíró
Dr. Stefancsik Márta bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Marján Ügyvédi Iroda
(ügyintéző ügyvéd: Dr. Marján István)

Az alperes: Nemzeti Adó-és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága

Az alperes képviselője: Tiszáné Dr. Rizner Andrea kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illetékügyben hozott közigazgatási határozat elleni közigazgatási per

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

Az elsőfokú bíróság határozatának száma: Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
2019. szeptember 11-én kelt 10.K.27.549/2019/6. számú jogerős ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Pécsi Közigazgatás és Munkaügy Bíróság 10.K.27.549/2019/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (azaz ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az eljárás során felmerült 50.000 (azaz ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapján szolgáló tényállás

- [1] A felperes mint földműves tulajdonostárs a 2019. január 11-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a M. külterületi .../2 hrsz.-ú, 12 ha 6247 m² nagyságú, szántó megjelölésű ingatlan 11.872/37.677-ed tulajdoni illetőségét 6.200.000 Ft vételárért. Az adásvételi

szerződéssel az ingatlan feletti közös tulajdon megszüntetésre került, ezért ahhoz a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kellett, az ingatlanügyi hatóság a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban 2019. január 16-án bejegyezte.

- [2] A felperes kérte az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt, földművesek termőföld vásárlását megillető kedvezményt és úgy nyilatkozott, hogy a megvásárolt termőföldet a kizárólagos tulajdonában és az ügyvezetése alatt álló V.A. Kft. (a továbbiakban: Kft.) használja. A felperes vállalta, hogy a Kft.-ben mint mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada a törvényben meghatározott 5 éves időtartamban nem csökken 25% alá, a felperes továbbá csatolta a Kft. nyilatkozatát, melyben vállalta, a törvényben meghatározott 5 éves időtartamban a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- [3] A felperes az adásvételi szerződés megkötését megelőzően az eladókkal kötött haszonbérleti szerződés alapján az adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni illetőségnek megfelelő 3 ha 9780 m² nagyságú földterületet 2016. május 11-től 2020. április 1-jéig alhaszonbérletbe adta a Kft.-nek. A felperes mint korábbi tulajdonostárs az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, az akkori tulajdoni illetőségének megfelelő 8 ha 6467 m² nagyságú földterületet 2016. május 11-től 2022. május 12-ig haszonbérbe adta a Kft.-nek.
- [4] A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Megyei Adó- és Vámigazgatósága (a továbbiakban: elsőfokú hatóság) a 2019. április 5-én kelt 2349273016 számú fizetési meghagyásával a tulajdoni illetőség megszerzése után 248.000 Ft visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettséget állapított meg.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2019. május 27-én kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Döntését az Itv. 1. §-ára, 3. § (3), (5) bekezdéseire, 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés p) pontjára, (18) bekezdés b) pontjára, (18a) bekezdésére alapította.
- [6] Megállapította, hogy nem tekinthető az Itv. 26. § (18) bekezdése szerinti átengedésnek az, ha a vagyonszerzés előtt és a vagyonszerzést követően is folyamatosan a mezőgazdasági termelőszervezet használja, hasznosítja a termőföldet és a továbbiakban is folyamatosan fennáll ez a joga, ugyanis a vagyonszerző ebben az esetben nem szerzi meg a használat, hasznosítás jogát, amit átengedhetne az Itv. szerinti mezőgazdasági termelőszervezetnek. Átengedni csak olyan jogot jelet, amit valaki megszerez, azzal rendelkezik. Ennek értelmében a felperest az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja és (18) bekezdése alapján nem illeti meg a termőföld vásárlással kapcsolatos illetékmentesség. A felperest az általános szabályok szerint a megszerzett ingatlanilletőség esetében 6.200.000 Ft illetékalap után az Itv. 19. § (1) bekezdésében előírt 4%-os illetékkulcs alkalmazásával 248.000 Ft visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség terheli.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [7] A felperes az alperes határozatával szembeni keresetében elsődlegesen kérte az alperes határozatának megváltoztatásával az illetékmentesség megállapítását, másodlagosan kérte az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására való kötelezését, harmadlagosan kérte az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését. Álláspontja szerint az alperes tévesen értelmezte az Itv. 26. § (18) bekezdését.
- [8] Az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőség adásvétellel nem érintett tulajdoni illetősége az adásvételi szerződés megkötésének napján az ő tulajdonát képezte. Az adásvételi szerződést megelőzően tulajdonában állt tulajdoni illetőségét haszonbérleti szerződés útján a

Kft. használatába adta 2016. május 11-től 2022. május 22-ig. Az ingatlan adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni illetőségét a felperes az ingatlan korábbi tulajdonosaitól, az eladóktól, haszonbérbe vette, majd a Kft. részére haszonbérletbe adta. Ennek alapján a teljes ingatlan területének használatára a Kft. volt jogosult a felperessel kötött haszonbérleti, illetve alhaszonbérleti szerződés alapján.

- [9] Nézete szerint az Itv. 26. § (18) és (18a) bekezdései szerinti átengedésnek minősül az is, ha vagyonszerzés előtt és vagyonszerzést követően folyamatosan a vagyonszerző legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezete használja, hasznosítja a termőföldet, mivel a vagyonszerző az eladó általános jogutódja. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a vagyonszerző a birtoklás, használat és hasznosítás jogát szerzi meg és ezt úgy gyakorolja, hogy az ingatlan használatára kötött haszonbérleti szerződés alapján a (al)haszonbérlet használatát fenntartja, ezzel a használatot átengedi. Az eladó jogutódjaként az ingatlan használatának jogát a saját tulajdonában lévő Kft.-nek akként engedte át, hogy a vele kötött alhaszonbérleti szerződést fenntartotta.
- [10] Az alperes védiratában a határozatában foglalt indokokkal egyezően kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperes határozatát hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezte.
- [12] Megállapította, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:13. § (2) bekezdése és 5:30. § (1) bekezdése alapján a tulajdonost megillető rendelkezési jog nemcsak arra ad felhatalmazást a tulajdonosnak, hogy a tulajdona birtokának, használatának jogát másnak átengedje, hanem arra is, hogy ezen jogosultságok átengedését megszüntesse. A határozott időre kötött haszonbérleti szerződés felmondásának a Ptk. 6:356. §-a és 6:339. §-a szerint nincs jogi akadálya, függetlenül a felmondással előálló elszámolási, vagy esetleges kártérítési kérdésektől. A felperesnek az adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdoni illetősége vonatkozásában megszerzett rendelkezési joga alapján minden jogi lehetősége meg volt arra, hogy a fennálló (al)haszonbérleti szerződés felmondásával a használat jogát „visszavegye”, majd azt követően tetszése szerint másnak átengedje. A felperes célja azonban az volt, hogy a földet továbbra is az általa tulajdonolt Kft. művelje, ezért a használat jogát tulajdonosként akként engedte át, hogy a fennálló szerződést változatlan formában fenntartotta.
- [13] Az Itv. 26. § (18) bekezdés b) pontja szerinti átengedésnek megfeleltethető az adásvételi szerződés megkötését megelőző átengedés is.
- [14] A megismételt eljárásra előírta: az alperesnek arra tekintettel kell eljárnia, hogy a megelőző eljárásban vizsgált jogügyletben az alhaszonbérleti szerződés felperes általi fenntartása az Itv. 26. § (18) bekezdés b) pontjában írt használati, hasznosítási jogosultság átengedésnek felel meg.

A felülvizsgálati kérelem és felülvizsgálati ellenkérelem

- [15] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [16] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában szabályozott illetékmentesség kapcsán a 26. § (18) bekezdés b) pontjában írt átengedés kifejezést.
- [17] Álláspontja szerint nem tekinthető az Itv. 26. § (18) és (18a) bekezdései szerinti

átengedésnek, ha vagyonszerzés előtt és a vagyonszerzést követően folyamatosan a mezőgazdasági termelőszervezet használja, hasznosítja a termőföldet (vagyis az ő vagyoni értékű jogával terhelt a termőföld) és a továbbiakban is folyamatosan fennáll ez a joga, ugyanis a vagyonszerző ebben az esetben nem szerzi meg a használat, hasznosítás jogát, amit átengedhetne a mezőgazdasági termelőszervezetnek. Atengedni pedig fogalmilag csak olyan jogot lehet, amit valaki megszerez, azzal rendelkezik. A felperes által megvásárolt tulajdoni illetőséget terhelő alhaszonbérleti jog az illetékkötelezettség keletkezését jelentő 2019. január 11-i előtti, az 2016. május 11-től áll fenn, erre tekintettel a felperes a tulajdonjog szerzését követően a termőföld használatának jogát átengedni nem tudta, mivel azzal az alhaszonbérleti szerződés miatt eleve nem rendelkezett.

- [18] A szerződéskötést megelőző átengedés fogalmilag nem valósulhat meg, hiszen csak olyan jogot (részbizonyítást) lehet átengedni, amelyet a jogosult már az átengedést megelőzően ténylegesen megszerzett.
- [19] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [20] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [21] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül, a 120. § (5) bekezdése értelmében az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor a rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.
- [22] A Kúriának abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában szabályozott illetékmentesség kapcsán a 26. § (18) bekezdés b) pontjában írt átengedés kifejezés alatt érthető az az eset is, amikor a vevő a legalább 25%-ban tulajdonában lévő mezőgazdasági termelőszervezettel az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megkötött alhaszonbérleti szerződést az adásvételi szerződés megkötését követően haszonbérleti szerződésként fenntartja.
- [23] Az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2017. évi CLVIII. törvény (a továbbiakban: Módosító törvény) 1. §-a 2017. november 24-től hatályosan összhangba hozta a termőföld-szerzéshez kapcsolódó visszatérő vagyónáruházási illetékmentesség alkalmazási körét a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szabályaival. A mentességet továbbra is azok a földművesek vehetik igénybe, akik vállalják, hogy a földet legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától számítva - 5 évig mező- és erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják. A mentesség feltétele, hogy a termőföldet ezen időtartama alatt nem idegenítik el, illetve azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak.
- [24] A Módosító törvény értelmében nem minősül az illetékmentesség feltételei megszegésének az az eset, amikor a földműves a termőföld használatát a legalább 25%-ban tulajdonában álló, a Földforgalmi törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át. Ez esetben a Módosító törvény szerint az is feltétel, hogy a mezőgazdasági termelőszervezet a földet az öt éves időtartam hátralévő részében mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja és vagyonszerző vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben ugyanezen időtartam alatt a tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.

- [25] A Ptk. 6:3. § b) pontja értelmében a kötelelem megszűnik abban az esetben, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett, ha e törvény eltérően nem rendelkezik. Ennek értelmében megszűnik a szerződés, ha a követelés és a tartozás egy kézben egyesül és így a jogosult személye azonos lesz a kötelezett személyével, tehát *confusio* következik be. A *confusio* kötelelemmegszüntető hatása azonban csak a jogosult és a kötelezett viszonyában érvényesül, és nem érinti harmadik személyek jogait, illetve kötelezettségeit.
- [26] Az adásvételi szerződés megkötésével az eladók és a felperesi vevő között létrejött haszonbérleti szerződés *confusio*val megszűnt és ezzel egyidejűleg a felperesi vevő és a Kft. között korábban megkötött alhaszonbérleti szerződés haszonbérleti szerződéssé alakult át, figyelemmel arra is, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján a tulajdonjogot szerző felperes a legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára átengedhette a termőföld használatát. A felperesi vagyonszerző a tulajdoni illetőség megszerzésével az eladók által kötött haszonbérleti szerződésbe *ipso iure* mint haszonbérbeadó belépett, megilletik ugyanazok a jogosultságok és ugyanazok a kötelezettségek, mint a korábbi eladókat. A felperes a tulajdoni illetőség tulajdonjogának megvételével megszerezte a birtoklás, használat, hasznosítás jogát és az utóbbiakat úgy gyakorolta, hogy az ingatlan használatára korábban kötött haszonbérleti szerződés alapján megkötött alhaszonbérleti szerződést a Kft.-vel haszonbérleti szerződésként fenntartotta, ezzel a használatot mint haszonbérbeadó átengedte az Itv. 26. § (18) bekezdés b) pontjában megjelölt mezőgazdasági termelőszervezetének.
- [27] A fentiek alapján a Kúria alapján megállapította, hogy a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, ezért azt a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [28] Az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában szabályozott illetékmentesség kapcsán a 26. § (18) bekezdés b) pontjában írt átengedés kifejezés azt az esetet is érteni kell, amikor a vevő a legalább 25%-ban tulajdonában lévő mezőgazdasági termelőszervezettel az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megkötött alhaszonbérleti szerződést az adásvételi szerződés megkötését követően haszonbérleti szerződésként fenntartja.

Záró rész

- [29] Az alperes pervesztes lett, ezért a Kúria kötelezte, hogy a felperes jogi képviselével kapcsolatban felmerült felülvizsgálati eljárási perköltséget fizesse meg a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 81. § (1) és (5) bekezdései alapján. A Kúria az ügyvédi munkadíj meghatározásakor figyelemmel volt a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. §-ában foglaltakra.
- [30] Az alperes pervesztes lett, azonban teljes személyes illetékmentessége miatt a per tárgyi illetékjegyzési joga folytán felmerült, le nem rótt 50.000 Ft felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhére marad. [Itv. 4. § (1) bekezdés második mondata, 5. § (1) bekezdés c) pontjának 1. fordulata, 39. § (1) bekezdése, 50. § (1) bekezdése, Pp. 102. § (6) bekezdése]
- [31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

, 2020. október 8.

. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó László sk. előadó bíró, Dr. Stefancsik Márta sk. bíró