

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Balaskó László ügyvéd, által képviselt felpereseknek a Nemzeti Adó-és Vámhivatal Dél-dunántúli Regionális Adó Főigazgatósága alperes ellen illeték ügyben hozott közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálata iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2010. december 13. napján kelt 7.K.21.583/2010/3. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 4. sorszámon benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán eljárva - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Baranya Megyei Bíróság 7.K.21.583/2010/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye

I n d o k o l á s

A felperes a 2010. április 8. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a külterületi hrsz alatti, szántó megnevezésű ingatlant(a továbbiakban: ingatlan) 3.000.000 forint vételárért. Az illetékes földhivatal a felperes tulajdonjogát a 2010. május 27. napján kelt 33060/2010. számú határozattal - adásvétel jogcímén- bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú hatóság az adásvételi szerződés alapján a felperes terhére a 2010. június 9. napján hozott 8421306965 számú fizetési meghagyásban 120.000 forint visszterhes vagyónátruházási illetéket szabott ki. A fizetési meghagyás fellebbezés hiányában - 2010. július 4-én - jogerőre emelkedett. A felperes az illetékfizetési kötelezettségének eleget tett.

A szerződő felek a 2010. augusztus 3. napján kelt szerződéssel felbontották az ingatlanra kötött adásvételi szerződést, és az illetékes földhivatal a 2010. augusztus 31. napján kelt 35352/2010. számú határozatával az ingatlanra a tulajdonjogot -szerződés felbontása jogcímén- az eladó javára bejegyezte.

A felperes a 2010. augusztus 3-án kelt beadványában kérte az általa megfizetett illeték visszatérítését.

Az elsőfokú adóhatóság a 2010. augusztus 16. napján hozott 8564593543 számú határozatában a felperes visszterhes vagyónátruházási illeték törlésére irányuló kérelmét elutasította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a 2010. október 12. napján kelt 2886936062/2010. számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Érdemi döntését arra alapította, hogy a 2010. április 8-án kelt adásvételi szerződés nem tartalmazott bontó feltételt, nem állapítható meg az eredeti állapot és annak helyreállítása sem, az eredeti adásvételi szerződés egyébként is betöltötte rendeltetését, ezért nem alkalmazható az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. (a továbbiakban: Itv.) 80.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti rendelkezés.

A felperes keresetében elsődlegesen az alperes határozatának megváltoztatását, a terhére előírt illeték visszatérítését, másodlagosan az alperes határozatának hatályon kívül helyezését, és az alperes új eljárásra kötelezését kérte. Azzal érvelt, hogy az adásvételi szerződést felbontó megállapodás tartalmazza a szerződésfelbontás részleteit, körülményeit, sor került a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására is, mert az eladó az ingatlan tulajdonjogát visszakapta, birtokba is lépett, és ő, mint vevő visszakapta az ingatlan vételárát, tehát a szerződést kötő felek elszámoltak egymással, a jogügylet megfelel a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 319.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, ezért az, hogy a első szerződés betöltötte a rendeltetését nem tekinthető kizáró oknak. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata is igazolja a jogosultságát, és a visszterhes vagyónátruházási illetéket nem a jogügylet miatt, hanem a jogügylet kapcsán felmerülő vagyongyarapodás után kell megfizetni. Mivel jelen esetben a jogügylet felbontása miatt vagyongyarapodás nem történt, a terhére előírt illetéket törölni kellett volna.

Az alperes ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte.

A megyei bíróság jogerős ítéletében az alperes határozatát megváltoztatta, és elrendelte a felperes részére 120.000 forint illeték visszatérítését. Jogi álláspontja a következő volt:

Az Itv. 80.§ (1) bekezdésének c) pontja az illeték törlésének vagy visszatérítésének feltételéül kizárólag azt szabja, hogy a jogügyletet a felek közös megegyezéssel az eredeti állapot helyreállításával szüntessék meg, és ezt ingatlan esetében az ingatlanügyi határozata igazolja. A felek által megkötött szerződés közös megegyezést tartalmaz a szerződés felbontása tekintetében, és a Ptk. 319.§ (3) bekezdése értelmében a szerződés a felbontása esetén a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, a már teljesített szolgáltatások pedig visszajárnak. A perbeli esetben a felek teljesítették az Itv. 80.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti feltételt, mivel felbontásról rendelkeztek, és kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy visszaállítják a szerződés előtti eredeti állapotot, illetve nyilatkoztak arra nézve is, hogy egymással elszámoltak, és a földhivatal határozatával a tulajdonjogot szerződés felbontása jogcímén jegyezte vissza a korábbi eladó javára. Az alperes mindezek miatt tévesen hivatkozott arra, hogy a szerződés a rendeltetését betöltötte, és a vagyonszerzés megtörtént, mert ez nem akadályozza az illeték visszatérítésének.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, kérte annak hatályon kívül helyezését, a felperes keresetének elutasítását. Azzal érvelt, hogy a megyei bíróság ítélete nem felel meg az Itv. 80.§ (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak. Fenntartotta azt a jogi álláspontját, mely szerint a 2010. április 8-án kelt adásvételi szerződés teljesedésbe ment, betöltötte a rendeltetését, tehát megszűnt, ezért azt a felek később, a 2010. augusztus 3-án kelt okirattal már nem bonthatták fel. Hivatkozott arra is, hogy amennyiben az ingatlanügyi hatóság észleli is azt a tényt, hogy az eredeti állapot az ingatlan-nyilvántartásba jogsértő módon került átvezetésre, a szerződés jogszerűtlen felbontása miatt nem áll rendelkezésére olyan eljárásjogi eszköz, amely alapján a jogsértő földhivatali határozatot saját hatáskörben módosíthatná, megsemmisíthetné. Mindezek

miatt az adóhatóságnak az ingatlan ügyekben eljáró hatóság határozatának meglétén túl, vizsgálnia kell az ezzel érintett jogügylet valós tartalmát is. Álláspontja szerint a szerződés jogszerűtlen felbontása, a szerződéstől való jogellenes elállás nem alapozhatja meg az illeték törlését, illetve visszatérítését még akkor sem, ha az eredeti állapot az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került. Az illeték törlésére, visszatérítésére csak két feltétel együttes megvalósulása esetén kerülhet sor, azaz akkor, ha a felbontás, elállás jogszerű és, ha ezt az ingatlanügyi hatóság határozata igazolja. Bármelyik feltétel hiánya esetén a visszatérítés iránti kérelem jogalap nélküli. Abban az esetben tehát, ha nem állapítható meg az eredeti állapot és annak helyreállítása, és az eredeti szerződés a rendeltetését betöltötte nem alkalmazható az Itv. 80.§ (1) bekezdés c) pontja még akkor sem, ha az eljáró ingatlanügyi hatóság a szerződés felbontását bejegyezte, ezért határozata nem volt jogszálysértő.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az Itv. 80.§ (1) bekezdés akként rendelkezik, hogy “azoktól az esetektől eltekintve, amelyekben az illetéket e törvény egyéb rendelkezése alapján kell törölni vagy visszatéríteni, a kiszabott, de még meg nem fizetett illeték törlésének, illetőleg a megfizetett illeték visszatérítésének - hivatalból, vagy a fizetésre kötelezett, illetve jogutódja kérelmére - a következő esetekben van helye:

c., ha jogügyletet a felek közös megegyezéssel az eredeti állapot helyreállításával megszüntetik vagy az erre jogosult a jogügylettől eláll és ezt ingatlan esetén az ingatlanügyi hatóság határozata igazolja, más esetben a közös megegyezésről, illetve az elállásról szóló okirattal igazolják”.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtett érvelésre figyelemmel rámutat a Legfelsőbb Bíróság a következőkre:

A Ptk. nem tartalmaz olyan szabályt, amely kimondaná, hogy a teljesítéssel a szerződés megszűnik. A teljesítés szabályait a Ptk. XXIV. fejezete tartalmazza, a szerződés megszűnésének eseteit pedig a XXVI. fejezet külön tárgyalja. A megszűnés kapcsán a Ptk. foglalkozik a felbontás és az elállás szabályaival, és nem tartalmaz olyan korlátozást, hogy egy szerződés csak a teljesítése előtt bontható fel. A Ptk. 319.§ (3) bekezdése pedig kifejezetten akként rendelkezik, hogy “a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak”. Megjegyi egyben a Legfelsőbb Bíróság, hogy visszaható hatályú jogviszony megszüntetésre sor kerülhet egyoldalú nyilatkozattal, elállás formájában is a Ptk. 320.§ (1) bekezdése értelmében, és e törvényhely sem tartalmaz utalást arra, hogy ne lenne helye elállásnak a szolgáltatás teljesítése után. A szerződésszerű teljesítés a teljesítési kötelezettséget szünteti meg, tehát nem magát a szerződést. Nincs tehát olyan tételes jogi rendelkezés - ilyet az alperes sem tudott megjelölni - amely kimondaná, hogy a szerződés a teljesítéssel megszűnne, és olyan sem, amely úgy szólna, hogy a teljesítés után a szerződéstől már nem lehet elállni, vagy a szerződést már nem lehet felbontani. Az előzőekben részletezettek függetlenek attól, hogy egy szerződés a teljesítéssel megvalósítja rendeltetését és gazdaságilag oka fogyottá válik, mivel a Ptk. nem tiltja szerződés visszaható hatályú - ex tunc - felszámolását. A felek ilyen tartalmú megállapodása tehát nem kizárt a teljesítést követő időszakban sem, és a Ptk. 319.§-ának, 320.§-ának szabályai pedig kifejezetten rendelkeznek a már teljesített szolgáltatások visszaadásáról, és nem szorítják az elszámolás lehetőségét arra az esetre sem, amikor csak az egyik fél teljesített. A felek szerződési szabadságából is egyértelműen következik, hogy az általuk létesített kötetmi jogviszonyt újabb, ellenkező tartalmú szerződéses megegyezéssel megszüntethessék, és maguk állapítsák meg e megszűnés hatályának kezdő időpontját is. A felbontó szerződés esetén pedig a felek olyan kétoldalú nyilatkozata, amely a szerződést a megkötésére visszamenő hatállyal,

tehát ex tunc szünteti meg, olyan helyzetet keletkeztet, mint amilyen a szerződés érvénytelensége esetén áll fenn. A felbontó szerződés továbbá épp úgy a felek kétféle joghatás kiváltását célzó egybehangzó akaratnyilatkozata, mint a szerződés megkötése, és a sajátossága mindössze annyi, hogy nem vagyonmozgást céloz, hanem éppen ellenkezőleg egy megkötött, esetleg teljesedésbe ment szerződést kíván meg nem történné tenni, tehát olyan helyzetet kíván előidézni, mintha a szerződést meg sem kötötték volna. A felbontó szerződés nem új tulajdon átruházó ügylet, egyáltalán nem átruházás, hanem a korábban létrejött átruházó szerződés jogi hatályainak teljes egészében való felszámolása.

Jelen ügyben a szerződés felbontás a felek akaratából, közös megegyezésével következett be, ezért helye van az Itv. 80.§ (1) bekezdés c) pontja alapján az illeték visszatérítésnek, mert a felek megállapodása megfelel a jogügylet közös megegyezéssel -eredeti állapot helyreállítása melletti- megszüntetésének. Ha az erre jogosult fél a szerződéstől eláll, vagy a felek a szerződést akarategységben felbontják az illeték visszatérítés iránti igény alapos, mert az Itv. 80.§ (1) bekezdés c./ pontjának alkalmazása szempontjából közömbös a felbontás vagy elállás oka.

Az adóhatóságot az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art)1.§ (7) bekezdése értelmében valóban megilleti a jogügyletek valós tartalmának vizsgálatához való jog, de a bizonyítási kötelezettség pl. a felbontó szerződés színlelt jellegére vagy jogszabályba ütköző voltára vonatkozóan az adóhatóságot terheli. A perbeli esetben az alperes nem állított, nem igazolt, ennél fogva nem is bizonyított a közigazgatási és peres eljárás során sem olyan tény, körülményt, amely alapot adhatna a perben vitatott szerződés Art. 1. (7) bekezdésén alapuló átminősítésére.

Az eredeti állapot helyreállításának pedig az a lényege, hogy erre a szerződés alapján csak egységesen, kölcsönösen, kétoldalúan kerülhet sor, mégpedig azért, hogy az eredetileg fennállt értékegyensúly fennmaradjon, és egyik fél részéről se kerüljön sor jogalap nélküli gazdagodásra. (A kamat vagy használati díj pedig nem része az eredeti állapot helyreállításának, ez ezen a körön kívül eső járulékos igénynek tekintendő az 1/2010.(VI.28.) PK vélemény értelmében is)

Az előzőekben ismertetettek miatt nem osztja a Legfelsőbb Bíróság az alperesnek a szerződés jogszerűtlen felbontására vonatkozó jogi álláspontját. Megjegyzi egyben, hogy jelen ügyben olyan adat nem merült fel, amely az eredeti állapot helyreállításának meg nem történné utalna, azt pedig az alperes maga sem vitatta, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság határozata a perben igazolást jelent épp úgy, mint a közös megegyezésről szóló 2010. augusztus 3-ai adásvételi szerződést felbontó, a felek közös megállapodását az eredeti állapot helyreállítására is kiterjedően rendező megállapodás.

A megyei bíróság tehát megalapozott és törvényes döntést hozott, helyes ténybeli és jogkövetkeztetésekkel állapította meg, hogy jogszerűtlenül járt el az alperes akkor, amikor a felperes illeték visszatérítésére vonatkozó kérelmét elutasította.

Az előzőekben részletezettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság - Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján - a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A pervesztes alperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2.§-a, 3.§ (5) bekezdése, és az ügyvédi díjmegállapodásban foglaltak alapján köteles a felülvizsgálati perköltség megfizetésére.

A felülvizsgálati eljárási illetékre vonatkozó ítéleti rendelkezés az Itv. 5.§ (1) bekezdés c) pontjában

és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-ában foglaltakon alapul.

Budapest, 2011. szeptember 29.

Dr. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Kárpáti Magdolna sk. előadó bíró, Dr. Kurucz Krisztina sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő