

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tordai Ildikó ügyvéd által képviselt dr. felperes neve felperesnek a dr. Auth Mária jogtanácsos által képviselt Adó-és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 7.K.20.572/2008/5. számú végzésével kijavított 2008. június 2-án kelt 7.K.20.572/2008/4. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 7.K.20.572/2008/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 (tízezer) forint első fokú és 5.000 (ötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 13.700 (tizenháromezer-hétszáz) forint kereseti és 13.700 (tizenháromezer-hétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2002. augusztus 29. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... 15568/1. helyrajzi számon nyilvántartott „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan 60760/798200 tulajdoni hányadát 2.280.000 Ft vételárért. A szerződés 2. pontjának 4. bekezdése értelmében a felperes vásárlási szándéka lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzésére irányult. Erre figyelemmel kijelentette, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban Itv.) 26. § (1) Itv. 26. § (1) bekezdése alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, mert a megvásárolt ingatlanon 4 éven belül lakóházat épít. Az adásvételi szerződés 2002. szeptember 9-én került benyújtásra a földhivatalhoz illetékkiszabás céljából.

Az első fokú hatóság a 2003. május 9. napján hozott fizetési meghagyásában kötelezte a felperest 228.000 Ft visszterhes vagyónátruházási illeték és 2.000 Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetésére, illetve ugyanilyen összegű illetékelőleget írt elő a felperes terhére. Az első fokú hatóság a visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetését 4 évi időtartamra felfüggesztette.

Az első fokú építésügyi hatóság a 09-3166/2002/2. számú határozatában a H. Kft. részére adott engedélyt az ingatlanon hatlakásos társasház építésére, majd - az építési jogosultságot igazoló okiratok alapján - az építési engedélyt 2002. szeptember 27-én kelt 09-3166/2002/9. számú határozatában a D. Kft. nevére átírta. Az első fokú építésügyi hatóság az építési engedélyt - az építési jogosultságok igazolása alapján - a D. Kft. mellett dr. S.Gy. és neje építtetőkre is kiterjesztette.

Az építtetők (D. Kft., dr. S.Gy. és neje) által beadott kérelemre az első fokú építésügyi hatóság 2004. február 13-án 09-1069/2004/2. számú határozatban engedélyt adott a D. Kft. kérelmezőnek a lakóépület használatba vételére. Az első fokú építésügyi hatóság a 2007. június 26-án hozott 09-1551/2007/4. számú határozatában kijavította a 09-1069/2004/2. számú határozatát akként, hogy engedélyezettként a szintén építtető dr. S.Gy. és nejét is feltüntette.

A felperes 2007. július 23-án kérte az első fokú hatóságtól, hogy a használatbavételi engedély az ő nevével is kerüljön kiegészítésre. Az első fokú hatóság a 2007. augusztus 30. napján hozott 09-1551/2007/11. számú határozatában a felperes használatbavételi engedély kijavítása iránti kérelmét elutasította azzal, hogy a felperes nem építtető, így részére használatbavételi engedély nem adható ki. A másodfokú hatóság a 2007. november 26. napján hozott 13-1483/2/2007. számú határozatában felügyeleti eljárás keretében megsemmisítette az első fokú építésügyi hatóság 09-1551/2007/4., 2007. június 26-án kelt határozatát, és a használatbavételt engedélyező 09-1069/2004/2. számú, 2004. február 13-án kelt határozat rendelkező részét akként változtatta meg, hogy a H. Kft. kérelmére kiadott határozattal engedélyezett, majd a D. Kft. építtető nevére átírt és határozattal módosított dr. S.Gy. és neje építtetők nevére kiterjesztett, majd a D. Kft. és dr. S. Gy. és neje kérelmére határozattal módosított jogerős építési engedély alapján a B. B., a felperes, S.Gy. és felesége, Sz. E. és S. N. tulajdonában lévő 15568/11. helyrajzi szám alatti földrészleten megvalósult 5 lakást és mélygarázst tartalmazó társasházra a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadja. Határozatát azzal indokolta, hogy a használatba vételi engedélynek az építtetők

mellett az ingatlannal rendelkezni jogosultak nevét és címét is fel kell tüntetnie.

Az első fokú illetékhatalóság a 2007. június 21. napján hozott 3726502627 számú határozatban kötelezte a felperest 228.000 Ft illeték, 149.016 Ft késedelmi pótlék megfizetésére. Határozatát azzal indokolta, hogy a kedvezmény feltételeit a felperes nem teljesítette, részére az építésügyi hatóság a pécsi 15568/1. helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében építési és használatbavételi engedélyt 2007. szeptember 9-éig nem adott ki.

A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a 2007. december 11. napján hozott 1559509099 számú határozatában a 3726502627 számú első fokú határozatot akként változtatta meg, hogy megállapította, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételes mentesség véglegessé válásának feltételei nem teljesültek. Ezért a felperesnek a fizetési meghagyásban megállapított 228.000 Ft vagyonszerzési illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal együtt meg kell fizetnie. Érdemi döntését az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjában, (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 36. § (1) bekezdés g) pontjában, 43. § (1) bekezdés a) pontjában, 44. § (1) bekezdésében és az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építési engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (továbbiakban Vhr.) 17. § a) pontjában, 23. § (2) bekezdésében foglaltakra alapította. Határozatát azzal indokolta, hogy az építtetőnek és a használatbavételi engedély jogosultjának azonos személynek kell lennie, ezzel bizonyítható, hogy a beépítési kötelezettséget az azt vállaló vagyonszerző teljesítette. A használatbavételi engedély nem a felperes nevére szólt, az ingatlanon történő lakóház beépítési kötelezettséget nem a felperes teljesítette, a felperesi építtetői minősége nem nyert igazolást, ezért nem részesülhet illetékmentességben. Az általa hivatkozott használatbavételi engedély nem fogadható el igazolásként az Itv. 26. § (2) bekezdésének alkalmazásánál.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését, fizetési kötelezettségének törlését kérte. A 13-1438/2/2007. számú határozatra alapítottan azzal érvelt, hogy visszamenőleges hatályú, mert a 2004. február 13-án kelt első fokú határozatot változtatja meg. A 2004. február 13-i használatbavételi engedély pedig a 4 éves határidőn belül kiállításra került.

A megyei bíróság a felperes keresetét alaposnak találta, ezért az alperes 1559509099 számú határozatát megváltoztatva megállapította,

hogy a felperest nem terheli illetékfizetési kötelezettség, jogi álláspontja a következő volt:

A használatbavételi engedély kiadására 2004 évben került sor és az akkor hatályos Itv. 26. § (2) bekezdése szerinti törvényhely nem kívánta meg névre szóló használatbavételi engedély meglétét. A 2007 évi felügyeleti intézkedés keretében meghozott határozat a 2004 évben kiadott használatbavételi engedélyt teljes egészében megváltoztatta, és az abban felsorolt magánszemélyek nevére szólóan adta meg a használatbavételi engedélyt. Ezért a felperes kétséget kizáróan igazolta, hogy beépítési kötelezettségének a megadott határidőn belül eleget tett, így az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti mentesség feltételei fennállnak. A felperes egyéb okiratok benyújtásával is alátámasztotta, hogy az építkezés többek között az ő megbízása alapján valósult meg, ezért jogsértően járt el az alperes akkor, amikor a felperes illetékfizetési kötelezettségét nem törölte.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte annak hatályon kívül helyezését, a felperes keresetének elutasítását. Azzal érvelt, hogy a jogerős ítélet nem felel meg az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjában, (2) bekezdésében, 36. § (1) bekezdés g) pontjában, 43. § (1) bekezdés a) pontjában, 44. § (1) bekezdésében, a Vhr. 17. § a) pontjában, 23. § (2) bekezdésében foglaltaknak, ellentétes a Kfv.I.35.209/2000/6., Kfv.II.29.613/1999/4. számú határozatokban kifejtett jogi állásponttal, téves jogértelmezésen alapul. A beépítési kötelezettség teljesítését a vagyonszerző nevére szóló használatbavételi engedéllyel kell igazolni. Az illetékmentesség megállapítása szempontjából nem a szerzés jogcíme, hanem az építtetői minőség a releváns, ezért határozata megalapozott és jogszerű döntést tartalmaz.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az adásvételi szerződés illetékkiszabásra való bejelentésekor hatályos Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése értelmében mentes a visszterhes vagyonátruházási 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 4 éven belül lakóházat épített. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az illetékhivatalnál. A vagyonszerzőnek az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítését legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül kell használatbavételi engedéllyel igazolnia ahhoz, hogy az illetékhivatal a

megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törölje.

Az ismertetett jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel osztja a Legfelsőbb Bíróság az alperes jogi álláspontját a tekintetben, hogy a vagyonszerzőnek és a használatbavételi engedély jogosultjának azonos személynek kell lennie. A vagyonszerzőnek kell a lakóházat felépítenie, és az Itv. a vagyonszerző személyéhez és az általa teljesített és illetékhivatalnál használatbavételi engedéllyel igazolt tevékenységhez, az építéshez kapcsolja a kedvezményt. Az illetékmentesség megadásának törvényi feltétele nem a szerzés jogcíme, nem a tulajdonosi minőség, hanem az építtető minőség fennállása és ennek jogszabály által megkívánt módon történő igazolása. A törvényi szabályozásra figyelemmel - ahogyan arra az alperes felülvizsgálati kérelmében is utalt - a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kialakított bírói gyakorlat is azt követelte meg, hogy a vagyonszerző és a használatbavételi engedély jogosultja azonos személy legyen.

A perbeli esetben az Itv. és a Vhr. alperesi által nevesített rendelkezéseire, valamint a megyei bíróság és a Legfelsőbb Bíróság jogerős ítéletében részletesen ismertetett építésügyi hatóság által hozott határozatokra és a felügyeleti intézkedés eredményeként hozott érdemi döntésre figyelemmel az állapítható meg, hogy nem a felperes, hanem a D. Kft., valamint dr. S.Gy. és neje tekinthető építtetőnek. Ennél fogva a felperes nem szerzett jogot építési tevékenység végzésére, végeztetésére. A használatbavételi engedély nem a felperes nevére szól, az ingatlanon történő lakóház beépítési kötelezettséget a felperes által hivatkozott határozat szerint sem a felperes teljesítette. A 13-1483/2/2007. számú határozatban - amely a társasházra használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadja - a felperes nem a használatbavételi engedély jogosultjaként, hanem tulajdonosként szerepel.

Az alperes tehát helytállóan hivatkozott arra, hogy a felperes esetében az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerinti törvényi feltételek nem teljesültek. Határozatában jogszerűen rendelkezett arról, hogy a meg nem fizetett illetéket a felperesnek az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetnie. Utal egyben a Legfelsőbb bíróság arra, hogy az e perbelivel azonos tényállású más ügyekben is ugyanilyen jogi álláspontra helyezkedett (Kfv.I.35.209/2000/6., Kf.II. 29.613/1999/4., Kfv.I.39.144/2008/4., Kfv.II.39.290/2007/5. számú határozatok).

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján - hatályon kívül helyezte, és a felperes keresetét elutasította.

A perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésében, a kereseti és felülvizsgálati eljárási illetékekre vonatkozó pedig az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontjában, 50. § (1) bekezdésében és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésében foglaltakon alapulnak.

Budapest, 2009. május 21.

**Dr. Lomnici Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Kárpáti Magdolna sk. előadó
bíró, Dr. Danziger Éva sk. bíró**