

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Biczai Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a APEH Központi Hivatal Hatósági Főosztály alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indult perében a Pest Megyei Bíróság 2009. szeptember 28-án kelt 6.K.27.555/2008/17. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 19. 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 Pest Megyei Bíróság 6.K.27.555/2008/17. 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 - 146.400 (száznegyvenhatezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2005. július 14. napján kelt - és illetékkiszabásra 2005. augusztus 10. napján bejelentett - adásvételi szerződéssel megvásárolta a helyrajzi számú, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlant. A felperes a szerződés 18. pontjában vállalta, hogy az ingatlanra 4 éven belül lakóházat épít.

A szerződés 3. pontjában a felek rögzítették, hogy az ingatlanon a kiadott építési engedély alapján építkezési munkálatok folynak.

Az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága a 2007. június 19. napján kelt 373680-01/2005. ügyszámú, 2866403481. bárkódszámú fizetési meghagyásával a felperest 2.440.000 forint visszterhes vagyonátruházási illeték és 3.000 ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetésére kötelezte, egyúttal az illeték megfizetésének 4 évre történő felfüggesztése iránti kérelmet elutasította azzal,

hogy a felperes nem lakóház építésére alkalmas telektulajdont szerzett.

A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2008. szeptember 29. napján kelt 4007211702. ügyszámú, 4007380817. bárkódszámú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolásában kiemelte, hogy a szerződéskötés időpontjában az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban ugyan "beépítetlen területként" volt feltüntetve, de a valóságban az ingatlanon lakóház épült. A felperes megbízásából készült, és az eljárás során becsatolt 37/2005. számú szakértői vélemény szerint a lakóház szerkezetkész állapotú volt. Mindezek alapján az ingatlan nem felelt meg az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 102.§ (1) bekezdés 1) pontjában foglalt lakóház építésére alkalmas telektulajdon fogalmának.

A felperes keresetet nyújtott be az alperesi határozat felülvizsgálata iránt. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a tulajdoni lap alapján az ingatlan minősítése "kivett, beépítetlen terület" volt, a felépítmény készültségi foka csak 37,6% volt, az ingatlan lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősült és megillette az illetékmentesség.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a szerződéskötés időpontjában a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban "beépítetlen terület" megnevezéssel volt nyilvántartva, azonban az ingatlanon a valóságban lakóház épült. A közigazgatási eljárás során a felperes által becsatolt 37/2005. számú szakértői véleményben rögzítésre került, hogy az épület szerkezetkész. Az Itv. 102.§ (1) bekezdés f) pontja szerint lakásnak minősül a szerkezetkész állapotot elérő készültségi fokú lakás céljára létesülő építmény is. Az illetékjogi értelemben vett szerkezetkész állapot pedig az elkészült és ráépített tetőszerkezet meglététől függ, amellyel a perbeli ingatlan a szerződés megkötésekor már rendelkezett, így helytállóan állapította meg az alperes, hogy a megszerzett adótárgy nem felelt meg az Itv. 102.§ (1) bekezdés 1) pontjában foglaltaknak, ezért a felperes részére nem adható meg az Itv. 26.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételes illetékmentesség.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és keresetének helyt adó - a kiszabott illetéket törölő - határozat hozatalát. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 102.§ (1) bekezdés f) pontját, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3.§ (3) bekezdését, 206.§ (1) bekezdését, 221.§ (1) bekezdését, a 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 97.§ (4) és (6) bekezdéseit, a közigazgatási

hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 1.§ (4) bekezdését, 50.§ (1) és (3) bekezdéseit. Az elsőfokú bíróság téves jogértelmezéssel jutott arra a következtetésre, hogy a perbeli ingatlan lakásnak minősül, hiszen a tetőszerkezet csak részben készült el, az ingatlan készültségi foka csupán 36,7% volt. A bíróság figyelmen kívül hagyta a per eldöntése szempontjából jelentős bizonyítékokat, valamint az alperes bizonyítási kötelezettségének elmulasztását, illetve a Pp. 3.§ (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget. Álláspontja alátámasztására hivatkozott a Közigazgatási-Gazdasági Döntvénytárban megjelent 2005/3. és a 2003/77. számú eseti döntésekre is.

Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

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

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a rendelkezésre álló iratok alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat nem sértette meg, a perbeli ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésekor nem felelt meg a lakóház építésére alkalmas telektulajdon fogalmának, ezért a felperest az Itv. 26.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség nem illette meg.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint jelen perben annak van jelentősége, hogy a perbeli ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésekor a szerkezetkész állapotot elérte-e. Az Itv. 102.§ (1) bekezdés f) pontja alapján lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ebből kifolyólag az illetékjogi értelemben vett szerkezetkész állapot az elkészült és ráépített tetőszerkezetet jelenti. A felperes megrendelésére, az ingatlanvásárlást megelőzően készített szakvélemény és annak mellékletét képező fotók alapján - amelyet az alperes is elfogadott és a perben a bíróság is bizonyítékként értékelt - egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan elkészült és ráépített tetőszerkezettel rendelkezett. A felperes által hivatkozott tetőn lévő hiányosságok (lyukak) nem érintik a szerkezetkész állapot megállapíthatóságát. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint helytállóan állapította meg az alperes, hogy az elkészült tetőszerkezet alatt az elkészült és fedett ácsszerkezetet kell érteni. A felperes által hivatkozott hiányosság (lyukak) a tetősík ablakok helyét jelölte, amelyek a tetőszerkezet elkészültét - az

ácsszerkezet, a cserépfedés, az ereszcsonna meglétére tekintettel - és így a felépítmény minősítését nem befolyásolták.

A felperesnek a Pp. 3.§ (3) bekezdésére való hivatkozása nem helytálló, mert a felperes tisztában volt a bizonyítandó tényekkel és bíróságnak csak szükség esetén kötelessége a feleket előzetesen tájékoztatni a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felperes által hivatkozott jogesetek a jelen perben nem alkalmazhatóak, mert más perbeli tényállás alapján születtek és az alkalmazott jogszabályok időközben megváltoztak.

Megállapította továbbá a Legfelsőbb Bíróság, hogy az elsőfokú bíróság valóban megsértette a Pp. 221.§ (1) bekezdését, amikor nem döntött a felperes bizonyítási indítványáról, azonban ez az eljárási szabálysértés az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki.

Mindezek alapján a jogerős ítéletet a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében köteles az alperes jogi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költsége megfizetésére, valamint a 6/1986 (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a tárgyi illetékfeljegyzési jog miatt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésére, amelynek mértékét a Legfelsőbb Bíróság az Itv. 50.§ (1) bekezdése alapján 2.440.000 forint pertárgy érték után állapította meg, figyelemmel arra, hogy a 3.000 forint eljárási illeték nem tartozik bele a pertárgy értékébe és annak törlését sem kérheti a felperes.

Budapest, 2010. szeptember 27.

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

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok