

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Sörös Gergely ügyvéd által képviselt felperesnek a Szilágyiné dr.Baráth Sára jogtanácsos által képviselt APEH Központi Hivatal Hatósági Főosztály Észak-alföldi Kihelyezett Hatósági Osztálya (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 11.) alperes elleni illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2008. október 3. napján kelt 4.K.21.296/2008/3. számú ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 4.K.21.296/2008/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 43.200 (negyvenháromezer-kétszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazással foglalkozó felperes a 2007. június 29. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a v. helyrajzi számú, 8651 m² térmértékű, szálloda megnevezésű, belterületi ingatlant 60.000.000 + 12.000.000 forint ÁFA, összesen 72.000.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítést nyert, hogy a felperes a megvásárolt ingatlant üzleti partnere számára történő továbbértékesítés céljából kívánja megvásárolni, azért, hogy azon később élelmiszerkereskedelmi láncot működtető cégcsoporthoz tartozó egységet létesítsenek.

A felperes az ingatlant 2007. szeptember 18. napján 108.000.000 forint vételárért továbbértékesítette.

Az elsőfokú adóhatóság az ingatlan forgalmi értéke megállapítása céljából helyszíni szemlét tartott, ennek során rögzítette az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezőit, összehasonlító értékadatokat szerzett be, majd határozatával 108.000.000 forintos forgalmi érték alapulvételével, 2.160.000 forint visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest.

A határozat elleni fellebbezés folytán az alperes a 1941610422. iktatószámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 70. §-át, valamint az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCIII. (a továbbiakban: Art.) 126. § /1/ bekezdését idézve megállapította, hogy a felperes által vásárolt ingatlan valós forgalmi értékének meghatározása során az elsőfokú adóhatóság jogszerűen alkalmazott becslést és a becslés módszerét is alkalmasnak találta a valós forgalmi érték meghatározására. Hangsúlyozta, hogy az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok fajlagos forgalmi értékadatai hasonlóak, vagy magasabbak a vétel tárgyát képező ingatlanénál. A felperes érdekében állt annak bizonyítása, hogy a határozat nem a valós forgalmi értéken alapul, ez azonban nem történt meg. Az adóhatóságnak nem feladata az adózó könyveléséből, az általa hivatkozott tételek kigyűjtése, és bizonyítékkénti bemutatása. Az általánosságban hivatkozott költségek nem vehetők figyelembe.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését kérte azzal, hogy az alperes az Itv. 70. §-ába ütközően, a valós forgalmi értéktől eltérően határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, ehhez képest jogsértően a fizetendő visszterhes vagyonátruházási illetéket. Álláspontja szerint, az alperes a forgalmi érték megállapításánál nem használt fel hasonló adottságú és funkciójú ingatlanokat összehasonlító értékadatként, nem vette figyelembe azt, hogy az ingatlant ún. „projekt ingatlanként” értékesítette és a vevő az ingatlan értékén kívül a vételárban ismerte el egyéb, a bontással, építési út csatlakozással és jogerős hatósági engedélyek beszerzésével kapcsolatos eladói tevékenységet is.

A megyei bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletében arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes az Itv. 102. § /1/ bekezdés e/ pontjában foglaltak mentén határozta meg az ingatlan forgalmi értékét az Itv. 70. § /1/ és /2/ bekezdésében rögzített becslés módszerével és összehasonlító adatok alapulvételével. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy az ingatlan vétele és eladása közötti időbeli távolság három hónapot sem ért el, az ingatlan fizikai állapotában változás, átalakítás nem következett be, a felperes az engedélyezésekkel kapcsolatos költségeit nem igazolta, továbbá az összehasonlítás alapjául

szolgáltató adatok a hasonló időszakban értékesített ingatlanok forgalmi értékeire vonatkoztak.

Rámutatott arra is, hogy a beszerzett engedélyek megléte csupán a vételi szándékot befolyásoló körülmény, azonban az engedélyek megszerzésével összefüggésben felmerült költségek - tételes jogi rendelkezések híján - nem olyan tételek, melyeket az ingatlan forgalmi értékéből le kellene vonni.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és a megyei bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte, másodlagosan a kereseti kérelmének történő helytadásra tett indítványt. A felülvizsgálati kérelmében arra hivatkozott, hogy a megyei bíróság a Pp. 163-164. §-ában foglaltak ellenére és a 194. § /1/ bekezdésébe ütközően, releváns tények megállapítása érdekében nem rendelt el bizonyítást. A tényállást teljes körűen nem tisztázta, noha indítványozta, hogy helyszíni szemle során vizsgálják meg könyvelését. A „projekt ingatlan” megvalósításával kapcsolatos anyagok, dokumentumok több területet is átfognak, ezért ingatlanonként nehezen elkülöníthetők a kiadásokat és annak konkrét költségeit igazoló tételes számlák. A 2004. évi CXL. törvény (Ket.) 50. §-a, az Art. 97. § /4/ bekezdése olyan kógens rendelkezések, amelyek alkalmazásától az adóhatóság nem tekinthet el. E mulasztás jogkövetkezményeit a bíróság nem vonta le. Sérelmezte az összehasonlító adatok alkalmazhatóságát. A per során nem volt megállapítható, hogy azok a perbeli ingatlannal mennyiben és miként hasonlíthatóak össze, jellemzőiket tekintve alkalmasak-e az összehasonlításra.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának /2/ bekezdése értelmében jogszabálysértése alapítottnak lehet a jogerős ítélet felülvizsgálatát kérni. Anyagi jogi és eljárási szabályok megsértése egyaránt alapot adhat a felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, azonban ha olyan eljárási szabálysértés nem történt, amely az ügy érdemi elbírálásra lényeges kihatással volt, a megtámadott határozatot hatályában fenn kell tartani. Amennyiben a bírósági ítélet tényállása iratellenesen került megállapításra, vagy okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó módon történt a bizonyítékok mérlegelése, akkor az eljárási szabálysértés megállapítható. Nem állapítható meg ugyanakkor jogszabálysértés, ha a felülvizsgálati kérelem - mint a perbeli esetben is - a bizonyítékok szabad mérlegelését támadja.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a Pp. 275. §-ának /1/ bekezdése alapján a rendelkezésre álló

bizonyítékok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének, további bizonyítás felvételének nincs helye.

A perben a felperes a Pp. 164. § /1/ bekezdésében foglalt bizonyítási kötelezettsége ellenére a forgalmi értékre vonatkozóan szakértő kirendelését nem kérte, a megyei bíróság pedig a közigazgatási eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárást és az eredményeképpen meghozott alperesi döntést a kereseti kérelem keretei között, a perben lefolytatott eljárás eredményeként jogszerűen minősítette. Állításával szemben, a felperest terhelte volna az ingatlannal kapcsolatosan felmerült kiadások, költségek igazolása, illetve annak bizonyítása, hogy ezen tételek a forgalmi értékre kihatással voltak. A megyei bíróság megfelelően értékelte az ingatlan értékjellemzőit, a beszerzett összehasonlításra alkalmas értékadatokat, továbbá az ingatlan rövid időn belül történt újraértékesítésekor elért vételárat.

A Legfelsőbb Bíróság a felperes jogi érveit megvizsgálva arra a megállapításra jutott, hogy a megyei bíróság a Pp. 206. § /1/ bekezdése szerinti szabad mérlegelése körében hozta meg döntését, az kirívóan okszerűtlen, logikátlan mérlegelést, értékelést nem tartalmaz. A Pp. 221. § /1/ bekezdése szerint ítéletét részletesen megindokolta, így azt is, hogy a felperes sem a közigazgatási, sem a peres eljárásban nem tudta megcáfolni az illetékügyekben eljáró adóhatóság által meghatározott forgalmi értéket.

A fentiek alapulvételével a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /3/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a Legfelsőbb Bíróság a felperest a peres eljárás folytán felmerült, az alperest illető perköltség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a per tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán lerovásra nem került felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is, figyelemmel az Itv. 50. § /1/ bekezdésére és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésében foglaltakra.

Budapest, 2010. január 11.

Dr.Kárpáti Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr.Sperka Kálmán sk. előadó bíró, Dr.Márton Gizella sk. bíró

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok