

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Veszprém Megyei Bíróság a Dr.Beregi Zoltán ügyvéd /.../ által képviselt **felperes neve** /felperes címe/ **felperesnek** - a Fülöpné Dr.Ábrahám Adrienne jogtanácsos által képviselt **Veszprém Megyei Közigazgatási Hivatal Vezetője** /Veszprém, Megyeház tér 1./ **alperes** ellen, illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

A bíróság a keresetet **elutasítja**.

Kötelezi felperest, hogy külön felhívásra az Állam javára fizessen meg 7.000 /Hétezer/ Ft eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Felperes a 2005. szeptember 17. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a ...i ... hrsz-ú „szántó” művelési ágú külterületi ingatlant. A már aláírt szerződést 2005. szeptember 26-án megküldte az illetékes önkormányzat jegyzőjének az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges kifüggesztésre. A jegyző a jogszabályi határidő elteltével 2005. október 15-én az iratokat visszaküldte. Felperes az adásvételi szerződést a földhivatalhoz 2005. október 21. napján nyújtotta be.

A Veszprém Megyei Illetékhivatal felperest 80.000 Ft visszterhes vagyonátruházási, és 3.000 Ft ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték, valamint a késedelmes bemutatás miatt 16.000 Ft mulasztási bírság megfizetésére kötelezte. Felperes időközben igazolta, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző egyéni vállalkozó, és a regisztrációs igazolásra tekintettel az Itv. 26.§-a /1/ bekezdésének p/ pontjában foglalt mentességet az illetékhivatal a korábbi határozata módosításával biztosította, a vagyonátruházási illetéket törölte, a

mulasztási bírság és az ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetésére azonban továbbra is kötelezte.

Felperes fellebbezésében a mulasztási bírság kiszabásának jogszerűségét vitatta arra hivatkozva, hogy termőföld vásárlása történt, az elővásárlási jogról való lemondásra vonatkozó nyilatkozatokat ehhez be kellett szereznie, a szerződést 15 napra ki kellett függeszteni a települési önkormányzat hirdetőtábláján. Ezen idő elteltét követő jegyzői értesítés megküldésekor került abba a helyzetbe, hogy a földhivataltól a tulajdonjog bejegyzését kérje, ezért a 30 napos határidőt az értesítés megérkezésétől lehet számítani.

Alperes a 03-617-2/2006. számú határozatával a módosított első fokú határozatot helyben hagyta. Döntésének indokolása szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCII. tv. /Itv./ 91.§-ának /1/ bekezdése előírja, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a földhivatalhoz kell bejelenteni illetékkiszabásra a szerződés benyújtásával. A kérelmet a külön jogszabályban meghatározott 30 napon belül kell benyújtani, ennek elmulasztása esetén az Itv. 82.§-a alapján a tulajdonszerző mulasztási bírság megfizetésére kötelezhető. Adott esetben a külön jogszabály az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. tv. /Inytv./ amelynek 26.§-a /2/, illetve /3/ bekezdése írja elő a szerződés keltétől számított 30 napos határidőt. Abban az esetben, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése, vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell a földhivatalhoz benyújtani. Alperes érvelése szerint az elővásárlási jog gyakorlása nem minősül harmadik személy jóváhagyásának az illetékkötelezettség keletkezése szempontjából. Az Itv. 3.§-a /3/ bekezdésének a/ pontja szerint a szerződés a megkötésének napján jön létre, a Ptk. 373.§-a alapján az elővásárlási jog fennállása esetén az ennek megsértésével kötött szerződés is létrejön, csak a joghatása az, hogy az ügylet az eladó és az elővásárlási jog jogosultja között valósul meg. Ettől meg kell különböztetni a Ptk. 215.§-a /1/ bekezdésének azon rendelkezését, hogy ha a szerződés érvényes létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténtéig a szerződés létre sem jön. Ebből következően nem alapos felperes azon hivatkozása, hogy a 30 napos határidőt a kifüggesztés eredményéről történő értesítés keltétől kell számítani. Az Itv. 82.§-a úgy rendelkezik, hogy a bejelentési kötelezettség késedelmes teljesítése esetén az adózás rendjéről szóló törvényben meghatározott mértékű mulasztási bírságot kell fizetni. A 2003. évi XCII. tv. /Art./ 172.§-ában foglaltak alapján állapította meg az első fokú hatóság a mulasztási bírságot az eset összes körülményeinek mérlegelésével. A bírság mellőzése csak olyan esetben lehetséges, ha az ügyfél igazolja, hogy az

ügyben úgy járt el, ahogy az tőle az adott helyzetben általában elvárható. A bírság mellőzésére a másodfokú hatóság nem látott alapot, megítélése szerint a hét napos késedelemmel a kiszabott bírság összege arányban áll. Felperes keresetében az alperesi határozat felülvizsgálatát, elsősorban annak az első fokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy a bíróság az Itv. 88.§-a /1/ bekezdésében és az Art. 143.§-a /1/ bekezdésében foglaltak alapján a mulasztási bírság kiszabását mellőzze. Arra hivatkozott, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog részletes szabályairól szóló 16/2002. /II.18./ Korm.rendelet /a továbbiakban: Korm.rend./ 5.§-ában foglaltaknak megfelelően eljárva küldte meg a szerződést az illetékes jegyzőnek a kifüggesztés érdekében. Maga az adásvételi szerződés tartalmazza a jogügyletre vonatkozó teljes ajánlatot, valamennyi feltételt, ezért kialakult gyakorlat ennek a kifüggesztése, és csak a jogszabályban előírt 15 napos határidő leteltét követően hatályosul a szerződés, a földhivatalhoz való benyújtásra irányadó 30 napos határidő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számítandó. Felperes érvelése szerint a Korm.rend. 5.§-a kötelező jelleggel írja elő azt, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemhez mely iratokat kell mellékelni, ezek közé tartozik az ajánlat, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés és levétel időpontját. Ennek hiányában eredménnyel a bejegyzésre irányuló kérelmet nem terjeszthette elő, mulasztás ezért nem terheli. Amennyiben a bíróság álláspontja szerint az Itv. és az Inytv. alperes által hivatkozott rendelkezései szerint a késedelme beállt, a bírság mellőzésére alapot ad a jóhiszeműsége és a jogszabályi rendelkezések közötti összhang hiánya.

Alperes a kereset elutasítását kérte, fenntartva a határozata indokolásában foglaltakat.

A kereset megalapozatlan.

Az Itv. 91.§-ának /1/ bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának a megszerzését a földhivatalhoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés benyújtásával. Az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentést az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel kell teljesíteni. Ha az illeték fizetésére kötelezett a kérelmet a külön jogszabályban meghatározott 30 napon túl nyújtja be, illetve bejelentési kötelezettségét elmulasztja vagy hiányosan teljesíti, az Itv. 82.§-ában megjelölt mulasztási bírság megfizetésére kötelezhető.

Az előző jogszabályi rendelkezésben hivatkozott külön jogszabály az Inytv, amelynek 26.§-a előírja, hogy a bejegyzés iránti kérelmet az annak alapjául szolgáló szerződés keltétől számított 30 napon belül kell a földhivatalhoz

benyújtani. Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, a kérelmet a beleegyezéstől, illetve a jóváhagyástól számított 30 napon belül kell előterjeszteni.

A termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól rendelkező 16/2002. /II.18./ Korm.rend. 1.§-a előírja, hogy a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv, valamint a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy a tanya tulajdonosa az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Az 5.§. úgy rendelkezik, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelemhez - a bejegyzés alapjául szolgáló okiraton kívül - mellékelni kell az ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés és a levétel időpontját, valamint az ajánlatra tett nyilatkozatokat, illetve az iratjegyzéket.

A Korm.rend. 1.§-a a vételi ajánlatnak az elővásárlási jogosultakkal való közlését írja elő a szerződés megkötése előtt. Perbeli esetben a felek az ingatlan adásvételére vonatkozó valamennyi feltételt tartalmazó, mindkettőjük aláírásával ellátott szerződést küldték meg a jegyzőnek kifüggesztésre vételi ajánlatként. Az adásvételi szerződés felfüggesztő feltételt sem tartalmazott az elővásárlási jogra utalva, így az a Ptk. 213.§-a /1/ bekezdése alapján a keltének napján a felek aláírásával érvényes és hatályos szerződéssé vált. Felperes egyébként a már megkötött, érvényes és hatályos szerződés közlésével a jogosultak elővásárlási jogát megsértette. Az adott esetben ugyanis az elővásárlási jog jogosultja a Ptk. 373.§-a /2/ bekezdése szerinti egyoldaló nyilatkozatával elővásárlási jogát már nem gyakorolhatja, csak akkor, ha egyúttal kezdeményezi annak bírósági megállapítását, hogy a szerződés vele szemben hatálytalan.

Nem fogadható el felperes azon érvelése, hogy az adásvételi szerződés megküldése azért volt indokolt, mert ez tartalmazta az összes, az adott jogügyletre irányadó feltételt. A Korm.rend. 1.§-a vételi ajánlat közlését írja elő, ez történhetett volna a szerződés-tervezet megküldésével illetve annak az eladó aláírásával ellátott példányával. A határidő elteltét követően az elővásárlási jogosultak nyilatkozatának hiányában a vevő az okiratot aláírásával elláthatta volna, ez az időpont minősült volna a szerződés létrejöttének.

Alperes helyesen állapította meg azt, hogy az elővásárlási jog gyakorlása nem minősül az Inyvtv. 26.§-ában meghatározott harmadik személy jóváhagyásának az illeték-kötelezettség keletkezése szempontjából. Ezt a Legfelsőbb Bíróság KF.II.28.816/1999. számú eseti döntése is alátámasztja,

amely a bírósági határozatok tárában 2002-ben a 332. szám alatt került közlésre. Felperes egyébként a peres eljárásban ezt a tényt nem is vitatta.

Nem helytálló felperesnek az Art. 172.§-ában foglaltakra való hivatkozása sem. Az /1/ bekezdés szerint a magánszemély adózó 100.000 Ft-ig terjedő mulasztási bírsággal sújtható a b/ pont alapján, ha a vagyonszerzési illetékkal kapcsolatos bejelentési kötelezettségét a bevallás határidejét követően, de az adóhatóság felszólítását, ellenőrzését megelőzően késedelmesen teljesíti. A /2/ bekezdés alapján e késedelem esetén nincs helye mulasztási bírság megállapításának, ha az adózó a késedelmét annak igazolásával menti ki, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A mulasztási bírság kiszabásánál az adóhatóságnak mérlegelnie kell az eset összes körülményét a /12/ bekezdésben előírtak szerint, e körbe tartozik az adózó jogellenes magatartásának súlya, gyakorisága, illetve az, hogy az adott helyzetben a tőle elvárható körületekintéssel járt-e el. A körülmények mérlegelése alapján a mulasztás súlyához igazodó bírságot szab ki az adóhatóság, vagy a bírság kiszabását mellőzi.

Fentiekből következően a bírság mellőzése olyan esetben lehetséges, ha az ügyfél igazolja, hogy úgy járt el az ügyben, ahogy az tőle az adott helyzetben általában elvárható.

A bíróság megítélése szerint az alperes, és az első fokú illetékhatóság is értékelte az eset összes körülményeit, és a hét napos késedelemmel arányban állóan szabta ki a bírságot figyelemmel annak maximálisan megállapítható mértékére is. Az illetékhatóság a mérlegelést a jogszabályi előírásoknak megfelelően végezte el, döntése okszerű, ezért felülmérlegelésnek helye nincs.

A bíróság a megalapozatlan keresetet a Pp. 339.§-ának /1/ bekezdése alapján elutasította. A peresztes felperest a 6/1986. /VI.16./ IM. számú rendelet 13.§-ának /2/ bekezdése alapján kötelezte a feljegyzett eljárási illeték megfizetésére.

A fellebbezést a Pp. 340.§-a zárja ki.

Veszprém, 2006. október 25.

.Hadnagyiné dr.Göllén Mária
bíró

