



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Kfv.I.35.303/2020/8.

A tanács tagjai: dr. Darák Péter a tanács elnöke

dr. Stefancsik Márta előadó bíró

dr. Demjén Péter bíró

A felperes: Felperes1

(cím2)

A felperes képviselője: dr. Incze András Péter ügyvéd

(cím3.)

Az alperes: adós

(cím4)

Az alperes képviselője: dr. Tamás Dorottya kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illetékügyben hozott határozat elleni közigazgatási per

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2020. március 10. napján kelt 43.K.28.746/2019/5. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 43.K.28.746/2019/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 10.000 (azaz tízezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyekben eljáró hatóság felhívásában megjelölt módon és számlára 50.000 (azaz ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A R.5. hrsz-ú és R.6.. hrsz-ú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlanok a felperes és öt másik személy tulajdonában álltak. A tulajdonostársak 2019. április 17-én „*Közös tulajdont természetben megszüntető szerződés*”-t kötöttek, mely alapján mindkét ingatlan a korábbi 6-6 tulajdonossal szemben 3-3 tulajdonosa lett akként, hogy egymással elcserélték a másik ingatlanban fennálló tulajdoni hányadukat. A felek a szerződésben mindkét ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét 8.000.000 Ft-ban rögzítették. A szerződés tartalmazza, hogy az ingatlanok tulajdonosai a közös tulajdon megszüntetése folytán a korábbi tulajdoni hányaduk értékével azonos értékű tulajdoni hányadhoz jutottak, ezért az ügylet a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 25. (1) bekezdés alkalmazása szerint mentes a vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

[2] Az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni hányadok törlése és bejegyzése – a két ingatlant érintően és valamennyi tulajdonostárs vonatkozásában egy határozattal - közös tulajdon megszüntetése jogcímén történt.

[3] Ezáltal a felperes megszerezte a R.6.. hrsz-ú ingatlan 1/8 tulajdoni hányadát, a R.5. hrsz-ú ingatlan 1/8 tulajdoni hányadáért cserébe.

[4] A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága (a továbbiakban: elsőfokú adóhatóság) a 2019. augusztus 12. napján kelt 4711139094 számú fizetési meghagyásával a felperes terhére 40.000 Ft visszterhes vagyónátruházási illetéket állapított meg.

[5] A fellebbezés alapján eljáró alperes az elsőfokú határozatot a 2019. október 18. napján kelt 2234750646 számú határozatával helybenhagyta.

[6] Határozatát az Itv. 1. §-ára, 3. § (3) bekezdés a) pontjára, 18. § (1) bekezdésére, 19. § (1) bekezdésére, 25. § (1) bekezdésére, 27. § (1) bekezdésére, 68. § (1) bekezdésére, 88. § (1) bekezdésére, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) 2. §-ára, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:73. § (1) bekezdésére, 5:84. § (1) és (2) bekezdésére alapította, hivatkozott a Kúria KGD2009.1. számú eseti döntésére.

[7] Indokolása szerint a felek között a közös tulajdon megszüntetésére nem természetben, hanem magához váltással került sor, a felperes a 6. hrsz.-ú ingatlanban a már meglévő 1/8 tulajdoni hányada mellé további 1/8 tulajdoni hányadot szerzett, amely szerzés alapján visszterhes vagyónátruházási illeték fizetésére köteles. Az illetékkiszabás szempontjából nincs annak jelentősége, hogy a felperes a többlettulajdona ellenértékét nem pénzben, hanem a 5. hrsz.-ú ingatlan tulajdoni hányadával teljesítette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes keresetében az alperesi határozat megváltoztatását, a megszerzett tulajdoni illetősége után illetékmentesség megállapítását kérte.

[9] Álláspontja szerint a határozat sérti az Itv. 25. § (1) bekezdését, az adóhatóság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a két egymás mellett fekvő R. 5. és 6. hrsz-ú ingatlan tekintetében megkötött szerződés nem a közös tulajdon természetben történő megszüntetésének minősül. A jogügylet kifejezett célja az volt, hogy az egyik ingatlan az egyik, míg a másik ingatlan a másik család kizárólagos tulajdonába kerüljön, megszüntetve ezáltal a családok közös tulajdonát. A cél meg is valósult, a Ptk. nem tiltja, hogy a közös

tulajdon megszüntetésének eredményeképpen ne maradhassanak az egyes tulajdonostársak továbbra is érdekközösségben.

[10] A felperes keresetlevelében bírósági gyakorlatra és ügyszámokra hivatkozással előadta, hogy álláspontja azért is megalapozott mert a közzétett döntések is alátámasztják annak helyességét. Az, hogy a meglévő 1/8-ad illetősége mellé további 1/8 illetőséget szerzett, az adóhatósági állásponttal szemben nem értelmezhető úgy, mint amely a közös tulajdon megszüntetését kizárja. Közös tulajdon megszüntetése esetén ugyanis valaki többlet tulajdont szerez, valaki pedig megszűnik tulajdonos lenni. Jelen esetben is az történt.

[11] A KGD2009.1. számú ítéletben szereplő ingatlanoktól eltérően jelen ügyben két egymás mellett fekvő ingatlan szerepel, ha a jogügyletben szereplő két telket összevonták volna, majd utána azt úgy osztják meg a felek, ahogy a közös tulajdon megszüntetéséről szóló szerződésben rendelkeztek, akkor egyértelműen illetékmentes lenne a vagyonszerzése.

[12] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatban foglalt indokok alapján.

A jogerős ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

[14] Indokolása szerint a felperes az Itv. 18. § (1) bekezdése, valamint az Itv. 25. § (1) bekezdése alapján egyértelműen visszterhes vagyónátruházási illeték fizetési kötelezettség alá eső módon szerzett tulajdoni hányadot, ezért illetékmentesség nem illeti meg.

[15] A felperes által hivatkozott bírói gyakorlatra vonatkozó érvelést nem találta megalapozottnak. Rámutatott, hogy a felperes a közös tulajdonban álló R. 5. hrsz-ú ingatlan 1/8 tulajdoni hányadáért, a tulajdonostársát a R. 6. hrsz-ú ingatlanban megillető 1/8 tulajdoni hányadát kapta meg, így ez egyértelműen nem jelenti a közös tulajdon természetbeni megosztással való megszüntetését. Az ügylet következményeként a felperes a korábbi 1/8 tulajdoni hányada mellé további 1/8 tulajdoni hányadot szerzett, így a korábbinál nagyobb értékkel rendelkezik, ezért az Itv. 18. § (1) bekezdése és 25. § (1) bekezdése alapján az illetékfizetési kötelezettsége beállt.

[16] A Kúria KGD2009.1. számon közzétett ítéletére utalva hangsúlyozta, hogy az Itv. 25. § (1) bekezdésében az „*ingatlan*” szó nem többes számban szerepel; a rendelkezés az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséhez fűz jogkövetkezményt, így abban az

esetben, ha több ingatlan van a felek közös tulajdonában, akkor minden egyes ingatlanra külön-külön kell vizsgálni, hogy történt-e valamelyik tulajdonostárs javára többlétszerzés.

[17] Nem tulajdonított érdemi jelentőséget az ingatlanok fekvésének, hogy azok szomszédos teleknek minősülnek-e, illetve hogy amennyiben a két telket összevonták volna és úgy történik a megosztás, akkor nem kellett volna a felperesnek vagyonszerzési illetéket fizetnie. Az alperes a megtörtént szerződéses konstrukció illetékjogi következményeit vonta le, feltételezések, meg nem valósult események annak jogszerűségét nem befolyásolják.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[18] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet alperesi határozatra kiterjedő megváltoztatását és annak megállapítását kérte, hogy az Itv. 25. § (1) bekezdése értelmében az általa kötött ügylet közös tulajdon megszüntetésének minősül, ezért illetékfizetési kötelezettsége annak alapján nem áll fenn.

[19] Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti az Itv. 25. § (1) bekezdését, ellentétes a Kúria EH2016.02.P1, BH2013.9.370 és a Fővárosi ítéltábla Pf.20.040/2018/9. ítéleteivel.

[20] Megismételte a keresetlevelében előadottakat és arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértően, a jogalkotói céllal ellentétesen értelmezte az Itv. 25. § (1) bekezdését. Előadása szerint amennyiben a jogszabálysöveg szó szerinti értelmezése alapján a közös tulajdon megszüntetése általános illetékfizetési kötelezettség hatálya alá esik, hisz annak a félnek, aki a közös tulajdon megszüntetése során tulajdonjogot szerez, épp úgy kell illetéket fizetnie, mintha venne, vagy cserélne. Álláspontja szerint a jogalkotó célja az volt, hogy azon jogügyletek esetén, amelyek során nem történik tényleges többletvagyon szerzés - és ilyen a közös tulajdon megszüntetése is - nem kell illetéket fizetni, ha valaki nem szerez több vagyont, mint amekkora vagyona korábban volt.

[21] Jelen esetben ténylegesen nem szerzett több vagyont, mint amekkora a közös tulajdon megszüntetése előtt volt. A tulajdonviszonyok tényleges használathoz való rendezése történt meg, többletvagyon szerzési szándék nélkül: két egymás melletti területen fennálló közös tulajdon oly módon került rendezésére, amely által két azonos értékű területből az egyik közös terület az egyik, a másik közös terület a másik család tulajdona lett.

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

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[24] A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak, felülvizsgálati kérelmet a jogerős ítélet közlésétől számított 30 napon belül kell előterjeszteni [Kp. 115. § (1) bekezdés, 117. § (1) bekezdés], annak kötelező tartalmi eleme a megsértett jogszabályhely pontos megjelölése [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pont]. A felülvizsgálati kérelmet megváltoztatni a felülvizsgálati határidőn túl nem lehet [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 100. § (5) bekezdése]. A Kúria a jogerős ítéletet - a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül - csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem, és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül, [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[25] Előjáróban rögzíti a Kúria, hogy korábban már döntött ingatlan közös tulajdonának megszűnése esetén felmerülő illetékfizetési kötelezettségről [KGD2001.82., KGD2009.1.], joggyakorlatának megváltoztatását sem a perbeli tények, sem jogszabályváltozás nem indokolták. A felülvizsgálati kérelemben a felperes által megjelölt „EH2016.02.P1, BH2013.9.370.” számú határozatok nyilvános döntvénytárakban nem voltak fellelhetők, azokat a felperes sem csatolta, így az azokban foglaltakat a Kúria felülvizsgálati döntése meghozatalakor nem tudta értékelni. A Fővárosi Ítéltábla Pf.20.040/2018/9. polgári ügyben hozott ítéletével elbírált jogkérdések a felperes illetékkötelezettségével összefüggésbe nem hozhatók.

[26] Az Itv. 18. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanok visszteher mellett történő megszerzése visszterhes vagyónátruházási illeték alá esik. Az Itv. 25. § (1) bekezdése szerint ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén vagyonszerzési illetéket akkor kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönböt alapulvételével kell kiszabni.

[27] A perbeli szerződéssel a felperes a R.5. hrsz.-ú ingatlan 1/8 tulajdoni hányadáért cserébe szerezte meg a R.6.. hrsz.-ú ingatlanban fennálló, másik tulajdonostárs ugyanilyen mértékű és értékű tulajdoni hányadát. Mivel a felek a két ingatlan egészének forgalmi értékét azonos összegben határozták meg, a felperes teljes vagyona az ügylet által nem növekedett, azonban a tulajdonába került eszmei hányad folytán a 6. hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni illetősége a kétszeresére nőtt. A szerzéssel érintett ingatlanon a közös tulajdon nem szűnt meg, csupán a tulajdonosok száma csökkent, úgy, hogy eszmei hányaduk viszont emelkedett.

[28] A felperes nyilvánvalóan alappal állította, hogy vagyona a 6. hrsz.-ú ingatlanban való szerzéssel nem nőtt, mert ugyanilyen értéket adott cserébe a 5. hrsz.-ú ingatlanából. A vagyonszerzés – mint ahogy azt az alperes és az elsőfokú bíróság is rögzítette - a szerzéssel érintett, adott ingatlan tulajdoni arányai alapján ítélandó meg, az illetékfizetési kötelezettség nem a szerző fél egész vagyonához, hanem a szerzéssel érintett vagyontárgyhoz igazodik. Ellenkező esetben a vételár készpénzzel való kiegyenlítése esetén sem állna fenn illetékkötelezettség. A szerződés folytán a felperesnek a 6. hrsz.-ú ingatlanban többlettulajdona keletkezett, így illetékfizetési kötelezettsége fennáll.

[29] Az Itv. ismeri az ingatlancsere esetén a csereingatlanok értékének beszámítását az illetékalap meghatározásakor (pl. az Itv. 21. §-ban foglaltak értelmében a lakástulajdon és a hozzá kapcsolódó jogok magánszemély általi megszerzése esetén), azonban főszabály szerint csere esetén is a cserével megszerzett ingatlan forgalmi értéke az illetékalap.

[30] Mindezek alapján a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt Itv. 25. § (1) bekezdését, ezért a Kúria az elsőfokú bíróság döntését a Kp. 121. § (2) bekezdése alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[31] *Ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén vagyonszerzési illetéket akkor kell fizetni, ha a megosztás folytán valamelyik tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadának megfelelő értéknél nagyobb értékhez jut. A vagyonszerzési illetéket az értékkülönbséget alapulvételével kell kiszabni.*

Záró rész

[32] A Kúria az alperest megillető, a perköltség felszámítására szolgáló költségjegyzékről szóló 31/2017. (XII.27.) IM rendeletnek megfelelően igazolt, és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.21.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított felülvizsgálati perköltségének viselésére a felperest a Kp. 115. § (2) bekezdése és 99. § (3) bekezdése alkalmazásával, a Kp. 35. § (1) bekezdése szerint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte.

[33] A Kúria felülvizsgálati illeték viselésére vonatkozó rendelkezése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdésén és a Kp. 35. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 102. § (1) bekezdésén alapul.

[34] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2021. április 15.

Dr. Darák Péter sk.a tanács elnöke, Dr. Stefancsik Márta sk. előadó bíró, Dr. Demjén Péter sk. bíró