

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Wilhelm Viktor ügyvéd által képviselt felperesnek a Schmidtné dr. Szurma Szilvia jogtanácsos által képviselt Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala Közép-Dunántúli Kihelyezett Hatósági Osztály alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Fejér Megyei Bíróságon 10.K.21.378/2007. számon indított és ugyanezen bíróság 2007. november 9-én kelt 10.K.21.378/2007/9. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes részéről 10. 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 Fejér Megyei Bíróság 10.K.21.378/2007/9. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 /azaz tízezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A ... külterület ... hrsz-ú, gyümölcsös művelési ágú ingatlanra vonatkozóan a... Rt. illetve a P. Kft., mint Haszonbérelő ... mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést kötöttek. A szerződő felek megállapodtak többek között abban, hogy a haszonbérleti szerződés időtartama 17 év, kezdő időpontja 1998. január 1., de amennyiben a Haszonbérelő a földterület átruházása során az elővásárlási jogát gyakorolja, a haszonbérlet az ingatlan tulajdonjogának megszerzése napján megszűnik.

A felperes 2006. augusztus 1-jén az ingatlant megvásárolta, az adásvételi szerződés 1./ pontjában a felek rögzítették, hogy a gyümölcsöst 2014. december 31-ig fennálló haszonbérleti jog terheli.

A ... Megyei Illetékhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2006. november 21. napján kelt 312.708-01/2006. számú fizetési meghagyásával a felperest vagyonszerzése után ... Ft illeték, ezen belül ... Ft illetékelőleg megfizetésére kötelezte.

A felperes, mint regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 26.§-ának /1/

bekezdés p/ pontjára alapítottan 2006. november 21-én az elsőfokú hatóságtól a termőföld vásárlása illetékmentességének megállapítását kérte, vállalva, hogy a vásárolt termőföldet a vásárlástól számított 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a vétel tárgyát képező termőföldet egyéni vállalkozóként, illetve mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja.

Az elsőfokú hatóság a 2006. december 29. napján kelt 684.518-02/2006. számú határozatával a felperes kérelmét elutasította.

A felperes a határozattal szemben fellebbezést nyújtott be, amelyhez csatolta a 2007. január 24-én kelt "mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződés megszüntetése közös megegyezéssel" elnevezésű okiratot. A megegyezés 6. pontja szerint a Haszonbérllővel megállapodtak abban, hogy a haszonbérleti szerződést 2006. augusztus 1-jei hatállyal a jövőre vonatkozóan megszüntetik.

Az alperes a 2007. március 19. napján kelt 8529465500 számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdése, 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontja, az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény /a továbbiakban: Art./ 1.§-ának /7/ bekezdése, 2.§-ának /1/ bekezdése alapján megállapította, hogy a vagyonszerzőt a visszterhes vagyónátruházási illeték alóli mentesség kizárólag valamennyi törvényes feltétel együttes teljesülése esetén illeti meg. Nem elegendő tehát, hogy a termőföldet szerző tulajdonos regisztrált őstermelőként vállalja, hogy 5 évig a megszerzett földterületet nem idegeníti el, és azon vagyoni értékű jogot sem alapít, hanem szükséges a földterület őstermelőként történő mezőgazdasági célú hasznosítása is, ami felperes vonatkozásában a termőföld haszonbérbe adása miatt nem valósult meg.

A felperes keresetében a határozatok megváltoztatását és az illetékfizetési kötelezettsége alóli mentesítését kérte. Előadta, hogy az ingatlant az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg birtokba vette, a haszonbérllő azt nem használta, a részére haszonbérleti díjat nem is fizetett. Az eladó fenntartotta tulajdonjogát az ingatlanon a vételár teljes kifizetéséig, amelyet követően, 2007. január 24-én foglalhatták írásba a Haszonbérllővel a földhaszonbérleti szerződés megszüntetését.

A felperes álláspontja szerint a haszonbérleti szerződés az adásvételi szerződés megkötésének napján megszűnt, ugyanis tagja a Haszonbérllő cégnek, így vonatkozásában is alkalmazandó a haszonbérleti szerződésnek az ingatlan haszonbérllő általi megvásárlásának jogkövetkezménye.

Kifejtette továbbá, hogy a vagyonszerzőnek az illetékmentességhez szükséges feltételekkel nem a szerződés megkötésének napján kell rendelkeznie, az Itv. 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontja alapján

ugyanis a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia, hogy a feltételeket vállalja, illetve, hogy igazolni is tudja.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a felperes olyan ingatlant vásárolt, amelyet az adásvétel időpontjában haszonbérlettel hasznosított, a haszonbérleti szerződés az adásvétel időpontjában nem szűnt meg, arról a felek az adásvételi szerződés megkötését követően egyeztek csak meg, így az Itv. 3.§ /3/ bekezdés a/ pontjának, 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontjának együttes értelmezésével és alkalmazásával a felperes az adásvételi szerződés megkötése napján nem felelt meg azon törvényi feltételnek, hogy az ingatlant maga hasznosítja. Az ingatlan tényleges használata, továbbá a bérleti díj fizetése a perbeli illetékfizetési kötelezettségre pedig nem volt hatással. A felperes vagyonszerzése ezért nem illetékmentes.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és keresete teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdését, 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontját, az Art. 97.§-ának /4/ bekezdését, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény /a továbbiakban: Ket./ 50.§-ának /1/ bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 336/A.§-ának /2/ bekezdését.

Az alperes érdemi ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Visszterhes vagyonátruházás esetén vagyonszerzési illetéket kell fizetni /Itv. 1.§/, az illeték tárgya az ingatlannak visszteher mellett történő megszerzése /18.§ /1/ bekezdés/. A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértékét az Itv. 19.§-ának /1/ bekezdése - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 10%-ban határozza meg.

Az Itv. szabályoz illetékmentességet, és illeték kedvezményeket, részletesen meghatározva, hogy mely feltételek teljesültsége esetén mentes avagy kedvezményezett a vagyonszerzés.

A felperes az Itv. 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontjára alapította vagyonszerzésének illetékmentességét, amely szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a külön jogszabály alapján a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott

regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély termőföldvásárlása, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig

- nem idegeníti el,
- azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az illetékhivatalnál. Ha a vagyonszerző a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít, igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

E jogszabályhely kifejezett rendelkezése alapján a magánszemélynek a termőföldet a vásárlástól számítottan kell mezőgazdasági célra hasznosítania. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes e törvényi feltételnek nem felelt meg, ugyanis a megszerzett termőföldet a vásárlástól számítottan mezőgazdasági célra nem tudta hasznosítani, mert az a vásárlás időpontjában, és azt követően még több hónapig a Haszonbérlő haszonbérletében volt.

Az Itv. 26.§-ának /1/ bekezdés p/ pontja konkrétan meghatározza azt az időpontot /"a vásárlástól számítva"/, amelytől a termőföld mezőgazdasági célú hasznosítása törvényi feltételnek teljesítettnek kell lennie az illetékmentességhez, ezért a felperesnek a más időtartamra /a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig/ való hivatkozása téves.

A felperes az általa megvásárolt ingatlanra a vételt megelőzően mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést nem kötött, a perrel érintett mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződésnek bérlőként szerződő fele nem volt, ezért vonatkozásában a haszonbérleti szerződésnek az ingatlan Haszonbérlő általi - meg sem történt - megvásárlásának jogkövetkezménye nem állhatott be. A felperes alaptalan álláspontját /a haszonbérleti szerződés az adásvételi szerződés megkötésének napján megszűnt, mert tagja a Haszonbérlő cégnek/ jogszabállyal sem támasztotta alá.

A felperes illetékügyében annak a kérdésnek az eldöntése, hogy a vagyonszerzése illetékköteles avagy illetékmentes, független attól, hogy az általa megvásárolt ingatlanon fennállott érvényes haszonbérleti szerződés Haszonbérlője polgári jogviszony keretében a jogait és kötelezettségeit /az ingatlanhasználat, díjfizetés körében/ miként gyakorolta.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket nem

sértette meg, a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Legfelsőbb Bíróság a pervesztes felperest a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

A felperes felülvizsgálati kérelmén a felülvizsgálati eljárási illeték teljes összegét leróta, ezért annak mértékéről és viseléséről a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2009. február 5.

Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró, Dr. Hajnal Péter sk. bíró