

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kárpáti Margit Ügyvéd által képviselt Kft.felperesnek a dr. Cseh András jogtanácsos által képviselt APEH Hatósági Főosztály Észak-magyarországi Kihelyezett Hatósági Osztály (3530 Miskolc, Kandia u. 12-14.) alperes elleni illeték tárgyban hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt a Nógrád Megyei Bíróság által 2009. február 16. napján meghozott 10.K.21.290/2008/9. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által 10. 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 Nógrád Megyei Bíróság 10.K.21.290/2008/9. számú ítéletét hatályon kívül helyezi és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 /ötvenezer/ forint elsőfokú és 20.000 /húszezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi továbbá a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 547.600 /ötszáznegyvenhétezer-hatszáz/ forint kereseti és 547.600 /ötszáznegyvenhétezer-hatszáz/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2004. november 5. napján kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a helyrajzi számú, szálloda megnevezésű ingatlant, valamint a helyrajzi számú, harmadik személy tulajdonában álló földingatlanon lévő, az eladó tulajdonát képező teniszpálya felépítményt 60.000.000 forint vételárért. A vagyonszerzést illetékkiszabás végett 2004. november 12. napján jelentette be.

A felperes az adásvételi szerződéshez mellékként csatolta 2004. november 5. napján kelt nyilatkozatát, amely szerint a társaság főtevékenysége ingatlanforgalmazás és a helyrajzi számú ingatlant továbbértékesítés céljából vásárolta és a vásárlást követő két éven belül értékesíteni kívánja.

Az elsőfokú hatóság jogelődje 57.039.000 forint forgalmi érték alapulvételével, 2 %-os illetékkulcs alkalmazásával 1.140.780 forint visszatérő vagyonaátruházási és 6.000 forint ingatlan-nyilvántartási eljárási illetéket állapított meg felperes terhére. Határozatában tájékoztatta a felperest, amennyiben az ingatlant 2006.11.12. napjáig nem adja el, nem adja pénzügyi lízingbe és ennek megtörténtét az ezt követő 15 napon belül nem igazolja, az egyébként fizetendő és a fizetési meghagyással megállapított illeték különbözetének kétszeresét pótlólag meg kell fizetnie.

Az elsőfokú hatóság határozatával az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 23/A. § (7) bekezdése alapján 9.126.240 forint vagyonaátruházási illeték pótelőírását rendelte el, mert a felperes a megszabott határidőn belül nem igazolta az ingatlan továbbeladását.

Az határozattal szembeni fellebbezésében felperes igazolási kérelmet is előterjesztett hangsúlyozva, hogy továbbértékesítési kötelezettségének 2 éven belül eleget tett, az ingatlant 2004. december 31. napján értékesítette, azonban e tényről az illetékhivatalt igazolható módon nem értesítette. Igazolási kérelme indokaként előadta, hogy 2005. januárjában az illetékhivatal ügyintézője szóban azt a tájékoztatást adta, hogy nincs bejelentési kötelezettsége, hiszem az iratok úgyis megérkeznek az illetékügyekben eljáró hatósághoz.

Az elsőfokú hatóság 2008. október 1. napján kelt végzésével a felperes igazolási kérelmét elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes 2008. november 6. napján meghozott 2899175546. iktatószámú és 2899166342. ügyszámú határozatával az Itv. 1. §, 3. §, 18. §, 23/A. § (1), (7) és (8) bekezdésében foglaltakra alapítottn az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában utalt arra, hogy a főtevékenységeként ingatlanforgalmazással foglalkozó felperes az ingatlant két éven belül értékesítette, mindemellett azonban megfelelő módon igazolnia kellett volna a továbbértékesítés megtörténtét. Ennek hiányában pedig az elsőfokú adóhatóság eljárására az Itv. 23/A § (7) bekezdésében foglaltak voltak az irányadók.

Az alperes határozatát a felperes keresettel támadta, melyet a megyei bíróság alaposnak talált, ezért jogerős ítéletével az

alperes határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezte.

Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a továbbértékesítés igazolására vonatkozó nyilatkozat a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig pótolható. Az adóhatóság azonban 2007. december 31. napjáig a felperes terhére nem állapította meg az illetékkülönbözet kétszeresét fizetési meghagyásban, így az Itv. 23/A. § (8) bekezdésében megállapított határidő még nem telt el. Jelen ügyben is alkalmazni kell az Itv. 23/A. § (7) bekezdésének 2008. január 1. napjától hatályos rendelkezését, amely szerint az ingatlan két éven belüli továbbértékesítését az állami adóhatóság saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi. Amennyiben az ellenőrzést elvégezi, úgy megállapítható lett volna, hogy a felperes az ingatlant a vásárlást követő két éven belül értékesítette.

A felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperes a jogerős ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének az elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 23/A. § (7) és (8) bekezdéseit, a 2007. évi CXXVI. törvény (a továbbiakban: Tv.) 148. §-át és 379. § (2) bekezdését. Az Itv. 23/A. § (7) 2008. január 1. napjától módosított rendelkezéseit jelen ügyben nem lehet alkalmazni, tekintettel arra, hogy a felperesi társaság vonatkozásában a továbbértékesítés igazolására nyitvaálló határidő 2007. december 31. napját megelőzően eltelt. A felperes 2004. december 31. napján értékesítette ugyan az ingatlant, de igazolási kötelezettségének 2006. november 12. napjáig nem tett eleget, a határidő elmulasztása végett igazolási kérelmet csak 2008. évben terjesztett elő, amelyet az elsőfokú hatóság elutasított, így a mulasztáshoz kapcsolódó jogkövetkezmények is a felperesi társaságot terhelik.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

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

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az illetékkötelezettség keletkezésekor hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdése értelmében, ha az (1) bekezdésben 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 a 21. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdésben megállapított illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja.

Az Itv. fent idézett rendelkezését 2008. január 1. napi hatállyal módosította a Tv. 148. §-a. A módosított rendelkezés szerint a továbbértékesítési céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének megtörténtét a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éves határidő elteltét követően az állami adóhatóság saját nyilvántartása vagy az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresése útján ellenőrzi.

A Tv. 379. § (2) bekezdése szerint az Itv. 23/A. § (7) bekezdését módosító rendelkezést azokban a vagyonszerzési ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célra megszerzett ingatlan továbbértékesítésére, illetőleg annak igazolására nyitva álló határidő 2007. december 31. napjáig még nem telt el.

Téves álláspontra helyezkedett a megyei bíróság, amikor a 2008. január 1. napjától hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdését jelen ügyben is alkalmazni rendelte. A perbeli esetben ugyanis a továbbértékesítésre, illetőleg annak igazolására nyitva álló határidő 2006. november 12. napját követő 15. napon lejárt, így a felperes ügyében a Tv. 379. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 2008. január 1. napján hatályba lépett módosított Itv. 23/A. § (7) bekezdése nem alkalmazható. Az ingatlan továbbértékesítését a felperesnek kellett volna megfelelően igazolnia, ezt azonban elmulasztotta, így jogszerűen szabtak ki vele szemben pótlólagosan 9.126.240 forint illetéket.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat megsértette, ezért a Pp. 275. § /4/ bekezdése alkalmazásával azt hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét a Pp. 339. § /1/ bekezdésére utalással elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság kötelezte a pervesztes felperest az alperes jogi képviselétével felmerült elsőfokú és felülvizsgálati költsége megfizetésére.

Az Itv. 42. § /1/ bekezdés a/ pontjára és 50. § /1/ bekezdésére figyelemmel kötelezte továbbá a per tárgyi illetékfeljegyzési joga folytán lerovásra nem került kereseti és felülvizsgálati illeték megfizetésére is, melynek megállapításakor a felperes terhére pótlólagosan előírt illetékfizetési kötelezettséget vette alapul.

Budapest, 2010. március 1.

**Dr. Kárpáti Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Sperka Kálmán sk. előadó
bíró, Dr. Márton Gizella sk. bíró**

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok