

A Magyar Köztársaság nevében!

A Baranya Megyei Bíróság a dr. Czifra Árpád ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Tóth Eszter jogtanácsos (cím) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti perében meghozta a következő

í t é l e t e t:

A bíróság az alperes 2007. december 11-én kelt **(határozat száma)** számú határozatát hatályon kívül helyezi és az alperest új eljárásra kötelezi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A felperes a 2003. február 24-én kelt adásvételi szerződés szerint megvásárolta a (helység) (helyrajzi szám) hrsz.-ú, (helység, utca, házsám) szám alatti lakóház és udvar megjelölésű, 771 m² térmértékű ingatlan 85500/798200 tulajdoni hányadát. A szerződés 2./ pontja rögzíti, hogy az eladó bontási engedéllyel rendelkezik és kötelezettséget vállal arra, hogy a bontás teljesítésével az ingatlant lakóház építésére alkalmas beépítetlen területté minősítse. A felperes vevő kijelentette, hogy vásárlási szándéka lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak a megvásárlására irányul, és a lakásépítés céljából megvásárolt telekhányadon - mely az Itv. 26. § (1) bekezdése alapján mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól - négy éven belül lakóházat épít. A vevő tudomással bír arról, hogy a (név) Kft. vállalkozó az ingatlanon jogerős építési engedély alapján többlakásos beépítést valósít meg.

A felek az ingatlan vételárát 3.430.000 Ft-ban állapították meg. Az adásvételi szerződést 2003. február 26-án nyújtották be a (név) Körzeti Földhivatalhoz.

A felperes ugyancsak 2003. február 24. napján a (név) Kft.-vel építési szerződést kötött, ingatlan beépítésére.

A (név) Megyei Illetékhivatal a (fizetési meghagyás száma) számú fizetési meghagyásával 3.430.000 Ft illetékalap után 343.000 Ft visszerthes vagyónátruházási illetéket, ezen belül ugyanannyi illetékelőleget, és 3.000 Ft ingatlannyilvántartási illetéket írt elő a felperes terhére. A felperes adásvételi szerződésében tett nyilatkozatára tekintettel, a megállapított 343.000 Ft visszerthes vagyónátruházási illeték megfizetését négy év időtartamra felfüggesztette. Tájékoztatta a felperest, hogy ha a lakóház felépítését a négyéves határidő elteltét követő 15 napon belül nevére szóló használatbavételi engedéllyel igazolja, az illetékhivatal a megállapított de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli. A feltételek nem teljesítése esetén az illetéket az esedékesség napját követő naptól számított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni. Az APEH (név) Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya elsőfokú adóhatóság 2007. március 14-én megkereste (név) Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építési Hatóságát az illetékkiszabás tárgyát képező ingatlanra kiadott használatbavételi engedély megküldése céljából. Az építési hatóság 2007. március 30-án tájékoztatta az elsőfokú adóhatóságot, hogy a perbeli ingatlanra a felperesnek sem építési engedélyt, sem használatbavételi engedélyt nem adott ki. Csatolta a 2004. február 13-án kelt (határozat száma) számú határozatot, mely szerint a perbeli ingatlanra a használatbavételi engedélyt a (név) Kft.-nek adta ki.

Az elsőfokú adóhatóság a 2007. június 21-én kelt (határozat száma) számú határozatával 343.000 Ft illeték és az eredeti esedékességtől, 2007. október 17-étől számított 203.410 Ft késedelmi pótlék, összesen 546.410 Ft megfizetésére kötelezte a felperest. A határozat indokolása szerint megkeresésére az építési hatóság tájékoztatása szerint a felperes nevére használatbavételi engedélyt nem adtak ki, így az illetékkedvezmény törvényi feltételeit a vagyonszerző nem teljesítette.

A felperes a határozat ellen fellebbezett arra hivatkozva, hogy az általa csatolt építési szerződésből kitűnik, hogy a megrendelő felperes saját ingatlanán rendelt meg építési kivitelezést saját részére, tehát az építési, illetve a használatbavételi engedélyk kiadása nem volt jogszerű, ha az a kivitelező vállalkozó nevére szólt. A használatbavételi engedélyen szereplő tárgymegjelölés is a (név) Kft. és társai nevére szólt. Ebből következően a társak körébe az ingatlan tulajdonosai, a kivitelezés megrendelői is beletartoznak. Kérte ezért a határozat visszavonását és a kirótt illeték, valamint késedelmi pótlék törlését.

Az elsőfokú adóhatóság a fellebbezésre hivatkozva ismételten megkereste az építési hatóságot a használatbavételi engedély jogosultjainak konkrét megnevezésére. Az építési hatóság 2007. augusztus 30-ai tájékoztatása szerint a használatbavételi engedélyről szóló határozatot kijavították, mely szerint a használatbavételi engedély jogosultjai lettek a (név) Kft.-n kívül, (név), (név) építtető is. Mivel felperes neve felperes nem építtető a perbeli ügyben, így nevére kiállított használatbavételi engedélyt nem állt módjukban megküldeni.

A felperes kijavítás iránti kérelmére (név) Jogú Város Közgyűlésének Címzetes Főjegyzője elsőfokú építési hatóság a (végzés száma) számú végzésével a felperes használatbavételi engedély határozat kijavítása iránti kérelmét elutasította. A határozat szerint további kijavításra nincs mód, mivel a kérelmező az építési engedélynek nem volt jogosultja.

A (név) Regionális Közigazgatási Hivatal a 2007. november 26-án kelt (határozat száma) számú határozatával az elsőfokú építésügyi hatóság (határozat száma) számú kijavító határozatát megsemmisítette, és az elsőfokú építésügyi hatóság használatbavételt engedélyező (határozat száma) számú, 2004. február 13-án kelt határozatának rendelkező részét megváltoztatta akként, hogy a (név) Kft. építtető nevére átirat módosított és (név) és (név) építtető nevére kiterjesztett módosított jogerős építési engedély alapján a felperes és társai tulajdonában lévő (helység, utca, házszám) szám alatti földrészleten megvalósult öt lakást és mélygarázst tartalmazó társasházra a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadja. A határozat indokolása szerint megállapítható, hogy a használatbavételi engedély (2004. február 13.) kiadása időpontjában a felperes tulajdonjoga már bejegyzésre került, ezzel szemben a használatbavételi engedélyt megadó határozat az ingatlan tulajdonosainak feltüntetése nélkül került kiadásra. Jelen határozatban a használatbavétel engedélye engedélyesi körét teljes körűen tisztázta.

Az alperes a 2007. december 11-én kelt (határozat száma) számú határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatva megállapította, hogy a megállapított 343.000 Ft vagyonszerzési illetéket az eredeti esedékességtől számított késedelmi pótlékkal együtt kell a felperesnek megfizetnie.

A másodfokú határozat szerint az elsőfokú határozat megváltoztatását az indokolta, hogy a vagyonszerzési illetéket a fizetési meghagyásban kiszabták, ezért a feltételes mentességre való jogosultság hiányának megállapítását követően a vagyonszerzőt illeték megfizetésére újból kötelezni nem kell. Emellett a késedelmi pótléket sem kell a határozatban előírni, mert a tőketartozás után az esedékesség napjától egészen a tartozás kiegyenlítésének napjáig járó késedelmi pótléket törvény alapján köteles megfizetni az adózó.

A határozat szerint a felperes fellebbezése megalapozatlan, mert a felperes a tárgy ügyben nem volt építtető, ezért részére használatbavételi engedély nem adható ki. Mivel a használatbavételi engedély nem a felperes nevére szól, az ingatlanon történő lakóházbeépítési kötelezettségét nem a felperes

teljesítette, hanem a (név) Kft., valamint (név) és (név). A felperes építetői minősége nem nyert igazolást, ebből adódóan nem részesülhet az illetékmentességben. A használatbavételi engedély nem fogadható el igazolásként az Itv. 26. § (2) bekezdésének alkalmazásában. Mivel a feltételes illetékmentesség törvényben rögzített valamennyi feltétele nem teljesült, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel az Itv. 87. § (2) bekezdése szerinti fizetési kötelezettsége a felperesnek fennáll.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint a (név) Regionális Közigazgatási Hivatal (határozat száma) számú határozatával a használatbavételről rendelkező elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a használatbavételi engedélyt nevére szólóan, valamint lakótársaira is kiterjesztve, végleges jelleggel megadta. A másodfokú adóhatóságnak tudomása volt arról, hogy az elsőfokú építési hatóság határozata ellen jogorvoslati eljárás van folyamatban, de ezt a határozatot nem várta be, és az eljárás felfüggesztéséről nem rendelkezett, holott a közigazgatási hivatal fenti határozatát az elsőfokú hatóság részére - az értesülők között 1. sorszámom - megküldte. Az alperes a tényállás kiegészítésére, tisztázására nem intézkedett, ezért határozata megalapozatlan és jogszabálysértő. Az Itv. 26. § (1) bekezdésének feltételeit teljesítette, beépítési kötelezettségének határidőben eleget tett, és a lakóházra a nevére szóló használatbavételi engedély kiadása is megtörtént.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogszabályi feltételek fennállását a kedvezményt igénybevevőnek a kérelmére kiadott használatbavételi engedéllyel kell igazolnia, mert az illetékmentesség megállapítása szempontjából nem a szerződés jogcíme, hanem az építetői minőség releváns. Építetőnek azonban nem a felperes, hanem a (név) Kft. valamint (név) és (név) minősültek. A felperes a jogutódlás megállapítását nem kérte. Emiatt semmilyen formában nem szerzett jogot az építési tevékenység végzésére, végeztetésére, így mivel tárgy ügyben nem építető, részére használatbavételi engedély nem adható ki. Ebből megállapította, hogy a használatbavételi engedély nem az adózó nevére szól, a lakóház beépítési kötelezettségét nem az adózó felperes teljesítette. Mivel a felperes építetői minősége nem nyert igazolást, ebből adódóan nem részesülhet az illetékmentességben. A használatbavételi engedély nem fogadható el igazolásként az Itv. 26. § (2) bekezdésének alkalmazásában. Álláspontja szerint ezen nem változtat a (név) Regionális Közigazgatási Hivatal (határozat száma) számú határozata sem, mert ebben a felperes mint tulajdonos szerepel, nem pedig mint a használatbavételi engedély jogosultja.

A kereset az alábbiak szerint a l a p o s.

A bíróság a tényállást a közigazgatási iratok és a felek előadása alapján állapította meg.

Az Itv. 18. § (1) bekezdése szerint ingatlanok visszterhes mellett történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik.

Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonos (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jogok megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül lakóházat épít. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az illetékhivatalnál. Az Itv. perbeli időszakra hatályos 26. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítésének igazolása érdekében az ott meghatározott négyéves 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 négyéves határidőn belül a vagyonszerző a nevére szóló jogerős használatbavételi engedéllyel igazolja a lakóház felépítését.

Az Itv. 87. § (2) bekezdése szerint ha a törvény 16. § (1) bekezdés g) pontja, 17. § (1) bekezdés b) pontja és 26. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltétel nem teljesül, a megállapított de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.

A bíróság osztja az alperes álláspontját annyiban, hogy a jogszabályi feltételeknek a feltételes illetékmentességhez együttesen kell teljesülniük. Így szükséges a lakóház négy éven belüli felépítésének névre szóló használatbavételi engedéllyel történő igazolása is.

A bíróság ugyanakkor nem osztja az alperes álláspontját a tekintetben, hogy az illetékmentesség feltételeinek teljesítéséhez szükség lenne az építésügyi hatóság által az építetői minőség kifejezett deklarálására. A felperes ingatlanának beépítésére építési szerződést kötött. Az Itv. névre szóló használatbavételi engedélyt jelöl meg az illetékmentesség feltételének igazolására. Ekként nem osztja a bíróság az alperes azon álláspontját sem - melyre határozatát alapította - hogy a használatbavételi engedély nem fogadható el igazolásként az Itv. 26. § (2) bekezdésének alkalmazásában, mert a felperes építetői minősége nem nyert igazolást. Az alperes szerint ezen nem változtat a közigazgatási hivatal határozata sem, mert ezen határozatban a felperes mint tulajdonos, nem pedig mint a használatbavételi engedély jogosultja szerepel.

A bíróság álláspontja szerint a közigazgatási hivatal (határozat száma) számú határozatában a felperes nevére (is) szólóan adta ki a használatbavételi engedélyt, melyet a határozat indokolása külön is kiemel. Az alperes nem jogosult az építésügyi hatóság határozatának ilyen minősítésére, és annak megállapítására, hogy a felperes részére használatbavételi engedély nem adható ki.

Az alperes ezen indokokra alapított határozata jogszabálysértő, így azt a bíróság a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárásban az alperesnek a felperes vagyonszerzésének illetékmentességét a részére használatbavételi engedélyt adó határozat alapján kell vizsgálnia, figyelemmel arra is, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogvesztő határidő megtartott-e.

A pervesztes alperes személyes illetékmentessége folytán az Itv. 4. § (1) bekezdés alapján illetékfizetésre nem köteles. A pernyertes felperesnek perköltségigénye nem volt, így e tárgyban a bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Az ítélet elleni fellebbezést a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

Pécs, 2008. május 20.

Dr. Wéber Jánosné dr. Nesz Éva s.k.
bíró