

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr.Szanka László ügyvéd által képviselt felperesnek a dr.Rusznák Ildikó jogtanácsos által képviselt APEH Központi Hivatal Hatósági Főosztálya (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) alperes elleni illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. december 11. napján kelt 3.K.20.921/2008/4. számú ítélete ellen a felperes által 5. 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 Csongrád Megyei Bíróság 3.K.20.921/2008/4. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, egyben az alperes 1559515049. iktatószámú határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 15.000 (tizenötezer) forint elsőfokú és 15.000 (tizenötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt 7.900 (hétezer-kilencszáz) forint kereseti és a lerótt 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

### **I n d o k o l á s :**

A felperes 2006. augusztus 28. napján megvásárolta a helyrajzi számon felvett ingatlan 873/2709 tulajdoni illetőségét 1.310.000 forint vételárért. Felek a szerződésben rögzítették, hogy a vételár kiegyenlítése érdekében a vevő hitelt vesz fel, kifizetésének időpontja legkésőbb 2006. október 15. napja. A vevő az ingatlan birtokába a vételár kiegyenlítésével egyidejűleg lép.

A vevő a szerződés 8. pontjában kijelentette, hogy a termőföld vásárlással kapcsolatban élni kíván a jogszabály által biztosított illetékmentességgel.

2006. október 30.napján akként nyilatkozott, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § /1/ bekezdés p/ pontjában foglalt feltételeket betartja, egyben csatolta a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal (a továbbiakban: MVH) által kiállított regisztrációs igazolást, majd az elsőfokú adóhatóság felhívására mezőgazdasági őstermelői igazolványát is.

Az elsőfokú adóhatóság fizetési meghagyásával a felperest az adásvételi szerződésben foglalt forgalmi érték alapulvételével, 10 %-os illetékkulcs alkalmazásával, 131.000 forint visszterhes vagyonaátruházási illeték megfizetésére kötelezte, egyidejűleg az illetékkedvezmény igénybevételére irányuló kérelmet elutasította. Rámutatott, hogy a vevő őstermelői igazolvánnyal az adásvételi szerződés megkötésekor nem rendelkezett, az csak a vételt követően, 2007. április 27-én került kibocsátásra.

A határozat elleni fellebbezés folytán az alperes 2008. január 28. napján kelt 1559515049. iktatószámú határozatával az elsőfokú határozatot az indokolási rész megváltoztatása mellett helybenhagyta. Indokolása szerint, az Itv. 26. § /1/ bekezdés p/ pontjában szabályozott mentességnek vannak objektív és az adózó nyilatkozata szerinti kötelezettségvállalástól függő feltételei. Az Itv. a mentesség feltételül szabja többek között azt, hogy a vagyonszerző vállalkozóként vagy őstermelőként a mezőgazdasági célra vásárolt földterületet maga művelje meg.

A felperes, mint a regisztrációs igazolással rendelkező magánszemély irányában nem teljesült mindegyik feltétel, tekintve, hogy az ingatlan birtokába csak a vételár teljes kiegyenlítésekor, legkésőbb 2000. október 15-én lépett, azaz a szerződés megkötésétől kezdve nem tudta mezőgazdasági célra hasznosítani a termőföldet. Megállapította, hogy a felperes az egyéb jogszabályi feltételeknek megfelelt.

A felperes keresetében az alperes határozatának hatályon kívül helyezését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte. Álláspontja szerint az Itv. 26. § /1/ bekezdés p/ pontjában foglalt valamennyi feltételnek megfelelt. A termőföld birtokbaadását azért jelölték meg október 15-ében, mert ez tipikusan a gazdasági év vége. Az alperes kiterjesztő jogszabályértelmezése jogszabálysértő, mert a gazdasági év vége előtt történő adásvétel esetében a vevőnek minden esetben a földdel együtt meg kell venni a lábon álló termést is, különben a birtokbavétel nem lenne megvalósítható. A földvásárláshoz nyújtott állami hiteltámogatás azt célozza, hogy a földhasználat és a földtulajdon egy kézbe kerüljön. A hiteltámogatást az állam hitelintézetek közvetítésével megkötött adásvételi szerződés alapján nyújtja. A kérelem elbírálása és a hitel folyósítása több hónapot vehet

igénybe. Az eladó mindaddig nem adja birtokba az ingatlant, amíg a vevő a vételárat nem fizette ki.

A megyei bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy az Itv. 26. § /1/ bekezdés p/ pontjában foglalt összes feltétel nem teljesült, ugyanis a felperes a vásárlástól kezdődően nem hasznosította mezőgazdasági célra az ingatlant, figyelemmel arra, hogy nem az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában, hanem később lépett annak birtokába. Az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjától, a vásárlástól mezőgazdasági tevékenységet a perbeli ingatlanon nem végezhetett a felperes. Kiemelte, hogy illetékmentesség csak azt a személy illeti meg, aki a termőföldet kizárólag saját maga műveli meg.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte annak hatályon kívül helyezését és a keresetének történő helyt adást. Kiterjesztőnek és tévesnek tartotta az alperes jogszabályértelmezését, mely szerint az illetékmentesség csak akkor illetné meg, ha az adásvételi szerződés megkötése és az ingatlan birtokba adása egybeesne. Ez a gyakorlat csaknem kivihetetlen, hiszen a birtokfejlesztési hitel elnyerésének feltétele az adásvételi szerződés, az eladó pedig a vételár kiegyenlítéséig a birtokbaadáshoz nem járul hozzá. Amennyiben a jogerős ítéletben kifejtett álláspont érvényesülne, abban az esetben a termőföldet megszerzőnek választania kellene a birtokfejlesztési hitel és a kamattámogatás, illetve az illetékmentesség között.

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 alapos.

Az Itv. 26. § /1/ bekezdés p/ pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a külön jogszabály alapján a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély termőföldvásárlása, feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyonértékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. A feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az illetékhivatalnál.

A Legfelsőbb Bíróság már több ítéletében (Kfv.VI.35.022/2009/4., Kfv.VI.35.104/2009/6.) rámutatott arra, hogy az illetékmentességnek vannak objektív és vállalástól függő feltételei. Objektív feltétel a regisztrációs igazolás léte, ezzel a felperes a vagyonszerzés időpontjában rendelkezett. A vállalástól függő feltételekről (a vásárlástól számított 5 évig nem idegeníti az ingatlant, vagyoni értékű jogot azon nem alapít, a termőföldet egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja) a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az illetékhivatalnál, illetve utóbb az illetékügyekben eljáró adóhatóságnál.

A fentebb említett objektív és vállalástól függő feltételek bármelyikének hiánya kizárja az illetékkedvezmény alkalmazását. A felperes 2006. augusztus 28-án az ingatlant tehermentesen vásárolta, és nem volt vitás az sem, hogy azt mezőgazdasági célra maga kívánta hasznosítani. E tényen nem változtat az, hogy a birtokba adás időpontját nem a szerződés megkötésének napjában, hanem egy későbbi, a vételár teljes kiegyenlítésének időpontjában jelölték meg.

A perbeli földrészletet a felperes nem kívánta mással műveltetni, hasznosíttatni, azt haszonbérbe nem adta, mindösszesen a mezőgazdasági termelés és a föld művelésének sajátosságai és a vásárláshoz szükséges hitel folyósításának későbbi időpontjára figyelemmel határozták meg a birtokba adást.

A megyei bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban abból téves következtetést vont le, lévén a felperest, mint az ingatlant maga hasznosító földhasználót az Itv. 26. § /1/ bekezdés p/ pontjában írt mentesség megilleti, lévén az ott rögzített feltételeket teljesítette.

A fentebb kifejtettek okán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § /4/ bekezdése alkalmazásával a megyei bíróság ítéletét és az alperesi határozatát - az elsőfokú határozatra is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.

A megismételt eljárásban arra tekintettel kell határozatot hozni, hogy az illetékmentesség feltételei fennállnak, amelyről az elsőfokú hatóságnak a felperes kérelemnek megfelelően rendelkeznie kell.

A Legfelsőbb Bíróság kötelezte a pervesztes alperest, a felperest illető elsőfokú és felülvizsgálati perköltség megfizetésére, figyelemmel a Pp. 78. § /1/ bekezdésében foglaltakra.

A pervesztes alperes az Itv. 5. § /1/ bekezdés c/ pontja alapján illetékmentességet élvez, így a kereseti és felülvizsgálati eljárás illetéket az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság észlelte, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmén a per tárgyi illetékfeljegyzési joga ellenére 10.000

forint illeték lerótt, melyet kérelmére, figyelemmel az Itv. 80. §  
/1/ bekezdés i/ pontjára az illetékügyekben eljáró adóhatóság  
visszatéríti.

Budapest, 2010. január 11.

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

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok