

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága, ügyintéző: dr. Kohlrusz Milan ügyvéd, dr. Okányi Zsolt ügyvéd/ által képviselt felperesnek 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 Fővárosi Bíróságon 11.K.32.337/2007. számon indított és ugyanezen bíróság 2008. február 29-én kelt 11.K.32.337/2007/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 11.K.32.337/2007/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 50.000 /azaz ötvenezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 170.200 /azaz százhetvenezer-kettőszáz/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a ...hrsz-ú, szám alatti társasházi lakásingatlan tulajdonjogát ...-án ... Ft vételárért megvásárolta. Az adásvételi szerződésben a felek rögzítették, hogy a felperes főtevékenysége ingatlanforgalmazás /TEÁOR 7012/, és az ingatlant továbbértékesítési céllal vásárolta meg. A szerződés 3.8 pontjában az eladó a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartotta, a 7.2. pont szerint a szerződés az ingatlan használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedése napját követő naptári napon lép hatályba. Az adásvételi szerződést illetékkiszabás céljából ...-én nyújtották be az illetékes földhivatalhoz.

A továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a napján kelt ...számú fizetési meghagyásával a felperes terhére ... Ft illetékalap után 2%-os illetékkulcs alkalmazásával ... Ft vagyonszerzési, és ...Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket szabott ki.

A felperes kérte a fizetési meghagyás visszavonását arra hivatkozással, hogy a szerződés 7.2. pontja felfüggesztő feltételt tartalmaz, amely feltétel bekövetkezéséig az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 3.§-ának /3/ és /6/ bekezdése alapján illetékfizetési kötelezettsége nem keletkezik.

Az elsőfokú hatóság a napján kelt számú határozatával a számú fizetési meghagyását visszavonta.

A ... Közigazgatási Hivatal Építésügyi Főosztálya a napján kelt számú határozatával helybenhagyta a ... Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Iroda Építésügyi Hatósági Csoportjának számú, az ingatlanra megadott végleges használatba vételi engedélyét.

Az elsőfokú hatóság - miután megállapította, hogy az adásvételi szerződés ...-én hatályossá vált, így az illeték kiszabása elől a jogi akadály elhárult - a napján kelt számú határozatával a felperes terhére, vagyonszerzése alapján ... Ft illetékalap után, 2%-os illetékkulcs alkalmazásával ... Ft vagyonszerzési és ... Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket szabott ki. Az elsőfokú hatóság a felperesnek 15 napos határidőt biztosított az ingatlan továbbértékesítésének igazolására az Itv. 23/A.§-ának /7/ bekezdésében meghatározott jogkövetkezmény terhével, majd a határidő eredménytelen elteltét követően, napján a ... számú határozatával a felperes terhére ... illeték pótlólagos előírását rendelte el.

A fellebbezés folytán eljárta a felperes a napján kelt ... számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Indokolása szerint az Itv. 23/A.§-ának /1/ bekezdésében szabályozott kedvezményezett mértékű illeték fizetéséhez szükséges törvényi feltétel: a megvásárolt ingatlan két éven belüli továbbértékesítésének igazolása nem az illeték-kötelezettség keletkezése napjától, hanem a /7/ bekezdés szerint az adásvételi szerződés illetékkiszabás céljából való bejelentésének időpontjától számítódik. Emiatt közömbös, hogy az elsőfokú hatóság által elfogadott felfüggesztő feltétel miatt az adásvételi szerződés mikor lépett hatályba. A továbbértékesítés igazolásának határideje alatt: ...-éig a felperes a továbbértékesítést nem igazolta, ezért annak jogkövetkezményéről az elsőfokú hatóság az Itv. 23/A.§-ának /7/ bekezdésében foglaltak alapján jogszerűen rendelkezett.

A felperes keresetében elsődlegesen a másodfokú határozat hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárásra kötelezését, másodlagosan a másodfokú határozat megváltoztatását és az illeték összegének az Itv. 23/A.§-ának /1/ bekezdésében foglaltak szerinti megállapítását kérte.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolásában az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontjára, /6/ bekezdésére, 23/A.§-ának /1/, /7/-/8/ bekezdéseire, 91.§-ának /1/ bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /a továbbiakban: Iny.tv./ 26.§-ának /1/-/2/ bekezdéseire hivatkozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresete teljesítését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte az Itv. 3.§-ának /3/ és /6/ bekezdését, 23/A.§-át, 91.§-ának /1/ bekezdését, ugyanis hatályos szerződés, illetve az ingatlan tulajdonjogának megszerzése hiányában illetékkiszabásra nem tehetett bejelentést, így a továbbértékesítési határidő kezdő időpontját az elsőfokú bíróság és az alperes jogsértő módon állapította meg.

Az alperes 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/.

Az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdése előírja, hogy az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését be kell jelenteni illetékkiszabásra.

Az Itv. rendelkezik illetékmentességről, és az illeték kedvezményekről is, meghatározva, hogy mely feltételek teljesültsége esetén mentes, vagy kedvezményezett a vagyonszerzés.

Az elsőfokú hatóság a számú határozatában a felperes vagyonszerzésének illeték kedvezményezettségét az Itv. 23/A.§-ának /1/ bekezdésére alapította. E szerint ingatlan tulajdonjogának cégjegyzék, illetve vállalkozói igazolvány alapján az illetékkötelezettség keletkezésekor a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó, ha a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor tett nyilatkozata szerint az ingatlant továbbeladás céljából vásárolta, az illeték mértéke az ingatlan - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének 2%-a.

Az Itv. azonban e kedvezményt feltételek teljesítéséhez kötötte. Ha a meghatározott céllal megszerzett ingatlant az ingatlanforgalmazást végző vállalkozó a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adja el, és ennek megtörténtét - legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül - a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási

bejegyzéséről szóló határozattal /ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljeggyel/ nem igazolja, az illetékhivatal a vagyonszerzésre a 19.§ /1/ bekezdés, illetve 21.§ /1/ bekezdés alapján egyébként fizetendő és az /1/ bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja /Itv. 23/A.§ /7/ bekezdés/.

E jogszabályhelyek alapján ahhoz, hogy felperes a vagyonszerzése után kedvezményezett, 2%-os mértékű illetéket fizethessen /az egyéb törvényi feltételek teljesítése mellett/ az is szükséges, hogy az ingatlan továbbértékesítését a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül az illetékhivatalnak igazolja. Az előre kiszámíthatóság miatt konkrétan meghatározott a /7/ bekezdésben az igazolásra megszabott határidő kezdő időpontja: a vagyonszerzés illetékkiszabásra való bejelentése.

Az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdése meghatározza, hogy a bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel, az ingatlan tulajdonjogának megszerzését tartalmazó szerződés benyújtásával 30 napon belül kell teljesíteni.

Az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdésében hivatkozott külön jogszabály az Iny.tv., amelynek 26.§ /2/ bekezdése szerint a kérelmet a bejegyzés alapjául szolgáló szerződés /jognyilatkozat/ keltétől számított 30 napon belül kell a körzeti földhivatalhoz benyújtani, kivéve, ha a szerződés /jognyilatkozat/ létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése - ide nem értve a földhivatali engedélyt - vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell a körzeti földhivatalhoz benyújtani.

Azokra a szerződésekre, amelyek létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése, vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ tartalmaz szabályozást. A Ptk. 215.§-ának /1/ és /3/ bekezdései szerint ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak. Beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Mivel a beleegyezéstől, illetve jóváhagyástól függő szerződés annak megadásával jön létre, az Iny.tv. 26.§-ának /2/ bekezdése alapján a létre nem jött szerződést nem kell bejelenteni, csak a létrejött szerződést a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül.

A jelen per tárgyat képező szerződés nem e megjelölt hatósági engedélyre, illetve harmadik személy beleegyezésére várt, így

érvényesen létrejött és az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdése, valamint az Iny.tv. 26.§-ának /2/ bekezdése szerint a felperest bejelentési kötelezettség terhelte, amelyet teljesített is.

Az Itv. és az Iny.tv. kifejezett és eltérő rendelkezése hiányában tehát illetékkiszabás céljából az érvényesen létrejött, de még hatályossá nem vált szerződést is be kell jelenteni a keltétől számított 30 napon belül. A felperes eltérő jogértelmezése téves. Így a továbbértékesítési kötelezettség kezdő időpontja az Itv. 23/A.§-ának /7/ bekezdése alapján a vagyonszerzés illetékkiszabásra való bejelentésének napja.

Mivel a szerződés bejelentésének az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdésében előírt kötelezettségét nem érintette a szerződés hatályossága, az elsőfokú bíróságnak nem kellett értékelnie azt, hogy az adásvételi szerződés hatályának beálltát - az eladó és a felperes által megjelölt - felfüggesztő feltétel a Ptk. 228.§-ában szabályozott bizonytalan jövőbeni eseménynek megfelelt-e.

Az ingatlanügyi hatóság eljárásának /ingatlan-nyilvántartási bejegyzés/ az Iny.tv. 26.§-ának /1/ bekezdése, az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdése és a Ptk. 117.§-ának /3/ bekezdése szerinti azonos meghatározása alapján az illetékezés szempontjából bejelentésnek minősül az érvényesen létrejött még hatályossá nem vált, tulajdonjog fenntartással megkötött szerződésnek, és e szerződéssel együtt a bejegyzési kérelemnek a benyújtása.

A vagyonszerzési illetékkötelezettség keletkezésének az Itv. 3.§-ának /3/, /5/, /6/ bekezdéseiben foglalt szabályozása a perbeli jogkérdés elbírálását nem befolyásolta, ugyanis az Itv. 23/A.§-ának /7/ bekezdése alapján az alperesnek a vagyonszerzés illetékkiszabásra való bejelentésének teljesítettségét és nem az illetékkötelezettség keletkezésének időpontját kellett vizsgálnia.

A felperes a perben a Pp. 164.§-ának /1/ bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettsége ellenére nem bizonyította, hogy az Itv. 23/A.§-ának /7/ bekezdésében előírt igazolási kötelezettségét határidőben teljesítette volna.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet, amely a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, a Pp. 275.§-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

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

A Legfelsőbb Bíróság a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték mértékéről és viseléséről az Itv. 50.§-ának /1/ bekezdése, 39.§-ának /1/ bekezdése és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13.§-ának /2/ bekezdése alapján határozott.

Budapest, 2009. február 26.

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