

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Bányai Lóránt 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.32.319/2007. számon indított és ugyanezen bíróság 2008. február 11-én kelt 11.K.32.319/2007/10. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes részéről 11. 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 Fővárosi Bíróság 11.K.32.319/2007/10. számú ítéletét hatályában fenntartja.

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

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 10.000 /azaz tízezer 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 építési telken megépítendő társasházban /a továbbiakban: társasház/ megvásárolta ... a ... hrsz-ú, ...ajtószámú lakás, és a közös tulajdonból hozzátartozó ... tulajdoni hányad együttesének 1/2-ed tulajdonrészét, majd a ... hrsz-ú, természetben a ... aajtószámú, egylégterű tárolóhelyiség ... tulajdoni hányadának 1/2-ed tulajdonrészét, továbbá a ... hrsz-ú, természetben pincszint 1. aajtószámú, egylégterű gépkocsitároló ... tulajdoni hányadának 1/2-ed tulajdonrészét, amely megfelel az ... jelű gépkocsitároló kizárólagos használati jogának. A szerződő felek a gépkocsitároló vételárát ... Ft-ban határozták meg.

A társasház alapító okiratának "III/2. külön tulajdon" részében megjelölt a pincszint .. aajtószámú ... hrsz-ú gépkocsitároló, mint a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő, természetben megosztott vagyonrész.

A Fővárosi Illetékhivatal /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2006. június 14. napján kelt 308.407-02-2006. számú fizetési meghagyásával a felperest ... Ft illetékalap, mint a gépkocsitároló

1/2-ed részének forgalmi értéke után 10%-os illetékkulcs alkalmazásával ... Ft illeték, ezen belül ... Ft illetékelőleg megfizetésére kötelezte.

A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2007. március 26. napján kelt 3302400291 számú határozatával a fizetési meghagyást helybenhagyta. Indokolása szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 1.§-a, 18.§-ának /1/ bekezdése, 102.§-ának /1/ bekezdés a/ és f/ pontjai, a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény /a továbbiakban: Ptk./ 8.§-ának /1/ bekezdése, 578/I.§-ának /1/ bekezdése, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /a továbbiakban: Th.tv./ 1.§-ának /1/ bekezdése, 2.§-ának /1/-/2/ bekezdései, 56.§-ának 1. pontja, az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény /a továbbiakban: Art./ 1.§-ának /7/ bekezdése alkalmazásával megállapította, hogy a teremgarázs nem minősül lakástulajdonnak, a tulajdonostársak közös tulajdonát képezi, ezért megszerzése után az elsőfokú hatóság 10% mértékű illetéket helytállóan szabott ki.

Az Itv. 3.§-ának /3/ bekezdés a/ pontja alapján a vagyonátruházási illetékkötelezettség a szerződés megkötése napján keletkezik, és az Itv. 3.§-ának /5/-/6/ bekezdései értelmében a tulajdonjog fenntartással megkötött szerződés nem minősül felfüggesztő, illetve bontó feltételtől vagy kezdő határidő bekövetkezésétől függő szerződésnek, így az illetékelőleg kiszabása nem volt idő előtti.

A felperes keresetében vitatta a gépkocsitároló megszerzése után kiszabott vagyonszerzési illeték mértékét. Álláspontja szerint a garázs osztja a lakás jogi sorsát, ezért a hatóságnak az illeték kiszabásakor a lakásra vonatkozó rendelkezéseket kellett volna alkalmaznia. Állította, hogy az illeték kiszabása idő előtt történt, figyelemmel arra is, hogy módosult a vételár.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint az alperes által alkalmazott jogszabályok, kiemelten az Itv. 102.§-ának /1/ bekezdés f/ pontja meghatározza, hogy a garázs nem minősül lakástulajdonnak, ebből következően megszerzése után az illetéket az adóhatóság az általános szabályok szerint helytállóan szabta ki.

Kifejtette, hogy a tulajdonjog fenntartással való ingatlanszerzés nem minősül bontó vagy feltételtől függő szerzésnek, a visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettség a szerződés megkötése napján keletkezett, így az illeték kiszabása nem volt idő előtti.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által benyújtott pénzügyi elszámolás nem az általa megkötött adásvételi szerződés módosítását tartalmazta, hanem csak egy költségelszámolást, ebből következően szerződésmódosítás hiányában

az illetékhatóságnak a megállapított illeték módosítására kötelezettsége nem volt.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet, illetve a másodfokú határozat hatályon kívül helyezését, az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletében hiányos és megalapozatlan tényállást állapított meg, az ítélet sérti az Itv. 3.§-ának /6/ bekezdését, 102.§-ának /1/ bekezdés f/ pontját, az Art. 1.§-ának /7/ bekezdését, 2.§-ának /3/, /5/ bekezdéseit. A felperes lényegében fenntartotta és megismételte a keresetében foglaltakat.

Az alperes érdemi ellenkérelmében az ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A jelenlegi alkotmányi és Ptk.-beli szabályozás megkülönbözteti a köztulajdont és az egyéni tulajdont. A dolog továbbá lehet az egyén kizárólagos tulajdonában, azaz tulajdonjoga 1/1 arányú, illetve a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet /Ptk. 139.§ /1/ bekezdés/. A közös tulajdon a tulajdonjog megosztottságát jelenti, és a közös tulajdont az egészhez viszonyított hányad feltüntetésével kell nyilvántartani [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /Inytv./ végrehajtására kiadott 109/1999./XII.29./FVM rendelet 6.§].

A Ptk. 149.§-ának /1/ bekezdése szerint épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak /társasház-tulajdon/. A Th.tv. 1.§-ának /1/ bekezdése értelmében társasház-tulajdon jön létre, ha az épületingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába kerül. Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség, illetőleg lakás - különösen: a gondnoki, a házfelügyelői lakás - a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

A társasháznak, mint sajátosan osztott közös tulajdoni formának vannak tehát olyan részei, amelyek egyéni tulajdonban vannak /pl.: a műszakilag elkülönített, önálló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek/, másrészt vannak olyanok, amelyek közös tulajdonban vannak /pl.: folyosó, lépcsőház, kémények/.

Az Inyvtv. 12.§-ának b/ pontja szerint a földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

A Legfelsőbb Bíróság e jogszabályhelyek, valamint a közigazgatási iratok között lévő adásvételi szerződések és alapító okirat alapján megállapította, hogy a felperes társasházban lévő, önálló hrsz-ú, külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget /gépkocsitároló részt/ vásárolt, amely nem része a társasházi lakásának. /A felperes lakás és tárolóhelyiség szerzése utáni illetékkiszabás nem tárgya e pernek/.

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-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. 102.§-ának /1/ bekezdés f/ pontja szerint a törvény alkalmazásában lakástulajdon lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült /garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb./.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes külön tulajdonú gépkocsitároló rész vásárlása után a hatóság a visszterhes vagyonátruházási illetéket a Ptk., a Th.tv., és az Itv. idézett és alkalmazandó rendelkezései alapján jogszerűen az általános mértékkel határozta meg.

A felperes a perben a gépkocsitároló részre vonatkozóan szerződésmódosítást nem igazolt. Az Itv. 77/A.§-ában foglaltak alapján pedig - figyelemmel arra, hogy a vagyonszerzés nem függött hatósági jóváhagyástól, a szerződés érvényességéhez harmadik személy beleegyezésére nem volt szükség, és felfüggesztő vagy bontó feltételtől, illetőleg a kezdő határidő bekövetkezésétől sem függött a szerződés, azaz a vagyonszerzésre az Itv. 3.§-ának /5/-

/6/ bekezdésében foglaltak nem alkalmazandók - a hatóság rendelkezhetett az illetékelőleg kiszabásáról akkor is, ha a vételár teljes kiegyenlítéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartotta.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet 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 tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték mértékére és viselésére vonatkozó rendelkezés az Itv. 50.§-ának /1/ bekezdésén, a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13.§-ának /2/ bekezdésén alapul.

Budapest, 2009. május 7.

**Dr. Lomnici Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Kurucz Krisztina sk. előadó
bíró, Dr. Hajnal Péter sk. bíró**