

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Csilléry Alexandra ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szabó Szilvia jogtanácsos által képviselt Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala Hatósági Főosztály alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Fővárosi Bíróságon 7.K.32.050/2004. számon indított és ugyanezen bíróság 2007. szeptember 21-én kelt 7.K.32.050/2004/28. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes részéről 29. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon megtartott - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 7.K.32.050/2004/28. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 919.600 (kilencszáztizenkilencezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az adóhatóság a felperesnél vizsgálatot tartott az 1997. évi társasági adó- és személyi jövedelem adónemben.

Jelen eljárás tárgyát is képező megállapítás alapját az képezte, miszerint a felperes 1997. július 28-án adásvételi szerződést kötött T. L.-val a társaság tagjával és ügyvezető igazgatójával a B. ... kerület ... hrsz-ú ingatlanra. Eszerint a felperesi társaságtól a vevő 9.500.000 Ft-ért ezt az ingatlant megvásárolta. Ezt követően T. L. 1997. október 20-án ugyanezt az ingatlant további átalakítás, beruházás, felújítási munkálatok végzése nélkül 135.000.000 Ft-ért adta el a M.-nak.

Az adóhatóság az árak aránytalansága miatt kapcsolódó vizsgálatot folytatott a M.-nál, és ennek során azt állapította meg, hogy a felperes az ingatlant 1997. július 13-án ajánlotta fel a M.-nak, üzemanyag töltőállomás létesítés céljára. A forgalmi érték megállapítása érdekében az M. Rt. megbízott egy értékebecsléssel foglalkozó társaságot. Ez az É. nevű társaság az ingatlant 94.500.000 Ft-ra értékelte. Az M. vételi szándékáról és az előkészítő munkálatokról az adóhatóság álláspontja szerint T. L. miután kapcsolt vállalkozásban volt a felperessel, tudomással bírt.

Az adóhatóság megállapította, hogy 85.000.000 Ft értékben indokolatlan ár felszámítása történt, amely nem felelt meg a szokásos piaci értéknek, ezért a felperes terhére elsőfokú határozatával 15.326.000 Ft adókülönbözetet állapított meg, amelyből 9.344.000 Ft minősült adóhiánynak. Kötelezte továbbá 4.672.000 Ft bírság, és 3.980.000 Ft késedelmi pótlék megfizetésére.

Az adóhatóság határozatát a társasági adóról és osztalékadóról szóló 1997-ben hatályos 1996. évi LXXXI. törvény (Tao.tv.) 18. § /1/ bekezdés b) pontjára és /2/ bekezdésére alapította.

A fellebbezés folytán eljáró alperes, mint másodfokú hatóság az elsőfokú határozatot a társasági adó tekintetében helybenhagyta, a személyi jövedelemadó hiánnyal kapcsolatos megállapításokat törölte.

A felperes keresetében e határozatok hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a felperes és T. L. közötti ár a szokásos piaci árnak megfelelt, ennek bizonyítására becsatolta a perbeli időszakban a ... kerületi Önkormányzat által meghirdetett ingatlan értékesítések vételár ajánlatát. A felperes hangsúlyozta, hogy az első adásvételi szerződéskötésekor még nem volt belátható az M. vételi szándéka. Ezen túl T. L. a vételár különbséget a személyi jövedelemadó törvényben szereplő 20 %-os mértékű forrásadóval leadózta. Kétségtelen tény, hogy a két adásvételi szerződés között nem telt el hosszú idő, de a körülmények változása folytán az ingatlan hasznosítási funkciója megváltozott, és ennek következtében emelkedett a vételár. A felperes kérte igazságügyi szakértői vélemény beszerzését a szokásos piaci ár tekintetében.

Az elsőfokú bíróság kirendelte B. A. építészmérnök igazságügyi szakértőt, aki az elkészült szakvéleményében a helybeli korabeli szomszédos lakóingatlan árakat ismertette, mint összehasonlító árakat, az egyéb körülményekre is tekintettel. Végül is a felperes által T. L.-nak értékesített ingatlan forgalmi értékét 16.883.100 Ft-ra becsülte.

Ezt követően az elsőfokú bíróság az alperes indítványára a tárgyaláson meghallgatta B. A.-t és az M. által megbízott értékbecslés elkészítőjét az É. munkatársát, F. Gy.-t. Mindkét szakértő fenntartotta a saját álláspontját. B. A. elmondta, hogy valóban a szomszédos lakásárak u.n. "nyesett áraiból" állapította meg a szakértői véleményében közölt árakat. F. Gy. pedig azt közölte, hogy megbízása szerint eleve töltőállomási céllal megvásárolandó ingatlan értékét közölte.

A bizonyítási eljárás lefolytatását követően a Fővárosi Bíróság 7.K.32.050/2004/28. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a perben eldöntendő kérdés az volt, hogy az 1997. július 28-án a perbeli ingatlan a Tao.tv. 18. § /2/ bekezdése alapján független felek közötti szokásos piaci ár a 9,5 millió Ft, vagy az augusztus 6-án az M. Rt. részére elkészített szakértői véleményre figyelemmel 94,5 millió Ft.

Az elsőfokú bíróság értékelte a két szerződés közötti időtartamot, - arra figyelemmel is, hogy a szakértői munka is időigényes -, és megállapította, hogy az előzetes egyeztetések mindvégig a felperes és az M. Rt. között voltak, ezért nem volt elfogadható a felperes azon tényállítása, miszerint nem volt tudomása az ingatlan későbbi funkcióváltásáról.

Az elsőfokú bíróság értékelte az igazságügyi szakértő, valamint az É. Kft. nevében eljáró F. Gy. véleményét, és ezekből az adatokból arra a következtetésre jutott, hogy az igazságügyi szakértői vélemény azért nem volt elfogadható, mert az nem vette figyelembe a telek ipari jellegét, méretét és az egyéb körülményeket.

Megállapította azt is, hogy a 94,5 millió Ft feletti vételárrészlet pedig azért alakult ki, mert az adásvételi szerződésben a felperes további kötelezettségeket is vállalt.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, és a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát.

A felperes ismételten hangsúlyozta a perben kifejtett álláspontját. Ezen túl arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem indokolta meg kellően miért nem fogadta el az általa kirendelt igazságügyi szakértői véleményt, szemben az alperes által beszerzett olyan véleménnyel, amelyet nem is igazságügyi szakértő készített, továbbá ez a vélemény csak az alperesnek, mint félnek az álláspontját jelenthette.

Az alperes a felülvizsgálati eljárási tárgyaláson szóban kifejtett előadásában a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A perben nem volt vitás az a tény, hogy a felperes a tulajdonát képező ... hrsz-ú ingatlant a vele kapcsolt vállalkozási kapcsolatban lévő T. L. adta el. A Tao.tv. perbeli időben hatályos 18. § /1/ és /2/ bekezdése szerint amennyiben a kapcsolt vállalkozások közötti üzleti szerződésekben magasabb vagy alacsonyabb ellenértéket alkalmaznak annál, mint amilyen ellenértéket független felek összehasonlító körülmények esetén egymás között érvényesítenek, vagy érvényesítenének, a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbségével az adóhatóság az ellenőrzés során módosítja az adózás előtti eredményt.

E rendelkezések alapján tehát a perben az volt az eldöntendő kérdés, hogy az adóhatóság a jogszabályoknak megfelelően járt-e el

akkor, amikor az ellenőrzés során a felperes adózás előtti eredményét módosította az értékebecslésben szereplő 94.500.000 Ft és a 9.500.000 Ft-os vételár különbözet összegével.

Kérdés az volt, hogy mit tekinthetünk a perbeli esetben szokásos piaci árnak.

Az adóhatóság az eljárása során az adásvételi szerződés kötésének körülményeit tisztázta és feltárta.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy ezek a körülmények alátámasztották azt, miszerint az ingatlan adottságai, az övezeti besorolása, a méretei alkalmassá tették a megkezdett tárgyalásokra is figyelemmel üzemanyag töltőállomás létesítésére.

Az adóhatóság helytállóan hivatkozott határozatában arra, hogy a kapcsolt vállalkozás folytán a felperes ügyvezetője T. L., aki a társaság résztulajdonosa is volt, tudomással bírt az ingatlan adottságairól. Adat merült fel arra vonatkozóan is, hogy a felperes ajánlotta fel az M. Rt. részére az ingatlant üzemanyag töltőállomás céljára.

Az ingatlan előzőekben felsorolt ismérvei a két adásvételi szerződés időpontjának igen közelsége miatt nem változtak. Ebből adódik az a megállapítás, hogy a perbeli ingatlan szokásos piaci értéke a két adásvételi szerződési időpont 1997. augusztusa és októbere között azonosnak minősült.

Ezért helyesen jutott az adóhatóság arra a következtetésre, hogy az ingatlan szokásos piaci árának az adott adásvételi szerződésben elérhető, illetőleg elért árat kell tekinteni.

Az adóhatóság ezt az árat az adásvételi szerződésben rögzített 135.000.000 Ft helyett a vevő M. Rt. által beszerzett véleményben szereplő 94.500.000 Ft-ban fogadta el, figyelemmel arra, hogy a vevő az adásvételi szerződésben még az ingatlan értékét meghaladó értékű szolgáltatások nyújtását is vállalta.

Az elsőfokú bíróság ebből következően helyesen járt el akkor, amikor ítéletében az alperes határozatát jogszerűnek minősítette. Helyesen indokolta meg az elsőfokú bíróság ítéletében azt is, hogy miért nem fogadta el az általa kirendelt B. A. igazságügyi szakértő véleményét.

Ez a vélemény ugyanis a helybeli szomszédos lakóingatlanok forgalmi értékéből indult ki, és nem a perbeli ingatlan szokásos piaci értékét határozta meg.

Egyetértett a Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság ítéleti indokolásával a felperes által hivatkozott kisajátítási ügyben hozott legfelsőbb bírósági ítéletre vonatkozó megállapítással is, mely jelen esetben nem volt alkalmazható.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperest a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte felülvizsgálati perköltség fizetésére.

A tárgyi illetékeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § /1/ bekezdése valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdése alapján köteles megfizetni.

Budapest, 2008. november 20.

***Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Danziger Éva sk. előadó
bíró, Dr. Kárpáti Magdolna sk. bíró***