

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Róth Miklós ügyvéd által képviselt felpereseknek a dr. Farkas Ervin jogtanácsos által képviselt Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala Hatósági Főosztály alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt a Pest Megyei Bíróságon 2.K.27.025/2006. számon indított és ugyanezen bíróság 2007. szeptember 19-én kelt 2.K.27.025/2006/13. számú jogerős ítéletével befejezett perében az alperes részéről 14. 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 Pest Megyei Bíróság 2.K.27.025/2006/13. számú jogerős ítéletét, az alperes jogelődjének 32-881/2004. számú, 32-53/3/2006. számú határozatait hatályon kívül helyezi, és az alperest új eljárás lefolytatására kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek 50.000 /azaz ötvenezer/ forint elsőfokú, és 25.000 /azaz huszonötezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

A kereseti és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek ... napján 1/2-ed - 1/2-ed tulajdoni arányban megvásárolták az ... belterület ... hrsz-ú lakóház és udvar megnevezésű ingatlant /a továbbiakban: ... lakóház/, majd az 1/2-ed - 1/2-ed arányban tulajdonukat képezett ... hrsz-ú szövetkezeti lakást /a továbbiakban: lakás/ ...-én eladták.

A Pest Megyei Illetékhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2002. március 11. napján kelt 320.484-01-2000. számú fizetési meghagyásával felpereseket az ... lakóház vétele után ... Ft visszterhes vagyonátruházási és ... Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

A felperesek 2002. május 27-én az ... lakóház vételéhez kapcsolódóan a cserétpótló vétel kedvezményének alkalmazását kérték, figyelemmel a ... lakásuk eladására.

A ... Földhivatal a 39.594/2000. számú határozatával felpereseknek az ... lakóházra vonatkozó tulajdonjog bejegyzési kérelmüket elutasította, amely határozatot a Pest Megyei Földhivatal a 2002. július 15. napján kelt 30.753/2002. számú határozatával helybenhagyta. A bejegyzés elutasításának indoka az volt, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazta az ügyvédi ellenjegyzés időpontját, továbbá a vevők a tulajdonjog bejegyzési kérelmükhöz az eladó bejegyzési engedélyét nem csatolták. E földhivatali határozatok bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a ... Bíróság a ...-án kelt számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította.

Az elsőfokú hatóság a 2003. április 1. napján kelt 600.440/2/2003. számú határozatával a felperesek terhére a 320.484/01/2000. tétel alatt előírt illetékelőlegből - a ...Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illetékelőleg fenntartása mellett - ... Ft vagyonszerzési illeték törlését rendelte el, egyidejűleg a cserepótló vétel illetékkedvezmény alkalmazásáért indult államigazgatási eljárást megszüntette. Indokolása szerint a földhivatal bejegyzést elutasító határozata alapján felperesek az ... lakóház tulajdonjogát nem szerezték meg, ezért az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 80.§-ának /1/ bekezdés g/ pontja, és az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény 14.§-ának /1/ bekezdése alapján kellett rendelkeznie.

A felperesek 2003. június 2. napján a 2000. március 17. napján megkötött adásvételi szerződést megerősítő szerződést kötöttek, amelyben rögzítették egyrészt a 2000. évi szerződést, másrészt azt, hogy a vételárat - az eladó és a vevők között folyamatban volt perben meghozott bírósági ítélet alapján - a vevők megfizették, amelynek következtében az eladó hozzájárult a tulajdonjog felperesek javára való bejegyzéséhez.

A megerősítő szerződés alapján a ... Körzeti Földhivatal az számú határozatával a felperesek tulajdonjogát az ... lakóházra vétel jogcímén bejegyezte.

Az elsőfokú hatóság a 2003. december 15. napján kelt 367.022-01-2003. számú fizetési meghagyásában a felperesek terhére az ... lakóház megszerzése után ... Ft vagyonszerzési, és ... Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket szabott ki.

A felperesek ismételten kérték a cserétpótló vétel kedvezményének alkalmazását.

Az elsőfokú hatóság a 2004. február 27-én kelt 647.182/2003. számú határozatával a felperesek kérelmét elutasította azzal az indokolással, hogy az Itv. cserétpótló vételt szabályozó 21.§-ának

/5/ bekezdésében meghatározott, a lakástulajdonok eladása és vásárlása közötti maximum egy év határidő eltelt.

A fellebbezés folytán eljáró alperes jogelődje /a továbbiakban: alperes/ a 2004. június 29. napján kelt 32-881/2004. számú határozatával az elsőfokú hatóság 647.182/2003. számú határozatát helybenhagyta.

Az alperes a 2006. május 4. napján kelt 32-53/3/2006. számú határozatával felpereseknek az elsőfokú hatóság 600.440/2/2003. számú határozata elleni fellebbezését elbírálván, az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperesek keresetükben a 32-881/2004. és a 32-53/3/2006. számú másodfokú határozatok megváltoztatását, és az illetéknek a cserétpótló vétel kedvezményének alkalmazásával való megállapítását kérték.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Indokolásában megállapította, hogy a földhivatal tulajdonjog bejegyzést elutasító döntése alapján felperesek a 2000. évben megkötött szerződéssel az ... lakóházon tulajdonjogot nem szereztek, ezért az Itv. 1.§-a, 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja, 18.§-ának /1/ bekezdése, 27.§-ának /1/ és /5/ bekezdése, 92.§-a értelmében vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségük sem keletkezett, amelyből következően az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdésében foglalt illeték kedvezmény alkalmazásának sincs helye, és az előírt vagyonszerzési illeték hivatalból törölhető. A felperesek az ... lakóház tulajdonjogát a 2003. évi adásvételi szerződést megerősítő szerződéssel szereztek meg, amely után illetékfizetésre kötelesek. E tulajdonszerzéshez kapcsolódóan azonban az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdésében szabályozott, 1 éven belüli lakóingatlan eladás törvényi feltétele már nem teljesült. Az elsőfokú bíróság kifejtette továbbá, hogy a hatóság késedelmes ügyintézésének az ügy érdemi elbírálására hatása nem volt.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben az ítélet hatályon kívül helyezését és kereseti kérelmük teljesítését kérték. Álláspontjuk szerint az ítélet sérti az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdésében foglaltakat, mivel ... évben érvényes szerződéssel vették meg az ... lakóházat és adták el a ... lakást.

Az alperes érdemi ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte. A peres felek további előkészítő és válaszirataikban részletezték fenntartott jogi álláspontjaikat.

A felülvizsgálati kérelem 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 terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 10%-ban határozza meg.

Az Itv-nek a lakástulajdon és a hozzá kapcsolódó jogok visszterhes vagyonátruházási illetékének mértékét szabályozó 21.§-23.§-ai kedvezménysszabályok, mivel az általános illetékmértéktől kedvezményezetten eltérő rendelkezéseket és illetékmértéket tartalmaznak. Az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdése szerint lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete.

Az adóhatóságnak és az elsőfokú bíróságnak azt kellett eldöntenie, hogy a felperesek által 2000. évben megkötött lakóház vásárlási és lakás eladási szerződések alapján a felpereseknek illetékfizetési kötelezettségük keletkezett-e, és arra az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdésében foglalt kedvezménysszabály alkalmazható-e.

A felperesek a ...-én megkötött adásvételi szerződéssel az ...lakóházat megvásárolták. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 365.§-ának /1/ és /3/ bekezdése szerint adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges - és egyben elegendő -, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk kitűnik, továbbá ha az okirat tartalmazza az ingatlannak és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. A Ptk-nak az írásbeli szerződés tartalmáról rendelkező 218.§ /1/ bekezdése nem tesz említést arról, hogy az írásbeli szerződésnek milyen alaki kellékekkel kell rendelkeznie. Ilyen, a szerződés érvényességét érintő alaki kellékekről más jogszabály sem rendelkezik az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződések tekintetében. Ezért a tartalmilag elegendő elemeket tartalmazó szerződés érvényessége az írásba foglaláson felül egyéb alakszerűséghez nincs kötve. /XXV. számú Polgári Elvi Döntés/. A felperesek ...-én a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályainak megfelelő, érvényes adásvételi szerződést kötöttek.

A Ptk. 117.§-ának /3/ bekezdésében foglaltak alapján az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja értelmében a visszsterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség a szerződés megkötése napján keletkezik. E jogszabályhelyek összevetése és együttes alkalmazása szerint az illetékfizetési kötelezettség keletkezése nem függ az ingatlantulajdonosok változásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől. Az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja ugyanis feltételként a Ptk. 117.§-ának /3/ bekezdésében foglaltak teljesültségét nem tartalmazza, továbbá az adásvételi szerződés megkötése napján az ingatlantulajdonosok változásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése általában nem történik meg, illetve az Itv. 77/A.§-ának /1/ bekezdése alapján az illetékelőleg fizetési kötelezettség abban az esetben is fennáll, ha a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja.

A ...-én megkötött érvényes adásvételi szerződés alapján felpereseknek az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja szerint a szerződés megkötése napján visszsterhes vagyonátruházási illetékkötelezettségük keletkezett, azonban tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba az ügyvédi ellenjegyzés időpontjának, továbbá az eladó bejegyzési engedélyének a hiányában nem jegyezték be.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Inytv./ az okiratok kellékei cím alatt, a 32.§-ban szabályozza azokat a tartalmi elemeket, amelyeket az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell. A felperesek által benyújtott,...-én megkötött adásvételi szerződés bíróság által elbíráltan ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgálhatott, azonban érvényességét az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem érintette.

Ahogy az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja az illetékfizetés keletkezéséhez, úgy az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdése a cserétpótló vétel kedvezményének alkalmazásához sem írja elő feltételként az ingatlantulajdonosok változásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az adásvételi szerződés ... -ei érvényes megkötése illetékfizetési kötelezettséget keletkeztetett, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául nem szolgáló, de érvényesen meglévő szerződés alapján az illetékhatóságnak az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdése alkalmazásával kellett volna felperesek terhére az illetéket kiszabnia. Az elsőfokú bíróság és az alperes eltérő jogértelmezése téves.

A felperesek ügyében nem merült fel olyan tényállási elem, amely az illeték törlését a hatóság részéről hivatalból megalapozta volna, az Itv. 80.§-ának /1/ bekezdés g/ pontja pedig a benne szabályozottak okán /illetékalap hibás kiszámítása, ismételt kiszabás/ a perbeli esetben nem is alkalmazható.

Az Itv. 21.§-ának /7/ bekezdése szerint a vevő a másik lakástulajdona eladását - és nem a lakás vételét - köteles a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas adásvételi szerződés másolatával vagy más megfelelő módon igazolni.

Az ... lakóházra vonatkozóan a szerződő felek 2003. évben nem kötöttek új adásvételi szerződést, hanem a 2000. évben megkötött, érvényesen meglévő szerződést erősítették meg. A felperesek illetékkötelezettségére, és annak keretében az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdése alkalmazhatóságára nem volt hatással az, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adatok pótlása után, 2003. évben került sor a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való jegyzésére.

Tárgyi ügy irataiból megállapítható, hogy a felperes az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdése szerint a cserepótló kedvezményt egy éven belül kérte. Az alperes téves jogértelmezése, és az Áe. 15.§-ában meghatározott határidő sorozatos mulasztása miatt törvényben meghatározott illetékfizetési kedvezménye nem csorbulhat.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§-ának /4/ bekezdése alapján jogerős ítéletet, továbbá a másodfokú határozatokat hatályon kívül helyezte és az alperest új eljárásra kötelezte. Az alperesnek az új eljárás során a felperesek illetékkötelezettségét és az elsőfokú határozatokat az Itv. 21.§-ának /5/ bekezdésében foglaltak alkalmazásával akként kell értékelnie, hogy a felperesek 2000. évben érvényes szerződéssel lakást vásároltak és adtak el.

A pervesztes alperes a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján köteles a felperes elsőfokú és felülvizsgálati perköltsége megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-án alapul.

Budapest, 2009. április 16.

Dr. Madarász Gabriella sk. a tanács elnöke, Dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró, Dr. Hajnal Péter sk. bíró