

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Halász Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Központi Hivatal Hatósági Főosztály alperes ellen illetékhatarozat felülvizsgálata iránt indított perben a Fejér Megyei Bíróság 2009. szeptember 15-én kelt 21.K.21.276/2009/3. számú jogerős ítélete ellen a felperes által 5. sorszám alatt benyújtott, Kfv.3. sorszám alatt pontosított felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fejér Megyei Bíróság 21.K.21.276/2009/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

A felperes viseli a lerótt 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes 2008. szeptember 2-án kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a hrsz-ú, szántó, gyepterületi művelési ágú, külterületi termőföld ingatlan. A felperes az adásvételi szerződést a földhivatalhoz illetékkiszabás végett 2008. október 20-án nyújtotta be.

Az APEH Közép-dunántúli Regionális Igazgatósága a 2008. december 3-án kelt 8038144695 számú fizetési meghagyásával 1.200.000 forint visszterhes vagyonátruházási illeték, valamint 60.000 forint mulasztási bírság megfizetésére kötelezte a felperest.

A felperes a határozat ellen benyújtott fellebbezésében a mulasztási bírság kiszabásának jogosságát vitatta. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően, a termőföldre vonatkozó elővásárlási jog miatt a szerződést a benyújtás előtt meg kellett küldenie az illetékes önkormányzat jegyzőjének. A jegyző az iratokat 2008. szeptember 9-24. között kifüggesztette, majd 2008. szeptember 25-én küldte vissza a

részére, ezért ezt követően volt módja arra, hogy az iratokat a földhivatalhoz 2008. október 17-én postai úton benyújtsa.

Az alperes a 2009. március 28-án kelt 2278935035 számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozata indokolása szerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 91.§ (1) bekezdése értelmében az illetékkiszabásra történő bejelentésnek a szerződéskötéstől számított 30 napon belül kellett volna eleget tenni. Ezt a határidőt nem módosítja, nem hosszabbítja meg a felperes által hivatkozott elővásárlási jog gyakorlása miatti jegyzői eljárás, mert az elővásárlási jog fennállása nem jelenti azt, hogy harmadik személy beleegyezése szükséges a szerződés létrejöttéhez. A mulasztási bírság kiszabására az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 172.§ (1) bekezdés b) pontja és (18) bekezdése alapján az eset összes körülményének mérlegelésével, a tizenöt napos késedelemmel arányban állóan került sor.

A felperes keresetet nyújtott be az alperes határozatának részbeni felülvizsgálata iránt, amelyben a mulasztási bírság kiszabását (jogalapját) és összegét sérelmezte. Állította, hogy mulasztás nem terheli, vele szemben bírság nem szabható ki. A jogi szabályozás – a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól szóló 16/2002.(II.18.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1-5.§-ai, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 26.§ (4) bekezdése, 37.§ (1) bekezdése – nem egyértelmű, továbbá hivatkozott a XXV. Polgári Elvi Döntésre és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 213.§ (1) bekezdésére, 373.§ (2) bekezdésére, amely rendelkezések alapján felvetette, hogy a bejelentési kötelezettségnek mikortól kell eleget tenni: a szerződés érvényességétől, és/vagy a hatályosságától, vagy a bejegyzésre alkalmasságától, azaz, hogy miként tehetett volna jogszerűen eleget a bejelentési kötelezettségének.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az R. 1.§ (1) bekezdése egyértelműen szabályozza azt, hogy az eladó a vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni. Az ajánlat kerül kifüggesztésre az R. 2.§ (3) bekezdése szerint. Az R. 5.§-a is kétféle okiratról tesz említést, a bejegyzés alapjául szolgáló okiratról – amely az adásvételi szerződés – és a jegyző által záradékolt ajánlatról. A termőföld vásárlás miatt lefolytatandó, az elővásárlásra jogosult számára történő ajánlat kifüggesztés kötelezettsége nem minősül az Inytv. 26.§ (3) bekezdésében foglalt, az adásvételi szerződés hatályát felfüggesztő feltételnek, ezért nem mentesít az alól a kötelezettség alól, hogy a szerződést a szerződéskötéstől számított 30 napon belül

illetékkiszabásra be kell jelenteni. A felperes adásvételi szerződést kötött, így a szerződéskötés napjától kezdve terhelte a bejelentési kötelezettség, amelyet késedelmesen, 30 napon túl teljesített. A mulasztás miatt jogszerűen szabtak ki a felperessel szemben mulasztási bírságot, amelynek összegét a felperes ugyan sérelmezte, de ezt a kereseti kérelmét nem indokolta, így az összegszerűséget az elsőfokú bíróság nem vizsgálta.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó határozat hozatalát, a mulasztási bírság megfizetése alóli mentesítését. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 91.§ (1) bekezdését, az Inytv. 26.§ (4) bekezdését, a Ptk. 373.§ (2) bekezdését, 213.§ (1) bekezdését, 200.§-át, az R. 1-5.§-ait, a XXV. Polgári Elvi Döntést. A szerződés - az R.-ben meghatározott - kifüggesztési eljárás miatt nem a keltezése időpontjában jön létre, csak akkor, ha az ajánlattevővel szemben a kifüggesztési határidő letelt. Csak ettől az időponttól válik a szerződés illetékkiszabásra bejelentésre és tulajdonjog változás átvezetésre alkalmassá, így ettől az időponttól kell számítani a 30 napos benyújtási határidőt. Arra is hivatkozott, hogy a kötött szerződést - annak ellenére, hogy az a bejegyzéshez szükséges minden szerződési kelléket tartalmazta, ajánlatnak lehet tekinteni, mert a jogszabályok nem rendezik, mi minősül ajánlattételnek, illetve szerződésnek. Mindezek alapján határidőben teljesítette a bejelentési kötelezettségét, mulasztás nem terheli, ezért vele szemben mulasztási bírság kiszabásának nem volt helye.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

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

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az Itv. 91.§ (1) bekezdése, az Inytv. 26.§ (4) bekezdésének megsértése nélkül állapította meg, hogy a felperes a bejelentési határidőt elmulasztotta, mert az Inytv. 26.§ (4) bekezdésében szabályozott, ennek a határidőnek a megtartása alól felmentést jelentő körülmény - a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatóság jóváhagyása -, a perbeli esetben nem állt fenn. Az R. 2.§ (2) bekezdése, 3.§ (1) bekezdése, 4.§-a, 5.§ b) pontja szerint lefolytatandó, az ajánlattétel kifüggesztésére vonatkozó kötelezettség és annak időtartama nem azonos a harmadik személy beleegyezésétől függő szerződés hatályba lépésének törvényben szabályozott esetével.

A R. 1.§ (1) bekezdése szerint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) valamint a Polgári törvénykönyv

alapján fennálló elővásárlási jog esetén a termőföld vagy tanya tulajdonosa (az eladó) az ingatlanára vonatkozó vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni - az ajánlatközlés módját a R. 1.§ (3) bekezdése szabályozza. Az előbbiekre figyelemmel a perbeli esetben az adásvételi szerződés megkötése előtt kellett volna a felperes ajánlatát közzétenni, majd a határidő eredménytelen eltelte után a szerződést megkötni, igazolva az ajánlat közzétételét. Ennek elmulasztása az indoka az alperes határozatának. A felperesnek az adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül kellett volna a szerződést benyújtania a földhivatalhoz illetékkiszabás végett.

Az adásvételi szerződés a Ptk. 213.§ (1) bekezdése alapján a keltének napjával válik érvényessé és hatályossá, függetlenül attól, hogy az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jogát gyakorolja-e vagy sem. Az elővásárlásra jogosult igenlő nyilatkozata azt eredményezi, hogy a szerződés ugyanolyan tartalommal közte és az eladó között hatályos. Mindebből következően tény, hogy az adásvételi szerződést a felperes az Itv. 91.§ (1) bekezdése és az Inyvtv. 26.§ (4) bekezdése alapján a szerződéskötést követő 30 napon túl nyújtotta be a földhivatalhoz, ezért a mulasztásáért az Art. 172.§ (1) bekezdés b) pontja szerint mulasztási bírsággal sújtható.

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

A sikertelen felülvizsgálati kérelemmel élő felperes a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján köteles a tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére.

A felülvizsgálati illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése határozza meg. A 60.000 forint pertárgy érték után számított felülvizsgálati illetéket a felperes illetékbélyegben lerótt, ezért a felperes a felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetni nem, csak a pervesztése folytán viselni köteles.

Budapest, 2010. szeptember 6.

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

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok