

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Szabó Iván ügyvéd által képviselt felperesnek Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal - mint a Bács-Kiskun Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője jogutóda - alperes ellen illetékhatarozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perben a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2006. november 22-én kelt 5.K.21.448/2006/7. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 10. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 5.K.21.448/2006/7. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 246.200 (kettőszáznegyvenhatezer-kettőszáz) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes 2004. március 24-én kelt adásvételi szerződéssel három üzlethelyiség ingatlan 1/3-1/3-ad tulajdoni hányadát vásárolta meg a társasházi közös tulajdonból a hozzájuk tartozó tulajdoni illetőségekkel együtt. Az adásvételi szerződést illetékkiszabás végett 2004. április 22-én nyújtották be a Körzeti Földhivatalhoz.

A Bács-Kiskun Megyei Illetékhivatal a 2004. szeptember 28-án kelt 311697-01/2004. számú fizetési meghagyásával a felperessel szemben 10%-os illetékkulcs alkalmazásával 2.564.750 forint visszterhes vagyónátruházási illetéket szabott ki, valamint 9.000 forint eljárási illetékfizetési kötelezettséget állapított meg.

A felperes ezt követően bejelentette, hogy az ingatlanokat továbbértékesítési céllal vásárolta meg, ezért az illetékhivatal a 2004. október 25-én kelt 611234/2004. számú határozatával 2%-os illetékkulcsot alkalmazva helyesbítés címén a kiszabott illetékből 2.051.800 forint illeték törlésével 521.950 forint illetéket írt

elő, egyúttal figyelmeztette a felperest, hogy az ingatlanokat a meghatározott határidőig értékesítenie kell és a továbbértékesítést a törvényben előírt módon és időben igazolnia kell.

A fentiek ellenére az illetékhivatal 2006. március 7-én is felhívta a felperest a továbbértékesítés igazolására. A felperes a felhívást 2006. március 9-én vette át és - csaknem két hónap múltán - május 3-án kelt beadványában bejelentette, hogy 2006. április 19-én kelt és másnap a földhivatalhoz benyújtott adásvételi szerződéssel az ingatlanokat a -nek értékesítette. Csatolta a 2006. május 3-án kiállított hiteles tulajdoni lap másolatot, amelyen a Körzeti Földhivatal a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét bejegyezte.

A Bács-Kiskun Megyei Illetékhivatal a 2006. május 17-én kelt 630014-22/2006. számú határozatával a felperest 4.103.600 forint illeték pótlólagos megfizetésére kötelezte az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 23/A.§ (7) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése folytán eljár alperes a 2006. július 6-én kelt 2352/2006. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolása szerint a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az ingatlan továbbértékesítésének igazolására nem alkalmas. A 2%-os illetékkulcs alkalmazásával biztosított feltételes illetékmentesség biztosításának a feltétele a tulajdonosváltás bejegyzése iránti eljárás megindítása és ennek a ténynek az igazolása. A perbeli ingatlanok esetében a tulajdonváltás bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás még nem indult meg a tulajdonjog fenntartása folytán.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának felülvizsgálata iránt, melyet az elsőfokú bíróság elutasított. Ítéletének indokolása szerint a felperes, mint ingatlanforgalmazási tevékenységet fő tevékenységként végző vállalkozó feltételes illetékkedvezményt kapott az Itv. 23/A.§ (1) bekezdése alapján. Ennek az illetékkedvezménynek a véglegessé válásához két konjuktív feltételt ír elő az Itv. 23/A.§ (7) bekezdése. Az egyik feltétel, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül továbbértékesítik, a másik feltétel, hogy a továbbértékesítést legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló határozattal, vagy ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljeggyel igazolják. A felperes esetében a továbbértékesítés megtörténtének bejelentése megtörtént, azonban a benyújtott tulajdoni lapon szereplő bejegyzés csak a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét tünteti fel, amely nem azonos a tulajdonosváltás bejegyzésére irányuló eljárásban - minden további jognyilatkozattól

független - a tulajdonjog bejegyzésére vezető széljegy bejegyzéssel. A tulajdonjog fenntartásával történő eladás esetén a tulajdonosváltozás bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás csak akkor indul meg, ha az eladó külön okiratban a tulajdonfenntartás okának későbbi megszűnését követően írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Mindaddig, amíg az eladó ilyen nyilatkozatot nem tesz a szerződés a tulajdonosváltozás átvezetésére nem alkalmas, így nem állapítható meg, hogy a tulajdonosváltozás átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás az Itv. 23/A.§ (7) bekezdésében írt határidőben megtörtént, ezért az alperes megalapozott határozattal kötelezte a felperest pótlólag illetékfizetésre.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, - és a felülvizsgálati kérelem tartalma szerint - keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 23/A.§ (7) bekezdését, mert ezt rendelkezést az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte. Az ingatlanok két éven belüli továbbeladását regisztráló, tulajdonosváltozásra vezető ingatlan-nyilvántartási eljárás nem azonos a tulajdonjog bejegyzési eljárással. Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) rendelkezései szerint kell megítélni, hogy a tulajdonosváltozásra vezető ingatlan-nyilvántartás mikor tekinthető megindítotttnak. Az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Vhr.) 32.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét az eladott ingatlanra fel kell jegyezni. A (3) bekezdés értelmében a tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát az (1) bekezdés szerinti feljegyzés rangsorában kell bejegyezni. Mindezek alapján a felperes álláspontja szerint az adásvételi szerződés, mint a bejegyzés alapjául szolgáló okirat földhivatali benyújtásával megindul a tulajdonosváltozásra vezető ingatlan-nyilvántartási eljárás, hisz a vevő tulajdonjoga az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására visszaható hatállyal kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a teljes vételár megfizetésekor kiállított eladói bejegyzési engedély alapján. Mindezek alapján az Itv. 23/A.§ (7) bekezdésében foglalt feltételek teljesültek, két éves határidőn belül történt meg az eladás és az eladás igazolása, mert a tulajdoni lap tartalmából a továbbeladás ténye egyértelműen kitűnik, mégha azt nem is tulajdonjog bejegyzésére utaló széljegy, hanem a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése igazolja. Az Inytv. 48.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése tartalmilag magában foglalja a tulajdonosváltozást is, így az az ingatlan-nyilvántartási eljárás

megindításának igazolására alkalmas. Törvénytől járt el az alperes és az elsőfokú bíróság, amikor a benyújtott tulajdoni lapot a továbbértékesítés igazolására nem fogadta el, ezzel megsértette az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 2.§ (1) bekezdésében foglalt rendeltetésszerű joggyakorlás elvét is.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Utalt arra, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás nem feltétlenül vezet a tulajdonjog változáshoz is, mert a vevő az adásvételi szerződés feltételeit nem teljesíti, a tulajdonjog nem száll át rá. Az illetékkedvezmény teljesüléséhez a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyének kell szerepelnie a tulajdoni lapon.

A felülvizsgálati eljárás során az alperes személyében jogszabályon alapuló jogutódlás következett be. 2007. január 1-től a 2006. évi LXI. törvény 249.§ (1) bekezdése alapján az alperes jogutóda az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatala. A Legfelsőbb Bíróság a jogutódlást a Pp. 328.§ (1) bekezdése alapján megállapította.

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

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az Itv. 23/A.§ (7) bekezdését nem sértette meg, helytállóan állapította meg, hogy a 2%-os, kedvezményes illetékkulcs alkalmazásának feltételei a felperes esetében hiányoznak. A feltételes illetékkedvezményhez - e rendelkezés szerint - a felperesnek azt kellett igazolnia, hogy a két éven belüli továbbértékesítéssel tulajdonosváltozás történt, ezt a tényt vagy a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló határozat igazolja, vagy ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja. A perbeli esetben a felperes a megvásárolt ingatlanokat tulajdonjog fenntartásával értékesítette az előírt két éves határidőn belül. A tulajdonjog fenntartással kötött szerződés esetében a vevő tulajdonjogának bejegyzésére a szerződés benyújtásával egyidejűleg nem kerülhet sor, a vevő csak a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérheti, az Inytv. - földhivatali eljárásról hatályos - 26.§ (5) bekezdése és 29.§-a alapján. Az Inytv. 48.§ (2) bekezdése szerint tulajdoni lapon feltüntetett széljegy a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. E szerint, ha a széljegy a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét tünteti fel az Inytv. 17.§ (1) bekezdés r) pontja alapján, ez még nem azonos azzal az ingatlan-nyilvántartási eljárással, amely a

tulajdonosváltás bejegyzésére irányul, mert a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás az Inytv. 16.§ a) pontja alapján olyan, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárás, amely csak akkor indul meg, ha az eladó a tulajdonjog fenntartással történő eladás esetén a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez írásbeli hozzájárulását megadja és ez által a vevő olyan okiratot nyújt be a földhivatalhoz, amelynek alapján a tulajdonosváltás bejegyezhető az Inytv. 8.§-a alapján. Az Inytv. 25.§ (1) bekezdése is különbséget tesz az ingatlan-nyilvántartási eljárások keretén belül az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzésére, valamint a tények feljegyzésére vonatkozó közigazgatási eljárás között. Míg ez utóbbi a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzésére vonatkozik, addig a jog bejegyzése tulajdonosváltást eredményez. Ez a két eljárás akkor is két elkülönülő eljárás, hogyha a ranghely elvéből következően a vevő tulajdonjoga a Vhr. 32.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzésének rangsorában kerül bejegyzésre. A tulajdonosváltáshoz szükséges az a további okirat, amely okirat benyújtásával (az eladónak a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló nyilatkozatával) megindul a tulajdonosváltásra vezető ingatlan-nyilvántartási eljárás és ennek az időpontja számít a feltételes illetékkedvezmény végelegessé válásánál. A perbeli esetben ezért jogszerűen állapította meg az alperes, hogy a tulajdonosváltásra két éven belül nem került sor, ezért a felperes az Itv. 23/A.§ (7) bekezdése alapján 4.103.600 forint illeték pótlólagos megfizetésére köteles.

Mindezek alapján a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott Itv. 23/A.§ (7) bekezdését, az Art. 2.§ (1) bekezdését nem sértette meg, az elsőfokú bíróság az Inytv. felülvizsgálati kérelemben hivatkozott szabályait helyesen értelmezve utasította el a felperes keresetét. A Legfelsőbb Bíróság ezért a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére. A felülvizsgálati illeték az Itv. 50.§ (1) bekezdése alapján 4.103.600 forint pertárgyérték után került megállapításra a kerekítés szabályára is figyelemmel.

Budapest, 2007. október 10.

Dr. Kaszainé dr. Mezey Katalin sk. a tanács elnöke, Lénártné dr. Márton Gizella sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő