

**Fővárosi Bíróság**  
**1027 Budapest, Csalogány u. 47-49.**  
**11.K.30.455/2010/10.**

## **A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!**

A bíróság a Kálóczy és Bagi Ügyvédi Iroda (**cím** ügyintéző: dr Rácz Gábor és dr Bagi János Zoltán ügyvéd) által képviselt **felperes**(**cím.**) a Bárányné dr Sas Tímea jogi előadó által képviselt **APEH Hatósági Főosztály** (**cím.**) alperes ellen illetékügyben hozott - 2279649207 - közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított perében meghozta az alábbi

### **Í T É L E T E T**

A bíróság az alperes 2009. október 26-án kelt 2279649207. számú határozatát az elsőfokú határozatra is kiterjedően hatályon kívül helyezi.

A feljegyzett 36.960.- (harminchatezer-kilencszázhatvan) forint kereseti illeték összegét a Magyar Állam viseli.

Kötelezi a bíróság alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg felperes részére 50.000.- (ötvenezer) forint perköltséget, amely összeg már az általános forgalmi adó összegét is tartalmazza.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **I N D O K O L Á S :**

Felperes 2006. január 31. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerezte a Budapest .... hrsz alatt nyilvántartott, természetben az **cím.sz.** alatt található társasházi lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát a közös tulajdonból hozzá tartozó 68/3645 hányadrésszel a kölcsönösen kialakított 11.700.000.- forint vételár ellenében. Az adásvételi szerződés 10. pontjában felperes arról nyilatkozott, hogy az ingatlant az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény (a továbbiakban: Itv.) 23/A § (1) bekezdése szerint pénzügyi lízingbeadás céljából vásárolta. Igazolta azt, hogy az ingatlanok pénzügyi lízingjét főtevékenységként végző vállalkozó, és ezért az Itv. 23/A. § (1) bekezdése szerinti mérsékelt illetékfizetési kötelezettség megállapítását kérte. A szerződést 2006. február 1. napján nyújtotta be az illetékes földhivatalhoz illetékkiszabás céljából. A szerződés mellékleteként benyújtásra került a ... számú, az adásvételi szerződéssel egy napon kelt, és ... alapú zárt végű pénzügyi lízingszerződés, amellyel a megvásárolt ingatlant pénzügyi lízingbe adta ... lízingbevevő részére.

A jogelőd elsőfokú hatóságként eljáró Fővárosi Illetékhivatal a 311312-01-2006. számú fizetési meghagyással az illetékkedvezményre vonatkozó jogszabály alkalmazásával 234.000.- forint visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére kötelezte felperest. A fizetési meghagyás tartalmazta azt a figyelmeztetést, hogy amennyiben 2008. február 1. napjáig a megszerzett ingatlant 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 kell megfizetnie. Felperes 2007.

november 7. napján kelt és az alperes elsőfokú adóhatóságához 2007. november 12. napján érkezett beadványában bejelentette, hogy az általa 2006. január 31. napján lízingbeadási céllal megvásárolt Budapest .... hrsz.-ú ingatlant a csatolt zárt végű pénzügyi lízingszerződéssel lízingbe adta, ami az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében írt feltételeknek megfelel, és a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződésnek minősül, ezért kérte, hogy a vagyonszerzése tekintetében a lízingbeadás tényének az Itv. 23/A. § (7) bekezdése szerinti igazolására figyelemmel az alperesi adóhatóság az Itv. 23/A § (1) bekezdése szerinti mértékű illetéket szabja ki. Mellékletként ismét becsatolta a ... számú zárt végű pénzügyi lízingszerződést, valamint a Magyar Lízingszövetség igazolását és hiteles cégmásolatát. 2008. november 20. napján kelt beadványában megismételte a korábbi bejelentését, tekintettel arra, hogy az adóhatóság részéről nem történt érdemi ügyintézés az ügyben.

Az elsőfokú adóhatóság a 2009. június 11. napján kelt 7518108910. iktatószámú határozatával 616.000.- forint pótilleték előírását rendelte el felperes terhére. Az indokolás szerint az alperesi adóhatóság nyilvántartása, valamint a közhiteles ingatlannyilvántartás adatai alapján az nyert megállapítást, hogy az ingatlant felperes nem adta pénzügyi lízingbe, mivel sem a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye, sem a tulajdonjog nem lett feljegyezve a lízingbevevő nevére.

Felperes a határozat ellen fellebbezést terjesztett elő. Vitatta az alperesi adóhatóság határozatának jogszerűségét jogszabályi hivatkozással is alátámasztva.

Alperes a fellebbezés elutasítása mellett az elsőfokú adóhatósági határozatot helyben hagyta. Határozatát részletesen indokolta, és a szükséges körben jogszabályi hivatkozással is alátámasztotta.

Felperes a határozat ellen a Fővárosi Bírósághoz kereseti kérelmet terjesztett elő.

A tényállás ismertetésén túl arra hivatkozott, hogy az adóhatóság a jogszabályok alkalmazása során nem a törvények, illetve alkotmányos szabályok szerint járt el, visszamenőleges hatállyal alkalmazta a módosított jogszabályt. Ennek tilalma kapcsán utalt a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény (Jat.) 12. § (2) bekezdésében foglaltakra, valamint a 34/1991(VI.15.) AB határozatban foglaltakra. Részletesen idézte az illetékkötelezettség keletkezésekor (2006. június 14), továbbá a 2008. január 1-jét követően hatályos Itv. 23/A § (7) bekezdésében foglalt rendelkezést, kifejtette, hogy a jogszabály különbséget tesz a továbbértékesítés, azaz az ingatlanforgalmazókra vonatkozó szabályozás, valamint a lízingbeadás (pénzügyi lízingtevékenység) fogalma között, és e két fogalmat konzekvensen alkalmazza. Ezzel ellentétesen értelmezte alperes a Mód.tv. 369 § (2) bekezdését (a hatályba léptető rendelkezést) és a jogszabállyal ellentétesen alkalmazta visszaható hatállyal az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglaltakat.

Vitatta az Itv. 23/A. § (7) bekezdésének alperes általi értelmezését, álláspontja szerint az az alperesi értelmezés, amely többletfeltételt kíván meg az egyszerű pénzügyi lízinghez képest az illetékkedvezmény igénybevételéhez, téves, és nem egyezik a jogalkotó álláspontjával. Mind a szerződéskötéskor hatályban lévő, mind pedig a 2008. január 1-től hatályos szöveg esetén a kötelezettség arra vonatkozott, hogy az illetékkedvezményt igénybe vevő zárt végű pénzügyi lízingszerződést kössön a lízingtárgy megszerzését követő két éven belül, és azt megfelelő formában az illetékes hatóság részére határidőn

belül bejelentse. Azt nem vitatta, hogy mind a korábbi, mind a későbbi jogszabályhely megfogalmazása tartalmazza a „futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező lízingbe adás” szövegfordulatot, és azt sem, hogy alperes helytállóan állapította meg, hogy a pénzügyi lízing egy speciális (atipikus) szerződés, mivel az adásvétellel, ingatlanbérlettel vegyes kölcsönszerződés elemei vannak benne jelen, álláspontja szerint azonban a pénzügyi lízing eltérő formái közül a zárt végű pénzügyi lízing az a forma, amely biztosítja a feltételes továbbértékesítést, azaz a lízingbevevő az ingatlan tulajdonjogát szerződésszerű teljesítés esetén megszerezheti külön, erre vonatkozó szerződés nélkül. Az adóhatóság által megkívánt többletelem (tulajdon-átruházás, illetve a tulajdonjog-fenntartással történt vétel bejegyzése vagy legalább széljegyként történt feljegyzése) a Ptk. és a XXV. PED rendelkezéseinek alaptalan és téves értelmezésén alapul. A tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzését előíró jogszabályi rendelkezés csak 2009. január 23-án lépett hatályba az Itv. 2008-ban történt módosítása folytán, és nem visszamenőleges hatállyal.

Keresetében részletesen bemutatva a szerződéskötés mozzanatait, kifejtette, hogy a Ptk. a tulajdonjog megszerzéséhez, azaz az utolsó mozzanat feltételeként köti ki a földhivatali bejegyzést, a tulajdonjog-fenntartás ténye, annak feljegyzése nem eleme a tulajdonjog-átszállásnak, hanem egy biztosítéki szabály, amelynek célja, hogy a feltételes vevőt biztosítsa, illetve a többszöri értékesítést akadályozza. Az Inyvtv. hivatkozott rendelkezései önmagukban nem támasztják alá az adóhatóság érvelését, azok csak az anyagi jogszabályokkal együtt értelmezhetőek. Nem vitatva a kérelemhez kötöttség elvét arra hivatkozott, hogy önmagában az a tény, hogy a lízingbeadó a bejegyzést csak az ügylet végén kérelmezi, még nem eredményezi azt, hogy nem lenne a jogügylet a tulajdonjog átszállásra alkalmas. (Alakilag ezt az alperesi hatóság sem vitatta a becsatolt szerződés alapján.) A PED rendelkezéseiből pedig különösen nem vezethető le a tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének feljegyzése. Utalt a bírói gyakorlatra is, amely szerint a felperesre már nem hatályos legutóbbi jogszabály-módosításig az Itv. szövege alapján a kedvezménynek egy tartalmilag megfelelő szerződés, lízingszerződés felelt meg.

Vitatta az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) alapvető rendelkezéseiben (1. §) foglaltakra hivatkozással az alperes jogalkalmazói magatartásának jogszerűségét, hivatkozott a becsatolt írásbeliségekre (állásfoglalások, tájékoztatás), amelyek ugyancsak felperest támasztják alá, továbbá miután bejelentési kötelezettségének 2008. január 1-jét megelőzően maradéktalanul és többször eleget tett, vitatta önmagában az Itv. 23/A (7) bekezdésének 2008. január 1. napjától hatályos rendelkezései alkalmazását.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, valamint perköltséget. Fenntartotta a határozatában foglaltakat azzal, hogy döntése jogszerű és megalapozott. Álláspontja szerint jogszerűen vizsgálta mind tartalmi, mind formai szempontból a szóban forgó lízingszerződést, és fenntartotta álláspontját, amely szerint felperes esetében a futamidő végén tulajdonjog-átszállást eredményező szerződésnek csak az a szerződés minősül, amely tartalmazza az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló és kifejezett egybehangzó akaratnyilatkozatot, formailag megfelel az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges jogszabályi követelményeknek, és mindezeket túl a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzése érdekében benyújtásra kerül a földhivatalhoz. Vitatta felperes keresetében (és korábban fellebbezésében) foglaltakat, amely szerint a módosított jogszabály esetében nem alkalmazható, és vitatta a Mód.tv. értelmezéséről kifejtett álláspontját is. Alperes szerint nem helytálló az a felperesi érvelés,

miszerint a Mőd.tv. 379. § (2) bekezdése - mivel az csak a „továbbértékesítés” kifejezést tartalmazza - csupán az ingatlanforgalmazókra vonatkozik, figyelemmel arra, hogy a törvényi tényállásban következetesen elkülönülnek ugyan az ingatlanforgalmazókra, valamint az ingatlanok pénzügyi lízingjét folytató vállalkozókra folytató rendelkezések, a „továbbértékesítés” szóhasználatra, illetőleg kifejezésre vonatkozóan ugyanakkor ez már nem áll fenn. A felperesi értelmezés olyan megkülönböztetést eredményezne, amely nyilvánvalóan ellenkezne a jogalkotó feltehető szándékával.

Kifejtette, hogy határozatát nem a 2009. január 23-ától hatályos jogszabály alapján hozta meg, felperesnek, mint az illetékkedvezmény igénybevevőjének mind a korábbi, mind a 2008. január 1-től hatályos rendelkezések alapján a lízingbeadás megtörténtét már korábban is olyan szerződéssel kellett igazolni, amely tartalmi és formai szempontból megfelel az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésekkel szemben támasztott követelményeknek, továbbá a tulajdonjog bejegyzése (tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése) benyújtásra került a földhivatalhoz.

Alperes álláspontja szerint a 2008. január 1. napjától hatályos szövegét megállapító Mőd.tv. hatályba léptető rendelkezését felperes tévesen értelmezte, felperesre nézve ezt alkalmazni kell, nem szűkíthető le az értelmezés csak az ingatlanforgalmazókra.

A bíróság megállapította, hogy felperes keresete - az alábbiak szerint - **alapos**.

A bíróság a fenti tényállást a felperes keresetlevele, az alperes nyilatkozata, a felek előadásai, valamint az alperesi közigazgatási iratok alapján állapította meg.

A bíróság az illetékügyben hozott közigazgatási határozatot a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III törvény (Pp) 324. § (2) bekezdésének a) pontja alapján vizsgálta felül. Az alperesi határozat jogszerűségét a Pp 215 §-a alapján a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátaira figyelemmel a következők szerint értékelte.

A bíróságnak a perben abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy jogszerű-e az alperesi határozat, amikor felperes terhére pótilleték előírását rendelte el.

A vagyonszerzésekor hatályos Itv. 23/A. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának cégjegyzék, illetve vállalkozói igazolvány alapján az illetékkötelezettség keletkezésekor a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó, ha a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor tett nyilatkozata szerint az ingatlant tovább-eladás céljából vásárolta, és az illetékkötelezettség keletkezésekor ingatlanok pénzügyi lízingjét főtevékenységként végző vállalkozó, ha vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésekor tett nyilatkozata szerint az ingatlant pénzügyi lízingbeadás céljából vásárolta (a továbbiakban együtt: vállalkozó), továbbá az ingatlanalap által történő megszerzésekor az illeték mértéke az ingatlan - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének 2%-a.

A Itv. 23/A § (7) bekezdése szerint ha az (1) bekezdésben meghatározott céllal megszerzett ingatlan 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 a tulajdoni lapon

feltüntetett széljeggyel) nem igazolja, illetőleg ha az ingatlanok pénzügyi lízingbeadásával foglalkozó vállalkozó a fenti határidőn belül a lízingbeadás tényét a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződéssel nem igazolja, az állami adóhatóság a vagyonszerzésre a 19.§ (1) bekezdés, illetve 21.§ (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét a vállalkozó terhére pótlólag előírja. Ha a megszerzett ingatlanból a vállalkozó több önálló ingatlant alakít ki akkor az illeték-különbözetet – arányosítással – csak arra az ingatlanra lehet előírni, amelyet az (1) bekezdésben meghatározott célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belül nem adott el, illetőleg nem adott pénzügyi lízingbe.

A 2008. január 1-től a Mód.tv. 148. §-ával módosított Itv. 23/A. § (7) bekezdése szerint az (1) bekezdésben meghatározott céllal megszerzett ingatlan továbbértékesítésének, illetőleg a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező lízingbe adásának 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. Amennyiben a továbbértékesítés illetőleg lízingbeadás nem történt meg, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdés és a 21. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő illeték különbözetének kétszeresét írja elő pótlólag az adóhatóság.

Az Itv.-t módosító 2007. évi CXXVI. törvény (Mód. tv.) 379. § (1) bekezdése alapján az Itv.-t módosító rendelkezései 2008. január 1-én lépnek hatályba azzal, hogy a rendelkezéseket a - (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a 2008. január 1. napját követően illetékkiszabásra bejelentett vagyonszerzési ügyekben, valamint kezdeményezett elsőfokú, illetve jogorvoslati eljárásokban kell alkalmazni.

A (2) bekezdés alapján az Itv. 23/A. §-ának (7) bekezdését módosító rendelkezését azokban a vagyonszerzési ügyekben is alkalmazni kell, amelyekben a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott célra megszerzett ingatlan továbbértékesítésére, illetőleg annak igazolására nyitva álló határidő 2007. december 31-ig még nem telt le.

Az egyes adó- és járuléktörvények módosításáról szóló 2008. évi LXXXI. tv 69. §-ával módosított Itv. 23/A. § (6) bekezdésének 2009. január 23. napjától hatályos szövege úgy rendelkezik, hogy amennyiben a továbbértékesítés, illetve a pénzügyi lízingbeadás megtörténtét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog változás, illetve pénzügyi lízing esetén a tulajdonjog fenntartással történő vétel tényének feltüntetése nem igazolja, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése, illetve a 21. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő, és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami hatóság a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Igazoltnak kell tekinteni a továbbértékesítést, illetve a pénzügyi lízingbeadást abban az esetben is, ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy tanúsítja, feltéve ha az ingatlan-nyilvántartási eljárás a tulajdonjog-változás bejegyzésével, illetve tulajdonjog-fenntartással történő vétel tényének feltüntetésével zárul.

Felperes esetében az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglalt törvényi határidő a pénzügyi lízingbeadásra és ennek igazolására 2008. február 1. + 15 nap , azaz 2008. február 16-án telt le, felperes ugyanakkor már az adásvételi szerződéssel egy napon (2006. január 31.) megkötötte a pénzügyi lízingszerződést.

A Mód. tv. rendelkezése folytán a vitatott jogszabályhely kizárólag abban a tekintetben módosult 2008. január 1-től, hogy megfordította az igazolás rendjét, amennyiben 2008. január 1-jét követően hivatalbóli kötelezettségként írta elő az alperes részére annak ellenőrzését, hogy megtörtént-e az ingatlanforgalmazási célból megszerzett ingatlan illetékkiszabásra bejelentésétől számított két éven belüli továbbértékesítése, illetőleg pénzügyi lízingbe adása.

A bíróság e körben nem osztotta azt a felperesi álláspontot, amely szerint e jogszabályi rendelkezés, valamint ennek folytán a 2008. január 1-től hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdése felperes esetében azért nem alkalmazható, mert a Mód.tv. 379. § (2) bekezdése - figyelemmel a szövegezésére (továbbértékesítés és annak igazolása) -, csak az ingatlanforgalmazókra vonatkozik, a lízingbeadással foglalkozó vállalkozókra nem.

Nem vitatottan a törvényi tényállásban következetesen elkülönülnek az ingatlanforgalmazókra, valamint az ingatlanok pénzügyi lízingjét folytató vállalkozókra vonatkozó rendelkezések, erre felperes kereseti kérelmében a jogszabályhelyek bemutatásával helytállóan utalt, a hatályba léptetésről szóló rendelkezést (Mód.tv.) azonban nem lehet úgy értelmezni, hogy az ingatlanforgalmazókra vonatkozik a törvényi határidő, a pénzügyi lízingbeadókra nem. Amennyiben a jogalkotó külön-külön hatályba léptetést kívánt volna e jogszabályhellyel kapcsolatban, úgy azt egyértelműen a Mód. tv-ben meg kellett volna fogalmaznia. Figyelemmel volt a bíróság arra is, hogy a Mód.tv. 148. §-ához fűzött jogszabályi indokolás mindkét vállalkozási módot egységesként kezeli, amennyiben „ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzés”-ként minősíti mindkettőt, utal arra, hogy az új jogszabályhellyel a bejelentési kötelezettséget szünteti meg, ugyanakkor a pénzügyi lízing tekintetében fenntartja azt, hogy az igazolás a lízingszerződés megkötésével történik. Sem a jogszabály, sem az indokolás nem tartalmaz arra vonatkozóan rendelkezést, magyarázatot, hogy a pénzügyi lízingbeadók által a szerződés megkötésével, majd ennek az illetékhatósághoz határidőben történt megküldésével (bejelentéssel) teljesített igazolás 2008. január 1. után miként változik abban az esetben ha a bejelentési kötelezettség megszűnik, és figyelemmel arra, hogy a lízingszerződés - amint azt alább a bíróság részletesebben kifejti - önmagában nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

A bíróság álláspontja szerint a törvényi határidőt úgy kell értelmezni, hogy azon vállalkozások esetében (és e körben mindegy, hogy ingatlanforgalmazó, vagy lízingcég) amelyeknél az igazolásra nyitva álló határidő még nem telt el 2007. december 31-én, és még nem teljesítették az igazolást, „belép” az ingatlanhatóság hivatalból történő ellenőrzési kötelezettsége a Mód.tv. alapján. Lízingcég esetében 2008. január 1-től az Itv. 3. § (7) bekezdésében foglalt illetékkötelezettség, valamint az Itv. 91. § (2) bekezdésében foglalt, vagyonszerzési illeték tárgyát képező, de ingatlannyilvántartási eljárást nem igénylő jogügyletre vonatkozó, és az illetékhatósághoz teljesítendő bejelentési kötelezettség alapján megküldendő irat az illetékhatóság saját nyilvántartását képezi, ennek alapján pedig ellenőrizhető a feltétel (két éven belüli lízingbeadás) teljesítése.

Ebből következik, hogy azokban az esetekben, ahol a vagyonszerzéshez képest az igazolást már benyújtották 2007. december 31. előtt, holott az igazolásra nyitva álló határidő még nem telt el, szükségtelen a hivatalbóli ellenőrzés lefolytatása, a korábban becsatolt igazolást (továbbértékesítést, pénzügyi lízingszerződést) kell abból a szempontból elbírálni, hogy az megfelel-e az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglaltaknak,

azaz pénzügyi lízingszerződés esetében annak a feltételnek, hogy a futamidő végén eredményezi-e a tulajdonjog átszállást.

Felperes keresetében helytállóan hivatkozott az Alkotmánybíróság 34/1991. (VI.15.) AB határozatára, mely elvi jelleggel rögzítette azt, hogy az Alkotmány 2. § (1) bekezdésében megállapított jogállamisághoz szervesen kapcsolódó jogbiztonság elvének maradéktalan érvényesülése érdekében elengedhetetlen, hogy a jogszabályok kihirdetése összhangban legyen a Jat. 12. § (2) bekezdésében megállapított alkotmányos jellegű előírással, amely szerint „a jogszabály a kihirdetését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé”.

Fentiek alapján alperes nem vitathatja felperes eljárását az igazolás módja tekintetében, felperes a rá nézve irányadó, és a vagyonszerzésekor hatályos jogszabályban foglaltak szerint, és határidőben nyújtotta be igazolásként a módosított szerződést alpereshez.

Abban a kérdésben, hogy felperes eleget tett-e az Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglalt kötelezettségének azzal, hogy a vagyonszerzést követően a tulajdonába került ingatlanra vonatkozóan zárt végű pénzügyi lízingszerződést nyújtott be, a bíróság álláspontja a következő:

1997-től, az Itv. módosításáról szól 1996 évi LXXXV. törvény 3. §-ával módosított 23/A §-a alapján az nem csak az ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozók, de az ingatlanok pénzügyi lízingjét főtevékenységként végző vállalkozók ingatlanszerzései során is sor kerülhet a 2%-os illetékkedvezmény alkalmazására, a tevékenységre vonatkozó igazolások benyújtásával, valamint - 1999-től - azzal a feltétellel, hogy a vállalkozó az általa megszerzett ingatlant a vagyonszerzés illetékkiszabásra bejelentésétől számított 2 éven belül pénzügyi lízingbe adja. Az ekkor hatályba lépett jogszabályhely a feltételt úgy határozta meg, hogy a pénzügyi lízingbeadás tényét szerződéssel kell igazolni. A „futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező” szövegrésszel a pénzügyeket szabályozó egyes jogszabályokról szóló 2001. évi LXXIV. törvény egészítette ki e jogszabályhelyet, különösebb jogalkotói indokolás nélkül.

A szerződés megfeleléségére vonatkozóan pedig a jogalkalmazói (bírói) gyakorlat alakította ki azt az álláspontot, amely szerint a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező szerződés akkor tekinthető megfelelőnek, akkor igazolja az illetékkedvezmény igénybevételét, ha a szerződés tartalmazza a lízingbeadó és a lízingbevevő egyértelmű és kifejezett tulajdon-átruházási szándékát a Ptk., a PED, valamint az Inyvtv. vonatkozó jogszabályhelyeivel összhangban, és az ilyen szerződés alapján az ingatlanügyi hatóságnál tulajdonosváltás-bejegyzési kérelem terjeszthető elő.

A Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának az átruházáshoz az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A XXV. számú PED szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításnak is ki kell tűnnie.

A perbeli esetben nem volt kétséges az a tény, ezt alperes sem határozatában, sem ellenkérelmében nem vitatta, sőt kifejezetten elismerte, hogy felperes által kötött zárt végű

pénzügyi lízingszerződés ilyen tartalmú. A szerződés 25. pontjában a feleknek a tulajdonjog átruházására irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozata egyértelműen rögzítésre került. Ez a szerződési feltétel teremt lehetőséget arra, hogy a feltételek teljesítését követően, azaz a futamidő végén, tulajdonosváltozási bejegyzési kérelem eredményesen előterjeszhető legyen.

Helytállóan hivatkozott arra felperes, hogy az az alperesi álláspont, amely szerint az ingatlan pénzügyi lízingbe adása a megkötött szerződéssel akkor tekinthető igazoltnak, ha a tulajdon-átruházási szándékon kívül a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzését is tartalmazza, olyan többletfeltétel, amelyet a felperesre irányadó jogszabályok nem tartalmaztak, ezért az felperes esetében nem követelhető meg a lízingbeadás megtörténtének igazolására.

Sem a vagyonszerzésekör hatályos, sem az igazolás időpontjában hatályos jogszabályi rendelkezés (Itv. 23/A. § (7) bekezdés) nem írta elő ez utóbbi feltételt, erről a jogalkotó csak az egyes adó- és járuléktörvények módosításáról szóló 2008. évi LXXI. törvény 69. §-ával módosított 23/A. § (6) bekezdésében rendelkezett, a módosítás azonban csak 2009. január 23-ától hatályos, ezért felperes esetében nem volt alkalmazható.

Az e jogszabályhelyhez fűzött törvényi indokolás is rögzíti - a hivatalbóli ellenőrzés változatlanlansága mellett -, hogy az ingatlan akkor tekinthető értékesítettnek/lízingbe adottnak, ha (utóbbi esetben) a tulajdonjog-fenntartással történő ténye feljegyzésre került. Erről korábban a jogalkotó nem rendelkezett, mint az illetékkedvezmény feltételéről, a módosítás kapcsán nem utal, még szóhasználatában sem visszaható hatályra, de arra sem, hogy a korábbi - egyező - jogszabályi előírásokat, amelyek a lízingszerződés megkötését írták elő, úgy kell értelmezni ahogy azt az új jogszabályhelyben előírta. A bíróság e körben nem fogadta el azt az alperesi álláspontot, amely szerint ez a törvénymódosítás csak pontosítása a megelőző jogszabályi rendelkezésnek, és a felperesre irányadó igazolást már korábban is így kellett értelmezni, mert ilyen kiterjesztő értelmezés erre utaló jogszabályi rendelkezés, de legalább jogalkotói akaratot tükröző indokolás hiányában nem fogadható el.

Az Inyvtv. 29. §-a alapján jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének - ha törvény másként nem rendelkezik - olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata (okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.

Rámutat a bíróság arra, hogy a lízingszerződés az Inyvtv. 16. és 17. §-aiban foglaltak alapján önmagában nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. erre irányuló rendelkezése hiányában. A 240 hónapos futamidővel megkötött lízingszerződés tartalma szerint, annak döntő elemeit tekintve (20 évig a lízingbevevő csak bérlője az ingatlanoknak) hosszú távú bérleti szerződés, amely a tulajdonjog megváltozását nem eredményezi a szerződés megkötésekor, csak a futamidő lejártával, a teljes vételár és tartozások kiegyenlítése esetén. Ilyen szerződéshez a polgári jog, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerint a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének feljegyzése, mint biztosíték sem kapcsolódhatna önmagában a lízingszerződés alapján, mivel ténylegesen nem

adásvételről szól a szerződés. A tulajdonjog-fenntartással történő bejegyzés lehetőségét éppen az Itv. 2009. január 23-tól hatályos szabályozása teremti meg az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére.

Fentiek alapján a bíróság azt állapította meg, hogy alperes jogszabálysértést követett el határozatának meghozatalakor, mert az illetékkedvezmény elbírálását olyan feltételhez kötötte, amely feltételt a hatályos jogszabályi rendelkezések nem írtak elő, ezért a határozatot hatályon kívül helyezte a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján, és alperest új eljárásra kötelezte. Az új eljárásban alperesnek a becsatolt lízingszerződést mint határidőben és szabályszerűen benyújtott igazolást kell elbírálni a felperes kérelmének megfelelően, azaz akként, hogy ez a szerződés a vagyonszerzések hatályos Itv. 23/A. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelel-e, figyelemmel a fizetési meghagyásban szereplő tájékoztatási kötelezettségre is.

A bíróság a pereszt alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pernyertes felperes költségének megfizetésére. Az összeg megállapítása során figyelemmel volt arra, hogy a perben egy tárgyalás tartására került sor.

A kereseti illetéket a Magyar Állam viseli alperes peresztessége folytán a 6/1986 (VI.26) IM sz. rendelet 14. §-a alapján.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetőségét a Pp. 340. § (1) bekezdése zárja ki.

**Budapest, 2010. június hó 23. napján**

**dr. Kopinja Mária**  
**bíró**

**A kiadmány hitelül:**