

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Legfelsőbb Bírósága a dr.Kóczy Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Nyitrai Szilvia jogtanácsos által képviselt APEH Központi Hivatal Hatósági Főosztálya (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) alperes elleni illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Békés Megyei Bíróság 2009. január 15. napján kelt 1.K.23.190/2008/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 13. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott helyen és napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t

A Legfelsőbb Bíróság a Békés Megyei Bíróság 1.K.23.190/2008/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 113.300 (száztizenháromezer-háromszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2008. március 18-án kelt és az eladó által 2008. március 19. napján aláírt, illetékkiszabásra 2008. március 25. napján bemutatott adásvételi szerződéssel megvásárolta helyrajzi számon felvett irodaépület, udvar, gazdasági épület megnevezésű 1130 m² térmértékű ingatlant 43.200.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződés 1. pontjában rögzítést nyert, hogy a felperes az ingatlan lakássá történő visszaminősítése iránt az illetékes jegyző előtt eljárást kezdeményezett.

A felperes 2008. március 18-án az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése iránti kérelmet terjesztett elő az elsőfokú ingatlanügyi hatóságnál, majd kérelmét 2008. március 26. napján visszavonta. Ezzel egyidejűleg a tulajdonjoga soron kívüli

átvezetését kérte, amelyet a körzeti földhivatal 31174-3/2008.(III.18.) számú határozatával teljesített, a tulajdonjogot, valamint az ingatlan adataira vonatkozó változás átvezetésre irányuló eljárást megszüntette. A felperes utóbbi kérelmét ismételten előterjesztette, amelyet a tulajdoni lapon, széljegyként 2008. április 23-án tüntették fel.

Az elsőfokú adóhatóság határozatával, helyszíni szemle tartását követően, a bejelentett forgalmi érték elfogadása mellett, 10 % illetékkulcs alkalmazásával 4.320.000 forint visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest.

A határozat elleni fellebbezés folytán az alperes a 2008. július 14. napján kelt 4007114988. iktatószámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 3. § /3/ bekezdését, 19. § /1/ bekezdését, 102. § /1/ bekezdés f/ pontját és /3/ bekezdését idézve megállapította, hogy a szerződés megkötése napján az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan irodaépület, udvar, gazdasági épület megnevezéssel szerepelt. A lakássá történő át-, illetve visszaminősítés iránti kérelem széljegyként való feltüntetése ettől későbbi, tehát az ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésének napján nem minősült lakásként feltüntetésre várónak. Az illetékkiszabás szempontjából az ingatlan-nyilvántartás szerinti tényleges állapot az irányadó. Az ingatlan lakásként való minősítését az építési hatóság előtt folyamatban lévő, jogerősen még el nem bírált ügy, és a földhivatalba csak az adásvételi szerződés megkötését követően benyújtott lakássá való visszaminősítés iránti kérelem nem alapozza meg.

A felperes keresetében az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedően történő hatályon kívül helyezését és új eljárásra lefolytatására kötelezését kérte, arra alapozottan, hogy az eredetileg is lakóháznak épült ingatlan után az Itv. 102. § /1/ bekezdés f/ pontja alkalmazásával kedvezményes illetékkulcsot kellett volna a hatóságnak alkalmaznia.

A megyei bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletében arra az álláspontra helyezkedett, hogy az illetékkiszabás iránti eljárásban az Itv. 102. § /1/ bekezdés f/ pontja, a 102. § /3/ bekezdésére figyelemmel nem volt alkalmazható. A felperes az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetése iránti kérelmet 2008. március 26-án visszavonta, azt ugyan ismételten előterjesztette, de az a tulajdonjog bejegyzését követően, 2008. április 23. napján került széljegyként a tulajdoni lapon feltüntetésre. Az illetékkötelezettség keletkezése időpontjában az átruházott ingatlan irodaépület volt, függetlenül attól, hogy az eladó már ezt megelőzően megindította az illetékes

építésügyi hatóságnál az ingatlan átminősítése iránti eljárást. A perbeli ingatlan lakásként feltüntetésre váró ingatlannak volt tekinthető mindaddig, amíg a felperes ez irányú kérelmét a földhivatalnál vissza nem vonta. Ennek eredménye az volt, hogy az illetékkötelezettség keletkezése napján már nem minősülhetett lakásként feltüntetésre váró ingatlannak, így a 10 %-os illetékkulcs alkalmazására jogszerűen került sor.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen az ítélet megváltoztatása mellett az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a kereseti kérelmének történő helyt adást kérve. Kiemelte, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan eredetileg lakóháznak épült, melynek visszaminősítését az eladó vállalta a szerződés megkötését megelőzően. Ez az eljárás az építésügyi hatóság előtt megindult, mint ahogy a földhivatalnál is iktatásra került 2008. március 18. napján a visszaminősítési kérelme.

Az építésügyi eljárás elhúzódása önhibáján kívül történt, azok következményei nem róhatóak terhére. A szerződés aláírásakor, létrejöttékor az átminősítés tárgyában földhivatali széljeggyel rendelkezett, függetlenül attól, hogy a kérelmet utóbb - átmeneti jelleggel - visszavonta, majd 2008. április 23-án azonos tartalommal ismételten előterjesztette. A megyei bíróság tévesen értelmezte és alkalmazta az Itv. 102. § /1/ bekezdés f/ pontját és 102. § /3/ bekezdését.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróságnak a felülvizsgálati kérelem kapcsán abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli esetben a felperest a lakástulajdon szerzése esetén járó kedvezményes illeték megilleti-e.

Az Itv. 3. § /3/ bekezdés a/ pontja szerint a visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettség a szerződés megkötése napján keletkezik. A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke az Itv. 19. § /1/ bekezdéséből fakadóan 10 %. Az Itv. 21. § /1/ bekezdése kimondja, lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapja - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a lakástulajdon forgalmi értéke. Az illeték mértéke - lakásonként - 4 millió forintig 2 %, a forgalmi érték ezt meghaladó összege után 6 %.

A lakástulajdon fogalmát az Itv. 102. § /1/ bekezdés f/ pontja a következőképpen határozza meg: lakástulajdon a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Az Itv. 102. § /3/ bekezdése kimondja, hogy - többek között - az f/ pontban foglaltak alkalmazásakor a vagyontárgy minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot az irányadó.

A rendelkezésre álló iratokból megállapíthatóan a felperes a szerződés megkötése napján adatváltozás iránti kérelmet terjesztett elő a körzeti földhivatalnál, a szerződéssel érintett ingatlan lakóházzá történő visszaminősítése iránt. Az illetékkiszabásra történő bemutatáskor (2008. március 25.) beadványa az ingatlanra vonatkozóan elintézésre várt. Az eljárás megindultát a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § /1/-/2/ bekezdésének megfelelően. A felperes a tulajdoni lap tartalmát érintő változás iránti kérelmét azonban a tulajdonjoga átvezetését megelőzően visszavonta, melynek eredményeként az ingatlanügyi hatóság a széljegy törlése mellett az ingatlan adataira vonatkozó változás átvezetésére irányuló eljárást megszüntette. Ebből következett az is, hogy a megszerzett ingatlan - ez irányú földhivatali eljárás hiányában - nem volt lakásként, lakóházként feltüntetésre való ingatlannak tekinthető. A Legfelsőbb Bíróság kiemeli, ennek megítélése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az ingatlan átalakítás nélkül alkalmas a lakóház funkció betöltésére, mint ahogy annak sem, milyen okból húzódott el az építésügyi hatóság előtt az eljárás. Kizárólag azt a tényt lehet és kell értékelni, hogy a felperes eljárási cselekményeinek következményeként a lakássá történő átminősítés iránti kérelem széljegyzése később (2008. április 23-án) történt, mint amikor az adásvételi szerződést megkötötték, ezért az illetékkötelezettség keletkezésének napján nem volt lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Az ingatlanügyi hatóságnak a felperes kérelmei szerint lefolytatott eljárása eredményeként az illetékkötelezettség keletkezése napján a szarvasi 2052 helyrajzi számú ingatlan irodaépületként volt az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartva, így az alperes jogszerűen alkalmazta az Itv. 19. § /1/ bekezdése szerinti illetékmértéket.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, ezért azt a Pp. 275. § /3/ bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A pervesztes felperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles az alperes jogtanácsosi képviselettel felmerült felülvizsgálati perköltségének megfizetésére.

Kötelezte továbbá a Legfelsőbb Bíróság a per tárgyi illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére is, figyelemmel az Itv. 50. § /1/ bekezdésére, és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésére. A perérték meghatározásakor a visszterhes vagyonátruházási illeték általános és a lakástulajdon szerzésére vonatkozó kedvezményes illeték közötti különbözetet vette alapul.

Budapest, 2010. február 15.

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

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok