

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága felperesnek a dr. Tóth Attila jogtanácsos által képviselt Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Közép-magyarországi Regionális Főigazgatóság alperes ellen illetékügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perben a Pest Megyei Bíróság 2010. március 10. napján kelt 1.K.27.976/2009/11. számú jogerős ítélete ellen az alperes részéről 13. 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 Pest Megyei Bíróság 1.K.27.976/2009/11. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 10.000 /azaz tízezer/ forint elsőfokú és 5.000 /azaz ötezer/ forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra 25.700 /azaz huszonötezer-hétszáz/ forint kereseti, és 25.700 /azaz huszonötezer-hétszáz/ forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és a férje 2006. augusztus 29. napján házastársi vagyontársaságot és közös tulajdont megszüntető szerződést kötöttek, amelynek 1. pontja szerint a szerződő felek egymás között egyenlő arányú tulajdonát képezte a ... belterületi ... hrsz-ú, ... szám alatti házaspár ingatlan, és a ... belterületi ... hrsz-ú beépítetlen telek ingatlan. A szerződő felek abban állapodtak meg, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokon fennállott közös tulajdont megszüntetik oly módon, hogy a férj megváltja a felperes tulajdonrészét. A megváltási árat az 5. pontban 100.000 Ft-ban határozták meg.

A földhivatal - a 2006. október 20-án benyújtott szerződés alapján - a 42683/2006.10.20. számú határozatával házassági vagyontársaság megszüntetése címen jegyezte be a tulajdonjogot felperes volt ingatlanhányadaira, a házastársa javára.

A felperes és a férje 2007. augusztus 24-én módosították a házastársi vagyontársaságot és közös tulajdont megszüntető

szerződésüket, az 5. pontját akként, hogy a megváltási ár 14.000.000 Ft, amelyet a férj részletekben fog megfizetni. A módosító szerződés 9. pontja szerint az eredeti szerződés módosítással nem érintett részei továbbra is hatályban maradnak.

A felperes 2008. január 30-án megvásárolta a szám alatti lakást 9.800.000 Ft vételárért. A szerződés 7. pontjában rögzítette, hogy kérelmezi az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény /a továbbiakban: Itv./ 21.§ /5/ bekezdése alapján „az egy éven belüli vétel-eladás kedvezmény”-t.

Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága /a továbbiakban: elsőfokú hatóság/ a 2009. június 25. napján kelt 9561381438 számú fizetési meghagyásával a felperes terhére, vagyonszerzése után 2%-os illetve 6%-os illeték kulcs alkalmazásával 428.000 Ft visszatértes vagyonátruházási illetéket szabott ki, és kérelmét, amelyben az illeték megállapításánál az egy éven belül értékesített ingatlanának a forgalmi értéke beszámítását kérte, elutasította. Indokolása szerint az Itv. 21.§ /5/ bekezdés nem volt alkalmazható, mert az ingatlan vásárlás időpontja /2008. január 30./ és az eladás időpontja /2006. augusztus 29./ között több, mint egy év eltelt.

A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2009. október 12-én kelt 2279673259 számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes az illetékhatózatok felülvizsgálata iránti keresetében állította, hogy a módosító szerződés ténylegesen, és tartalma alapján új szerződés, így 2007. augusztus 24-én, azaz az ingatlanvásárláshoz képest 1 éven belül került sor az ingatlan tulajdona értékesítésére. Jogosult tehát az Itv. 21.§ /5/ bekezdésében szabályozott kedvezményre.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a másodfokú és az elsőfokú közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra utasította. Indokolása szerint a felek az új megváltási árra új megállapodást kötöttek, amely a felperes ingatlan vételéhez képest 1 éven belül volt, így javára a kedvezményt meg kell adni.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az ítélet hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint az ítélet sérti az Itv. 21.§ /5/ bekezdésben foglaltakat.

A felperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény /a továbbiakban: Pp./ 274.§-ának /1/ bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

Az Itv. 21.§ /1/ bekezdése meghatározza lakástulajdon szerzése esetén a visszterhes vagyonátruházási illeték alapját, amely - ha e törvény másképp nem rendelkezik - a lakástulajdon forgalmi értéke. Az /5/ bekezdés kedvezményt szabályoz, ugyanis lakástulajdon vásárlása esetén, ha a magánszemély vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének a különbözete.

A peres felek között nem volt vitatott, hogy felperes lakásingatlanát 2008. január 30-án vásárolta meg. Abban a kérdésben nem értettek egyet, hogy másik lakástulajdonát mikor adta el /azaz azt a férje mikor váltotta magához/.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 5.§ /1/ bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha törvény kivételt nem tesz - a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. A /2/ bekezdés értelmében az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és feljegyzett tényről vélelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén - az ellenkező bizonyításáig - azt kell vélelmezni, hogy azok nem állnak fenn. A /6/ bekezdés alapján az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben a bizonyítás azt terheli, aki az adatok helyességét, valósággal egyezőségét vitatja.

E törvényi előírások alapján a ... Földhivatal közhiteles ingatlan-nyilvántartása szerint a felperes 2006. augusztus 29. napján adta el a ... belterületi .. hrsz-ú, és a ... belterületi ... hrsz-ú ingatlanokon fennállott tulajdonait. E közhiteles adatok helyességét a felperes semmikor és semmilyen bizonyítékkal nem cáfolta meg.

A felperes lakásingatlanának 2008. január 30-ai vásárlása időpontját több, mint egy évvel megelőzte a 2006. augusztus 29-ei lakástulajdon eladás, így felperes vonatkozásában az Itv. 21.§ /5/ bekezdésében foglalt törvényi feltétel nem teljesült. Az elsőfokú bíróság eltérő álláspontja téves, az első- és másodfokú határozat pedig /a kereseti kérelem keretei között/ jogszerű.

A házastársi vagyontársaságot és közös tulajdont megszüntető szerződés 2007. augusztus 24-ei módosítása nem tartalmaz megállapodást az ingatlanokon fennállott tulajdonjog megszüntetésének időpontjára vonatkozóan, amely alapján ezen okirat az Itv. 21.§ /5/ bekezdés alkalmazhatósága körében /az időpontokra/ bizonyítékként nem alkalmazható.

Mindezek folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§-ának /4/ bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és a felperes keresetét elutasította.

A Legfelsőbb Bíróság a pereszes felperest a Pp. 270.§-ának /1/ bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§-ának /1/ bekezdése alapján kötelezte az alperes elsőfokú és felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt kereseti és felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a Legfelsőbb Bíróság az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 42.§-ának /1/ bekezdés a/ pontja, 50.§-ának /1/ bekezdése, a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13.§-ának /2/ bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. december 2.

**Dr. Lomnici Zoltán sk. tanácselnök, Dr. Kurucz Krisztina sk. előadó bíró,
Dr. Kárpáti Magdolna sk. bíró**