

Illeték- és adóügyekkel kapcsolatos ügyvédi műhibák - Szakmai anyag

Utolsó frissítés: 2016.11.07.

Tartalomjegyzék

- Statisztika, alapvetés
- Irányadó főbb jogszabályok
- Joggyakorlat
- Főbb következtetések

Statisztika, alapvetés



Az
illetékekről
szóló
1990. évi
CXIII.
törvény
számos

lehetőséget biztosít arra, hogy az illetékfizetésre kötelezett bizonyos feltételek mellett mentességet élvezzen, vagy kedvezményben részesüljön. A hivatkozott törvény az illetékkedvezményt vagy az illetékmentességet arra irányuló kérelem benyújtásához köti, amely kérelem előterjesztésére – annak típusa szerint – eltérő határidőket határoz meg.

E témakörhöz kapcsolódik szorosan az okiratszerkesztéssel megbízott ügyvédek illetékkedvezményekkel kapcsolatosan adott téves jogszabályi tájékoztatása is. Mind a kérelem előterjesztése, de különösen annak határidőn túli benyújtása és a téves tájékoztatás miatt felmerülő ügyvédi műhibák miatt évente jelentős számú kárigény-bejelentés történik a MÜBSE felé.

Szintén jelentős számú kárbejelentés történik amiatt, hogy az okiratszerkesztéssel megbízott ügyvédek az adózással kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről részletesen nem tájékoztatják a szerződő feleket, vagy téves tájékoztatást adnak. Ez utóbbi számos vitát váltott ki, rendszeresen felmerült kérdésként, hogy az ügyvédnek milyen mértékben kell ismernie és tájékoztatnia a jogügylettel kapcsolatos adójogszabályokról a szerződő feleket. A vita jelentőségét mutatja, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara Szakmai Bizottsága a megalakulását követően rövid

időn belül foglalkozott a kérdéssel, és az egységes gyakorlat kialakítása érdekében közzétette az e körben kialakított szakmai álláspontját, amelynek összefoglaló megállapításait jelen összeállításban a későbbiekben közöljük.

Jelen anyagban – **mint eddig minden témakörben a teljesség igénye nélkül** – bemutatjuk azokat a tipikus ügyvédi „műhibákat”, amelyek az ügyvédi tevékenység során előfordulnak, és amelyek az ügyvéd kártérítési felelősségének bekövetkeztét eredményezték a MÜBSE előtt indult kártérítési eljárásban.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ismertetésre kerülő szakmai segédanyag nem értelmezhető úgy, hogy az abban foglaltak betartása elégséges az ügyvédi műhiba elkerüléséhez. Rendkívül fontos ezért, hogy a kollégák továbbra is figyeljék és alkalmazzák ügyvédi tevékenységük során a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, a bírósági gyakorlatot és az ügyvédi kamarai szabályzatokat, mivel a jelen anyagban foglaltak ezek folyamatos megismerését nem helyettesítik, arra azonban alkalmasak, hogy felhívják a figyelmet a leggyakoribb hibákra.

Az illeték- és adóügyekkel kapcsolatos ügyvédi műhibák alapvetően az alábbi két kötelezettség valamelyikének megszegése folytán következnek be:

A.) A tájékoztatási kötelezettség elmulasztása:

Az okiratszerkesztés során eljáró ügyvédnek tájékoztatnia kell a feleket a jogügyletre irányadó alapvető adó- és illetékszabályokról. A tájékoztatási kötelezettség magában foglalja a lehetséges illetékkedvezmény vagy illetékmentesség igénybevételének lehetőségét és az igénybevétel feltételeiről szóló tájékoztatást is. A teljes körű tájékoztatásnak nem felel meg az – ahogy erre az előzőekben a Szakmai Bizottság állásfoglalását idézve utaltunk –, ha az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződésben csupán annyit rögzít, hogy az adó és illetékszabályokra vonatkozó tájékoztatást a szerződő felek megkapták, azt tudomásul vették. A tájékoztatás teljes tartalmát írásban rögzíteni kell.

B.) Az illeték iránti kérelem



késedelmes és nem megfelelő formában történő benyújtása:

Az ügyvédnek gondoskodnia kell arról, hogy megfelelő időben és formában legyen megküldve az illeték kiszabására jogosult hatóság részére a vevőt megillető illetékkedvezmény vagy illetékmentesség iránt előterjesztett kérelem. Amennyiben ebben a körben mulasztást követ el, úgy szintén felmerülhet kárfelelőssége.

A MÜBSE gyakorlatában előfordult, és az alábbiakban ismertetett jogesetek bírósági döntéseinek egyik közös vonása, hogy a bíróságok egységesen a tájékoztatási kötelezettség elmulasztását a Ptk. 474.§ (2) bekezdésére utalva állapították meg. A hivatkozott jogszabályhely jelentősen bővült az új Ptk. hatálybalépésével, a 474. § (2) bekezdés helyébe lépett 6:273. § az alábbiakat tartalmazza:

1. A megbízott köteles a megbízó utasításait követni.
2. A megbízott a megbízó utasításától akkor térhet el, ha ezt a megbízó érdeke feltétlenül megköveteli, és a megbízó előzetes értesítésére már nincs mód. Ilyen esetben a megbízót késedelem nélkül értesíteni kell.
3. Ha a megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a megbízott köteles őt erre figyelmeztetni. Ha a megbízó a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a megbízott a szerződéstől elállhat, illetve a szerződést felmondhatja, vagy a feladatot a megbízó utasításai szerint, a megbízó kockázatára elláthatja. Meg kell tagadnia az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértésére vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.
4. A megbízó köteles megtéríteni az utasítás teljesítésével kapcsolatban felmerült költségeket. A megbízott az utasítás teljesítését megfelelő biztosíték adásához kötheti. Ha a megbízó nem ad megfelelő biztosítékot, a megbízott az utasítás teljesítését megtagadhatja.

Az új Ptk. a régi Ptk. rendelkezéseitől a következő pontokon tér el:

- ▶ A megbízó célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítása következményeként nemcsak a megbízott figyelmeztetési kötelezettségét és az utasításból eredő károk megbízó általi viselését szabályozza, hanem **lehetővé teszi a megbízott elállását a szerződéstől, vagy hogy felmondja a szerződést.**
- ▶ **Kötelezővé teszi a megbízott számára az utasítás teljesítése megtagadását,** ha az nemcsak célszerűtlen vagy szakszerűtlen, hanem végrehajtása jogszabályt, vagy hatósági határozatot sértene, vagy mások személyét, vagy vagyonát veszélyeztetné.
- ▶ Rendelkezik az utasítás teljesítésével kapcsolatos költségek viseléséről, és arról, hogy a megbízott az utasítás teljesítését megfelelő biztosíték adásához kötheti, annak hiányában az utasítás teljesítését megtagadhatja.

Az új Ptk. egységesíti és pontosítja a szabályozást, kiegészítve a rendelkezést a megszerzésről, valamint az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető utasítások megtagadásának szabályával. A régi Ptk. a célszerűtlen, illetve szakszerűtlen utasításokra vonatkozóan olyan előírást tartalmazott, hogy azokat a megbízott köteles volt végrehajtani, ha a megbízó a figyelmeztetést követően is fenntartotta a célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasításait.

Az új Ptk.-ban alkalmazott megoldás, amely nemcsak jogként, hanem kötelezettségként írja elő a célszerűtlen és szakszerűtlen utasítás megtagadását, a megbízó érdekeit védő szabály, ugyanis olyan esetben teszi lehetővé az utasítástól való eltérést, amikor annak a teljesítése nem állna a megbízó érdekében. A megváltozott szabályozás alkalmas a megbízó esetleges károsodásának az elkerülésére.

A megbízó érdekeit szolgálja továbbá az is, **hogy a megbízottat kötelezi az új Ptk. arra, hogy a megbízót a változásról késedelem nélkül értesítse. Az értesítési kötelezettség elmulasztása vagy késedelmes teljesítése megalapozhatja a megbízott kártérítési kötelezettségét.** Az új Ptk. hatálybalépését követően keletkezett megbízások esetén a megváltozott jogi szabályozás alapján a megbízott köteles megtéríteni a megbízó kárát, ha az

elkerülhető, vagy csökkenthető lett volna azáltal, hogy késedelem nélkül tájékoztatja a megbízót arról, hogy eltért az utasítástól.

Az új Ptk. tehát e körben nem az utasítástól való eltérést szankcionálja. E rendelkezés azokat az eseteket szabályozza, amelyekben az utasítástól való eltérés indokolt volt, de a megbízott az őt az eltéréssel kapcsolatban keletkezett tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, megfosztva ezáltal a megbízót attól, hogy felmérje a kialakult helyzetet, és például új utasítást adjon.

Ugyancsak megalapozza a megbízott felelősségét, ha a megbízott úgy tért el az utasítástól, hogy arra nem lett volna jogosult.

Az illeték



megfizetése, az illetékkedvezmény igénybevétele és az ügyvéd által képviselt jogügylethez közvetlenül tartozó adójogszabályokra történő megfelelő kioktatás hiányából keletkezett ügyvédi műhibákkal kapcsolatban a szerzők elsődlegesen felhívják a figyelmet a **Magyar Ügyvédi Kamara Szakmai Bizottságának 2/2014.(XI.03.) számú szakmai álláspontjára**, amely egy általánosan felmerülő és az ügyvédséget széles körben érintő problémát rendezett. Iránymutatást adott arra, hogy okiratszerkesztés esetén a megbízott ügyvéd feladata nemcsak az okiratszerkesztés, hanem a szerződő felek megfelelő kioktatása is. E körben a Szakmai Bizottság abban foglalt állást, hogy meddig terjed az okiratszerkesztő ügyvéd illeték- és adófizetésre vonatkozó kioktatási kötelezettsége. A témához kapcsolódóan a szerzők röviden összefoglalták az állásfoglalás főbb megállapításait, amely teljes terjedelmében a Magyar Ügyvédi Kamara honlapján olvasható.

1. Az okiratszerkesztéssel megbízott ügyvédtől kötelezően elvárható az adó- és illetékkötelezettséggel összefüggően az, hogy a tájékoztatás igazolható módon kiterjedjen:
 - ▶ az adónemekre,
 - ▶ az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére,
 - ▶ a határidőkre,

de nem kell kiterjednie az adó és illeték mértékére és a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre.

2. Általában nem tesz eleget az okiratszerkesztő ügyvéd az Ügyvédi Törvényből fakadó kötelezettségeinek, ha az általa szerkesztett szerződésben vagy más jognyilatkozatban mindössze általánosan utal arra, hogy „az adó és illetékekre vonatkozó kioktatást a felek tudomásul vették” mert
 - ▶ bár különbséget kell tenni az adótanácsadói és az okiratszerkesztő ügyvédi feladatok között, de
 - ▶ ha nincs, vagy erre nem tér ki a külön írásba foglalt, a tárgyra vonatkozóan pontosabb eligazítást nyújtó ügyvédi megbízási szerződés,
 - ▶ akkor szerződéses korlátozás hiányában érvényesülni fog az ügyvédi hivatás Etikai Szabályairól és Elvárásairól szóló 5/2008. (XI. 27.) MÜK Szabályzattal módosított 8/1999. (III. 22.) MÜK Szabályzat 6. fejezet 1. pontja és a 7. fejezet 5. pontja, miszerint az ügyvéd a megbízás során köteles megbízóját kioktatni a szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről és feltételről.
3. A részletes tájékoztatás ennek megfelelően elsősorban abban az esetben maradhat el,
 - ▶ ha a megbízási szerződés a megbízás ellátása terén kizáró rendelkezést tartalmaz,
 - ▶ a konkrét ügy tényállásától függően, ha a megbízás kifejezetten és félreérthetetlenül kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik (ebben az esetben a megbízás tárgyához kapcsolódóan ezáltal is teljesülhet az Etikai Szabályzat 7. fejezet 5. pontjában írt követelmény),
 - ▶ ha a megbízó az okiratszerkesztéssel összefüggő ügylethez kapcsolódó adó és illeték vonatkozásában más szakértőt vett igénybe, vagy maga is adózás, illetve illeték területén működő szakember (szakcég), különösen, ha erre tekintettel kifejezett nyilatkozatával lemond a tájékoztatásról,
 - ▶ ha az okirathoz kizárólag egyszerű, széles körben közismert közteherviselési kötelezettség társul.

Irányadó főbb jogszabályok

1. **1959. évi IV. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
2. **2013. évi V. törvény** a Polgári Törvénykönyvről.
3. Az ügyvédekről szóló **1998. évi XI. törvény**.
4. A polgári perrendtartásról szóló **1952. évi III. törvény**.
5. Az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény**.
6. A személyi jövedelemadóról szóló **1995. évi CXVII. törvény**.

Joggyakorlat

A.) Közzétett bírósági jogesetek 1.:

A.1.) KGD2014. 153. Az Itv. 26. § (1) bek. I) pontjának helyes értelmezése szerint az illetékmentesség csak azt illeti meg, aki a termőföldet maga hasznosítja.

A.2.) KGD2014. 150. A kétéves határidő elteltét követő szerződésfelbontás következtében nem állapítható meg az ingatlanforgalmazási célhoz rendelt

illetékkedvezmény.

A.3.) KGD2009. 55. Vagyonszerzés illetékkiszabás céljából való késedelmes bejelentése megalapozza a mulasztási bírság kiszabását, az elővásárlási jog gyakorlása nem minősül harmadik személy jóváhagyásának.

A.4.) KGD2009. 5. Lakóház építésére nem alkalmas telektulajdon vásárlása esetén a feltételes illetékmentesség nem állapítható meg, ha az ingatlan csak utóbb válik alkalmassá lakóház építésére.

**A.5.)
KGD2009.
56.**



Haszonélvezeti jogról való ingyenes lemondás esetén ajándékozási illetéket kell fizetni.

A.6.) BH2011. 115. Az 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdése szerinti illetékmentesség csak lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése után jár. Az illetékmentesség feltételei fennálltának vizsgálata során a szerződés megkötésének az időpontja az irányadó.

A.7.) KGD2010. 194. Ingatlan vásárlása esetén a továbbértékesítési szándéknyilatkozat utóbb csak igazolási kérelemmel együtt terjeszthető elő, a késedelem kimentése esetén biztosítható az illetékkedvezmény.

A.8.) KGD2009. 114. Az ingatlan továbbértékesítésének kezdő időpontja az illetékkiszabásra való bejelentés és nem az illetékkötelezettség keletkezésének időpontja.

A.9.) BH2007. 314. Az előtársaság az 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-ának (1) bekezdésében szabályozott illetékkedvezmény igénybevételére nem jogosult.

A.10.) KGD2014. 152. A vagyonszerző az illetékmentességhez szükséges feltételek meglétét a nevére szóló használatbavételi engedéllyel tudja igazolni. A jogértelmezésben és a jogalkalmazói gyakorlatban nem történt érdemi változtatás az illetéktörvény 2005-ben történt módosítását követően.

A.11.) KGD2013. 155. Az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességhez a sajátjaként – közreműködő nélkül – történt hasznosítás megvalósulása is szükséges.

A.12.) KGD2011. 49. Csak olyan lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól, amely beépítetlen. Illetékjogi szempontból az a földrészlet tekinthető beépítetlennek, amelyen nem található az 1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pontjában meghatározott építmény.

A.13.) KGD2010. 118. Az illetékmentesség megadásának törvényi feltétele nem a tulajdonosi, hanem az építtetői minőség fennállása és ennek jogszabály által megkívánt módon történő igazolása.

A.14.) KGD2010. 55. Az Itv. 26. § (1) bekezdésének f) pontja szerinti illetékmentesség nem illeti meg a vevőt, ha az ingatlant magánszemélyektől veszi, és építési szerződést köt a kivitelezővel a lakás felépítésére.

A.15.) KGD2009. 5. Lakóház építésére nem alkalmas telektulajdon vásárlása esetén a feltételes illetékmentesség nem állapítható meg, ha az ingatlan csak utóbb válik alkalmassá lakóház építésére.

A.) Közzétett bírósági jogesetek 2.:



**A.16)
KGD2009.
4.
Feltételes**

illetékmentesség nem illeti meg a vagyonszerzőt, ha a beépítési kötelezettségének nem maga tesz eleget.

A.17.) KGD2008. 83. Az adásvételi szerződés utóbb nem minősíthető át kedvezőbb illetékmérték érdekében.

A.18.) KGD2007. 243. Az illetékmentesség csak a termőföldet megművelő magánszemélyt illeti meg; nem állapítható meg az illetékmentesség, ha a földet haszonbérelő műveli.

A.19.) EBH2009. 2113. A használatbavételi engedélyben feltüntetett ingatlantulajdonos nem tekinthető – csak ebből az okból – építtetőnek, így nem illeti meg illetékmentesség. Csak az építtető kérhet használatbavételi engedélyt.

A.20.) BDT2009. 2055. A zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása iránti kérelem és a végrehajtási lap kiállítására irányuló kérelem az illetékkötelezettség szempontjából két különböző eljárás megindítása iránti beadványnak minősül. E kérelmek alapján indult eljárások önállóan illetékkötelesek, erre irányuló jogszabályi rendelkezés hiányában nincs lehetőség a különböző eljárások illetékének egybeszámítására.

A.21.) BDT2009. 2072. Minősített befolyásszerzés csak két- vagy többtagú társaságnál valósulhat meg, egyszemélyes társaságnál fogalmilag kizárt. Emiatt a kft. (rt.) egyszemélyessé válásával összefüggő változásbejegyzési kérelem illetéke 15 000Ft.

A.22.) BDT2014. 3127. I. A meg nem fizetett illeték törlésének, illetve a megfizetett illeték visszatérítésének csak az illetékről szóló törvényben

megállapított esetekben van helye.

A.23.) KGD2014. 53. A meg nem fizetett illeték törlésének együttes feltétele, ha a felek az illetékkiszabás alapjául szolgáló jogügyletet közös megegyezéssel, az eredeti állapot helyreállításával megszüntetik, és ingatlan esetén ezt az ingatlanügyi hatóság igazolja.

A.24.) BH2016. 293. Az illetékmentesség törvényi feltételeinek teljesítését a vagyonszerzőnek igazolnia kell.

A.25.) AVÉ 2016. Az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontján alapuló illetékmentesség csak azt illeti meg, aki a termőföldet maga hasznosítja. Nem teljesül az illetékmentesség ezen feltétele akkor, ha a vagyonszerző az ingatlant a szerzést követően, öt éven belül másnak haszonbérbe adja.

A.26.) BH2012. 229. Az illetékmentesség törvényi feltétele, hogy a vagyonszerző az általa megvásárolt telken felépített építmény vonatkozásában a használatbavételi engedély jogosultja legyen.

A.27.) BH2011. 152. Ha a vagyonszerző a lakóház építésére alkalmas telektulajdonon 4 éven belül lakóházat épített, és a nevére kiadott használatbavételi engedély a teljes lakóházra vonatkozik, a vagyonszerzése akkor is illetékmentes, ha mint építtető-tulajdonos időközben a társasházból lakásokat értékesített.

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 1.:

B.1.) Amennyiben az ügyfél a megbízott ügyvéd téves tájékoztatása folytán nem tud élni egy jogszabályban biztosított adómentességi lehetőséggel, úgy a helytelen tájékoztatás az eljáró ügyvéd felelősségét megalapozhatja.

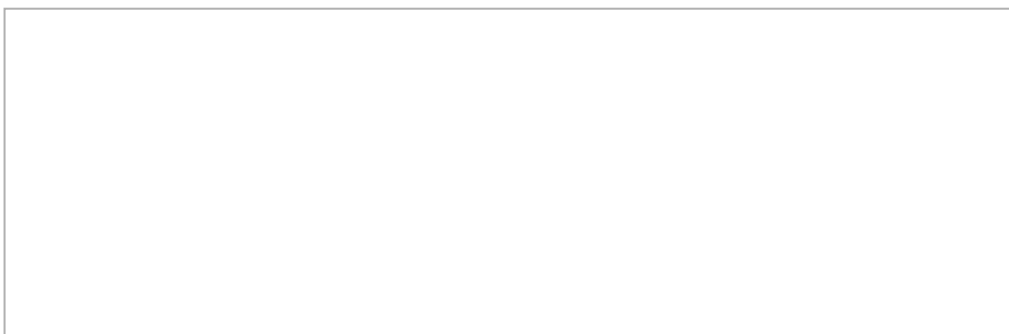
A felperes lánya 2010-ben vevőként ingatlan-adásvételi szerződést kötött, amelyre azért volt szükség, mert 2006-ban egy lakást értékesített, ami miatt adófizetési kötelezettsége keletkezett, azonban amennyiben az értékesített lakásingatlanból új lakást vásárol, akkor az adófizetési kötelezettség alól mentesül. A szerződést az alperes ügyvéd készítette, aki a felvett tényállás szerint tájékoztatta a vevőt, hogy mivel a vétel tárgya iroda, ezért illetékfizetési kötelezettsége keletkezik. Az ingatlan megvásárlásához a felperes biztosította a vételárat, arra figyelemmel, hogy az alperes ügyvéd úgy tájékoztatta, hogy az adófizetési kötelezettség alól az ingatlan megvásárlásával mentesülnek.

Tekintettel azonban arra, hogy a vétel tárgya iroda volt, ezért a személyi jövedelemadót meg kellett fizetni.

A felperes – mint a követelés engedményese – ezt követően a megfizetett adó és járuléakai, valamint perköltség megfizetésére történő marasztalás iránt indított keresetet az okiratot szerkesztő ügyvéddel szemben.

Az ügyvéd nem ismerte el felelősségét a perben, arra hivatkozva, hogy a felperes nem bizonyította, hogy eltérő tájékoztatás esetén elállt volna a szerződéstől, továbbá a vevő tudta, hogy nem lakást, hanem irodaingatlant vásárol, és a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség jogszabályon alapul, ezért nincs okozati összefüggésben az ügyvéd eljárásával.

A bíróság
bizonyítási
eljárás
keretében





meghallgatta a felperes lányát, aki tisztában volt azzal, hogy irodaingatlant vásárol. A felperes azonban az eljáró ügyvédtől azt a tájékoztatást kapta, hogy a vevő az adófizetési kötelezettség alól mentesül, ha az ingatlant megvásárolja. Erre tekintettel biztosította felperes a megvásárláshoz szükséges pénzt. Mind a vevő, mind a férje igazolta a per során tanúvallomás keretében, hogy ezen tájékoztatás az alperes ügyvéd részéről elhangzott. A tanúk úgy nyilatkoztak továbbá, hogy több ingatlant is megtekintettek, és ha az ügyvéd helyes tájékoztatást nyújtott volna, úgy nem ezt az ingatlan vásárolták volna meg, hanem másik, lakáscélú ingatlant.

A bíróság a tanúvallomások mellett annak tulajdonított jelentőséget, hogy a tényvázlat csak az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást tartalmazza, az adóval kapcsolatos tájékoztatás abban nem szerepel.

A felperes a téves ügyvédi tájékoztatás következtében biztosította a pénzügyi fedezetet, és nem tudta kihasználni azt a jogszabály adta lehetőséget, hogy az eladást követő 5 éven belüli lakásingatlan vásárlása esetén a személyi jövedelemadó megfizetése alól mentesül. Minderre figyelemmel a bíróság – a téves ügyvédi tájékoztatás alapján – az Ütv. 5. § (1) bekezdése, 10. § (1) bekezdése és a Ptk. 318. § (1), valamint 339. § (1) bekezdése alapján kötelezte az ügyvédet a megfizetett személyi jövedelemadó összegének megfelelő tőke, a késedelmi kamatok és a perköltségek megfizetésére. (*Pesti Központi Kerületi Bíróság 43.P.90.468/2013/10. sz. ítélete*).

B.2.) Amennyiben az okiratot szerkesztő ügyvéd helytelen tájékoztatást ad a jogügyletkez kapcsolódóan fizetendő illeték kapcsán, úgy az ezzel okozati összefüggésben okozott kárért felelőssége fennállhat.

A felperes arra adott megbízást az alperes ügyvédnek, hogy őt az élettársi vagyonközösség megszüntetése kapcsán a volt élettársával történő egyeztetések során képviselje. Felperes kifejezett kérése az volt, hogy oly módon kerüljön sor a vagyonközösség megszüntetésére, hogy neki ne kelljen visszterhes vagyonátruházási illetéket fizetnie. Alperes arról tájékoztatta a felperest, hogy mivel 50-50%-ban kerül sor a vagyon megosztására, ezért nem kell illetéket fizetnie. Alperes ennek alapján megszerkesztette az élettársi közös vagyon megszüntetéséről rendelkező szerződést, melyben szerepel, hogy illetékfizetési kötelezettség egyik felet sem terheli.

Ennek ellenére az illetékhivatal visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest, melynek megtérítése iránt indított pert a felperes ezt követően az alperessel szemben.

A perben az ügyvéd azzal védekezett, hogy megbízása az okirat megszerkesztésére terjedt ki, az illeték alóli mentesítésre jogszabályi lehetőség hiányában nem is

kerülhetett volna sor, ilyen utasítást nem is kapott a felperestől.

A bíróság nem fogadta el az ügyvéd hivatkozását. A bizonyítékok értékelése során a bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes megsértette az Ütv. 3. § (2) bekezdésében foglaltakat, mely szerint az ügyvédnek hivatását a legjobb tudása szerint, lelkiismeretesen, a jogszabályok megtartásával kell gyakorolnia. Az ügyvéd téves és a megbízója kérésével és érdekeivel ellentétes tájékoztatást adott, melyet a szerződésbe is belefoglalt. Alperes magát kimenteni nem tudta, ezért az Ütv. 10. § (1) bek. alapján alkalmazandó Ptk. 339. §-a alapján a tevékenysége folytán a felperesnek okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik. Minderre figyelemmel a bíróság kötelezte az alperes ügyvédet az illeték mértékének megfelelő tőkeösszegű kár, a késedelmi kamatok és a perköltségek megfizetésére. *(Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság 4.P.23.527/2012/6. sz. ítélete).*

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 2.:



B.3.) Az okiratot

szerkesztő ügyvédnek tájékoztatást kell nyújtania a szerző felet a jogügylet kapcsán megillető illetékmentességről, és a mentesség igénybevételéhez szükséges nyilatkozatot a jogszabályban előírt időpontban elő kell terjesztenie.

A felperes – egy közhasznú alapítvány alapítója – egy ingatlant ajándékozott az alapítvány részére, melyre vonatkozó ajándékozási szerződést az alperes ügyvéd készítette. A felek részéről elvárás volt, hogy az ügyletből a lehető legjobban jöjjenek ki, lehetőség szerint spóroljanak az illetéken stb. A felperesnek a szerződés megkötését megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után (annak hiányában) társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett. A szerződéskötéskor az alperes nem tájékoztatta a felperest az illetékfizetési kötelezettség kapcsán. Alperes tudta azt, hogy az alapítvány illetékmentes, de azzal nem volt tisztában, hogy az illetékmentesség feltételeinek fennállásáról külön nyilatkozatot kell csatolni.

Az illetékhivatal a felperes terhére illetéket szabott ki, mivel az alapítvány a vagyonszerzése illetékkiszabásra történt bejelentésekor (a földhivatali benyújtáskor) nem nyilatkozott az Illetéktörvényben meghatározott feltételek meglétéről. Alapítvány esetében ugyanis az Itv. 5. § (1) bek. alapján az illetékmentesség feltétele egyrészt az, hogy a szervezetnek a vagyonszerzést megelőző naptári évben folytatott vállalkozási tevékenységből eredő jövedelme után társasági adó fizetési kötelezettsége ne keletkezzen, másrészt pedig a

szervezetnek az előbbi feltétel meglétéről a vagyonszerzés illetékkiszabásra történő bejelentésekor nyilatkoznia kell.

Ezt követően a felperes az alperes kötelező felelősségbiztosítójához fordult, mely szervezet peren kívül megfizette az illetéket és annak késedelmi kamatait kárkifizetés jogcímén a felperes részére. Az adóhatóság az esedékességkor meg nem fizetett illetékre késedelmi pótlékot írt elő, melynek megfizetése és egyéb költségei iránt terjesztett elő keresetet a felperes az alperes ügyvéddel szemben.

A bíróság a keresetet kisebb részben tartotta megalapozottnak. A bizonyítási eljárás eredményeképpen a bíróság megállapította, hogy az ügyvédi megbízás részét képezte a felek azon kérése is, hogy a jogügyletből a lehető legjobban jöjjenek ki, illetéket lehetőség ne kelljen fizetniük. A szerződés megkötésekor azonban a felek felé nem hangzott el tájékoztatás az illetékre vonatkozóan.

Ahhoz, hogy a felperes mentesüljön az illetékfizetési kötelezettség alól, csatolni kellett volna az Itv. 5. § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot az illetékmentesség feltételeinek fennállásáról. Ez azonban elmaradt, és utólag nem pótolható. A mulasztás folytán a felperes elesett az illetékmentesség igénybevételének lehetőségétől, az illetéket meg kellett fizetnie. Alperesnek a felperesi kérésre figyelemmel, de ennek hiányában is, a Ptk. 474. § (2) bek., és az Ütv. 1. § és 3. § (2) bek. szerinti követelmények folytán kötelezettsége lett volna, hogy tájékoztassa a felperest, hogy az alapítvány személyes illetékmentességet élvez, amihez azonban külön nyilatkozatot szükséges csatolni a szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg. Ilyen tájékoztatás azonban nem hangzott el, sőt, a szerződésben az szerepel, hogy az illetéket a megajándékozott viseli. Ebből következően alperes nem is volt tisztában az alapítványra irányadó illetékfizetési szabályokkal, így mind a Ptk. 474. § (2) bekezdése, mind az Ütv. 1. § és 3. § (2) bekezdése által előírt rendelkezéseket megszegte. A kereset összegszerűsége körében azonban a bíróság az illeték késedelmes megfizetés miatt előírt késedelmi pótlék tekintetében nem találta megalapozottnak. A felperes ugyanis a jogerős közigazgatási határozat meghozatalát követően az esedékességkor nem fizette meg az illetéket, így a késedelmi pótlék kiszabását kizárólag saját magatartásával idézte elő, ezen összeg felmerülése és az alperes magatartása között okozati összefüggés nem állapítható meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben, az eljárási illeték és a perköltség tekintetében változtatta meg. (*Budai Központi Kerületi Bíróság 23.P.XII.23.837/2009/14. sz. és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 56.Pf.631.948/2011/3. sz. ítélete*).

B.4.) Nem az ügyfele érdekeinek megfelelően teljesíti a megbízást az ügyvéd, és ezáltal jogellenesen jár el, ha a szerződés szerkesztése során nem tájékoztatja a vevőt a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített lakáshoz kapcsolódó illetékkedvezményről.

Egy kft. értékesítette az újonnan épült társasházi épület egyes albetéteit az első tulajdonosok részére. I. r. és II. r. felperes egy-egy lakóingatlant vásároltak az épületben. Egyik adásvételi szerződés sem tartalmazta azt, hogy az a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, 15 000 000,-Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás megvásárlására vonatkozik. Mindkét adásvételi szerződést az alperes ügyvéd készítette. A NAV mindkét felperes terhére visszterhes vagyonátruházási illetéket állapított meg, melyet a felperesek befizettek. Ezt követően jutott a tudomásukra, hogy új építésű ingatlan után nem kell illetéket fizetni, és ezért a befizetett illeték visszatérítését kérték, melyre vonatkozó kérelmet az adóhatóság elutasította.

Ezt követően indítottak a felperesek pert alperes ügyvéddel szemben, a megfizetett visszterhes vagyonátruházási illeték és kamatai mint kártérítés iránt.

A bíróság a keresetet alaposnak tartotta. Az ítéletben hivatkozott arra, hogy az Itv. 26. § (1) bek. f.) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építettett, 15 000 000,-Ft-ot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának

megvásárlása. Az Itv. 26. § (13) bekezdése szerint a mentesség feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell a vállalkozónak a feltételek teljesítéséről szóló nyilatkozatával igazolni, a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig.

A Ptk. 474. § (2) bek. értelmében a megbízást a megbízó érdekeinek megfelelően kell teljesíteni. Az alperes nem a felperesek érdekeinek megfelelően teljesített, mert egy alapvető, a felpereseket anyagilag érintő lehetőségéről nem tájékoztatta őket. Ez az alperesi magatartás jogellenes, mellyel összefüggésben a felpereseknek a feleslegesen kifizetett visszerthes vagyónátruházási illeték és kamatai összegében megnyilvánuló káruk keletkezett, mely alól mentesülhettek volna alperes elvárható magatartása esetén. Alperestől mint ügyvéd foglalkozású személytől elvárható lett volna, hogy az Itv. szerinti mentességi feltételekkel tisztában legyen, és erről megbízóit tájékoztassa. Erre tekintettel a kereset szerint marasztalta a bíróság az alperes ügyvédet. *(Komlói Városi Bíróság 2.P.20.648/2009/7. sz. ítélete).*

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 3.:

B.5.) Az ügyvéd megszegi a megbízási szerződést, amennyiben vállalása ellenére az adóhatóság részére nem jelenti be az Itv. 23/A § (1) bekezdésében foglalt ingatlanforgalmazói illetékkedvezményhez kapcsolódóan azt, hogy ügyfele 2 éven belül továbbértékesítette a vásárolt ingatlant.

A felperes vevőként adásvételi szerződést kötött egy ingatlanra. Az adásvételi szerződést az alperes ügyvéd készítette. A felperes kérésére a szerződésben rögzítették, hogy a vevő fő tevékenysége az ingatlanforgalmazás. Felperes vállalta továbbá, hogy az ingatlant továbbértékesítési céllal vásárolta, azt két éven belül értékesíti. Kérte, hogy ezen vállalását az illetékhivatal az illeték kiszabásánál vegye figyelembe. A felperes 2 éven belül az ingatlant eladta, melyre vonatkozó adásvételi szerződést szintén az alperes szerkesztette. A szerződésben foglaltak szerint a felek megbízták az alperes ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a földhivatalhoz nyújtsa be, továbbá az illetékhivatal felé tegye meg a szükséges bejelentést. Alperes azonban a szerződésben, valamint a tényvázlatban foglaltak ellenére nem jelentette be az illetékhivatal felé azt a tényt, hogy a felperes a korábban megvásárolt ingatlant 2 éven belül továbbértékesítette.

Az adóhatóság ezt követően határozatában a teljes illetéket kiszabta, az illetékkedvezményt nem vette figyelembe. Felperes a határozattal szemben fellebbezett, de az eredményre nem vezetett. Felperes ezt követően az illetéket megfizette, majd annak összege, késedelmi kamatai és a perköltségek megfizetése iránt pert indított alperes ügyvéddel szemben.

Az ügyvéd a perben azzal védekezett, hogy a perbeli esetben a megbízása eltért a szokásostól, mert jelen esetben vállalta a továbbértékesítés megtörténtének bejelentését is. Mivel a megbízás eltért a tipikustól, ezért alkalmazottai vélhetően nem észlelték ezt, és ezért a bejelentés elmaradt.

A bíróság megállapította, hogy a felperes keresete alapos. A peres felek között létrejött megbízási szerződés alapján az alperes vállalta, hogy a felperes által megvásárolt ingatlan vonatkozásában bejelenti a hatóság felé, hogy a felperes élni kíván az Itv. 23/A § (1) bekezdésében foglalt illetékkedvezménnyel, és a vásárolt ingatlant 2 éven belül továbbértékesíti. A továbbértékesítést is az alperesnek kellett volna bejelentenie, ám ez nem vitásan elmaradt. A Ptk. 474. § (2) bek. szerint a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekeinek megfelelően kell teljesíteni. Azzal, hogy az alperes a megbízási szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget, szerződést szegett, mellyel összefüggésben a Ptk. 318. § (1) bek. és 339. § (1) bek. szerint kártérítési felelősséggel tartozik. Alperes a felróhatóság alól kimenteni magát nem tudta, ennek alapján köteles megtéríteni a felperesek a felróható magatartással összefüggésben okozott kárát, tehát azt az összeget, melyet a felperesnek az adóhatóság részére meg kellett fizetnie, figyelemmel az Itv. 23/A § (7) bekezdésére. Erre tekintettel kötelezte a bíróság alperes ügyvédet a

kifizetett illeték, annak késedelmi kamatai és a perköltségek megfizetésére. (Szegedi Törvényszék 2.P.22.444/2011/13. sz. ítélete).

B.6.) Az okiratot



szerkesztő ügyvéd felelősséggel tartozik, ha nem tájékoztatja az őstermelőnek minősülő vevőt arról, hogy amennyiben a megvásárolt ingatlan haszonbérleti szerződés útján bérbe van adva, úgy ez az illetékmentesség akadályát képezi.

A III. r. alperes ügyvédi iroda részéről eljáró I. r. alperes ügyvéd ingatlan-adásvételi szerződést készített egy szántó művelési ágú ingatlanra vonatkozóan, melynek vevője a felperes volt. Az adásvételi szerződés rögzítette, hogy az ingatlant egy harmadik személy javára meghatározott időtartamra haszonbérleti jog terheli, így az ingatlan ezen időpontig a haszonbérelő birtokában, használatában van. A szerződésben szerepel továbbá, hogy a felperes őstermelői igazolvány felmutatásával igazolja, hogy őstermelő, és tulajdonszerzése nem ütközik az 1994. évi LV. tv. 5. §-ában foglaltakra, ezért kéri az illeték kiszabásakor az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában foglaltak alkalmazását.

Az adóhatóság azonban a felperes illetékmentesség megállapítására irányuló kérelmét elutasította, és a felperest illeték megfizetésére kötelezte. Az adóhatóság hivatkozása szerint az ingatlan bérbe van adva haszonbérleti szerződés útján. Az Itv. azonban az illetékmentesség feltételeként előírja, hogy a vagyonszerző a termőföldet igazolhatóan mezőgazdasági célra hasznosítsa, mely feltétel jelen esetben nem teljesül.

A bírósági ítélet indokolásában foglaltak szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd által készített adásvételi szerződés akkor lett volna alkalmas a felperes által meghatározott célra, ha annak alapján a felperes a tulajdonjogot úgy tudta volna megszerezni, hogy nem terheli illetékfizetési kötelezettség. A Ptk. 205. § (2) bek. szerint az illetékmentesség igénybevétele a felperes által lényegesnek tartott körülmény volt. Az ügyvéd azonban a Ptk. 474. §-a, az Ütv. 1. §-a és 22. §-a, valamint az ügyvédi hivatás etikai szabályairól szóló MÜK Szabályzatban foglaltak alapján megszegte a szakmai szabályokat. A bíróság hivatkozott továbbá – többek között – a Legfelsőbb Bíróság Pfv.III.22.774/2000/14. sz. eseti döntésében foglaltakra, mely szerint az okratszerkesztő ügyvéd nem „íródeáki” feladatokat teljesít, hanem az elvárhatóság kapcsán különös figyelemmel kell lennie az ügyvédségre vonatkozó előírásokra is, így arra, hogy gondosan és szakszerűen, a lehető legjobb eredmény elérésére törekedve, mindkét fél érdekeit képviselve járjon el, emellett köteles megbízóját legjobb tudása szerint megóvni a károsodástól. Az okiratot szerkesztő ügyvéd kötelezettsége, hogy megbízója számára megfelelő, egyéniesített tájékoztatást adjon, melynek szükséges terjedelme minden esetben az ügy egyedi sajátosságaihoz igazodik. A tájékoztatási kötelezettség folyamatosan, külön megbízási igény nélkül is fennáll, ezért nem foghat helyt az ügyvéd

védekezése, mely szerint ha a felperes tájékoztatást kért volna a haszonbérlet mint az illetékmentességet befolyásoló körülmény kapcsán, akkor a helyes tájékoztatást megkapta volna. Az ügyvédet terhelő tájékoztatás középpontjában nem az „átlagos ügyfélnek”, hanem a konkrét megbízónak kell állnia, így az ügyvédet fokozott gondossági kötelelem terheli abban a tekintetben is, hogy meggyőződjön róla, ügyfele a tájékoztatást megértette-e.

I. r. alperest a megbízási szerződés alapján az a kötelezettség terhelte, hogy minden intézkedést megtegyen, ami szükséges ahhoz, hogy a felperes által elérni kívánt cél, tehát az illetékmentesség megvalósuljon, illetve ha ez nem lehetséges, úgy erre a tényre a felperes figyelmét felhívja. A figyelemfelhívást követően már a felperes döntésétől függött volna, hogy mindezen tények ismeretében kíván-e adásvételi szerződést kötni.

Az Itv. 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentesség feltétele – többek között –, hogy a vevő a termőföldet a vásárlástól számított 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként azt mezőgazdasági célra hasznosítja. Az EBH 2007. 1658. számon közzétett Elvi Bírósági Határozat értelmében a mezőgazdasági őstermelőként a termőföld mezőgazdasági célú hasznosítása azt jelenti, hogy az arra jogosult, regisztrációs igazolással rendelkező személynek magának kell hasznosítania a termőföldet. A termőföld mással történő műveltetése esetén a törvény az illetékmentességet nem biztosítja, így a haszonbérleti jog akadályát képezi az illetékmentesség igénybevételének.

Az I. r. alperes akkor mentesülhetne a felelősség alól, ha igazolható módon felhívta volna a felperes figyelmét a fentiekre, így arra, hogy mivel az ingatlanon haszonbérleti jog áll fenn, így illetékmentességben nem részesülhet. Alperes azonban a tájékoztatás megtörténtét bizonyítani nem tudta, továbbá téves tájékoztatást adott a felperesnek az illetékmentesség tekintetében. Az adásvételi szerződés jogszabályba ütköző módon tartalmazza azt, hogy a felperest illetékmentesség illeti meg, I. r. alperes tehát nem tartotta meg a rá irányadó szakmai szabályokat, jogellenesen és felróhatóan járt el.

Az I. r. alperes ezen magatartása és a felperes kára – azaz az illeték összege – között okozati összefüggés áll fenn. A bíróság a kár megosztására nem látott lehetőséget, mert a felperestől mint laikus személytől nem volt elvárható, hogy tudatában legyen annak, hogy a haszonbérleti jog akadályát képezi az illetékmentesség igénybevételének. A felperes továbbá akkor is úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, amikor nem indított pert az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, és az eredeti állapot helyreállítása iránt. A felperes ugyanis akkori jogi képviselőjétől olyan tájékoztatást kapott, hogy a perbeli adásvételi szerződés egy teljesen szabályos szerződés, ekként az okiratot szerkesztő ügyvéddel szemben indíthat kártérítés iránti pert esetlegesen a felperes.

A bíróság a fentiek alapján kötelezte a III. r. alperes ügyvédi irodát a kifizetett illeték összegében megnyilvánuló kár, a késedelmi kamatok és a perköltség megfizetésére. Az I. r. alperes ügyvéd felelőssége mögöttes az Ütv. 69. § (2) bekezdése értelmében, ezért a bíróság úgy rendelkezett, hogy amennyiben a követelés a III. r. alperestől behajthatatlan, úgy az I. r. alperes köteles megfizetni a kár összegét a felperes részére. A II. r. alperes ügyvédi felelősségbiztosítóval szemben azonban a bíróság a keresetet elutasította, tekintettel arra, hogy a Ptk. 559. § (2) bekezdése értelmében a károsult az igényét a biztosítóval szemben nem érvényesítheti. *(Debreceni Városi Bíróság 3.G.40.509/2009/16. sz. ítélete).*

B.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult bírósági jogesetek 4.:

B.7.) Amennyiben az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt ismert, hogy valamely illetékkedvezmény feltételei tekintetében nem egységes a bírósági gyakorlat, úgy a jogalkalmazói bizonytalanságokra ügyfele figyelmét fel kell hívnia.

A felperesek új építésű családi házat kívántak vásárolni. Megbízták az alperes ügyvédet a szerződés elkészítésével és az azzal kapcsolatos ügyintézésével. Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő illetéket és költségeket a vevők viselik. A szerződésben a vevők kijelentették, hogy az ingatlant a másik ingatlanuk eladási árából vásárolják meg. Továbbá, a felek rögzítették, hogy az Itv. 26. § (1) bek. f) pontja alkalmazásában új lakásnak minősül a lakástulajdon használatbavételi engedély kiadását követő első megvásárlása, ha a vevők az építésre jogosult vállalkozótól vásárolják meg a lakástulajdont. Ennek értelmében alperes azt a tájékoztatást adta a felpereseknek, hogy az ingatlanszerzés mentes lesz a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

Az illetékhivatal azonban az illetékmentességre irányuló kérelmet elutasította, mivel megállapította, hogy az annak igényléséhez szüksége feltételek nem állnak fenn, mert az építető cég a cégbizonyítványban megjelölt TEÁOR számok alapján csak építésre jogosult, továbbértékesítésre nem. A határozat ellen a felperesek fellebbeztek, majd ennek eredménytelensége miatt keresetet indítottak a közigazgatási határozat megtámadása iránt, keresetüket azonban a bíróság elutasította.

A felperesek ezt követően nyújtottak be keresetet az alperes ügyvéddel szemben. Álláspontjuk szerint az alperesen nem járt el megfelelően, nem nézett utána, hogy az eladó tevékenységi körében szerepel-e az értékesítés, valamint azt a tájékoztatást adta, hogy az ügylet illetékmentes, továbbá feleslegesen fellebbezett és pereskedett a hatóság illetéket kiszabó határozatával szemben. Alperes a kereset elutasítását kérte, többek között arra hivatkozva, hogy egy jogerős bírósági ítélettel megállapított visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabása nem minősülhet jogellenes károkozásnak részéről.

A bíróság a keresetet túlnyomórészt megalapozottnak tartotta. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 474. § (2) bek. alapján a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Nem vitásan a felperesek illetéket nem kívántak viselni a szerzés kapcsán. Az Itv. 26. § (1) bek. f) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakás építésére, építtetésére és értékesítésére jogosult vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építtetett, 30 millió forint forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának a megvásárlása. A felperesek oldalán kárként keletkezett az illeték, mert a perbeli ingatlan további feltétel megléte esetén illetékmentesen lett volna megszerezhető, valamint a jogorvoslati eljárásokkal összefüggően felmerült költségek is, mivel adott körülmények között ezek az eljárások nem vezettek eredményre. Alperes a perben hivatkozott arra, hogy az új lakások illetékmentessége terén az országban eltérő joggyakorlat volt az egyes földhivataloknál. Alperesnek azonban erre a körülményre fel kellett volna hívnia megbízói figyelmét, ekkor járt volna el úgy, hogy az az adott helyzetben tőle elvárható. Ilyen tájékoztatás hiányában a felperesek nem kerültek abba a helyzetbe, hogy mérlegelhették volna, ilyen bizonytalan körülmények között meg kívánják-e vásárolni az ingatlant, vállalják-e annak kockázatát, hogy az ügylet esetleg mégsem lesz illetékmentes. Alperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy teljeskörűen tájékoztatta volna a felpereseket az esetleges jogalkalmazási bizonytalanságokat illetően, ezért nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben tőle elvárható lett volna. Alperes a kártérítési felelősség alól nem tudta magát kimenteni, ezért felel a felperesek oldalán kárként felmerült visszterhes vagyonátruházási illeték és a késedelmi kamat, valamint a jogorvoslati eljárásokban felmerülő költségek megtérítéséért.

Az alperes



fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az ítéletet annyiban változtatta meg, hogy a marasztalás összegét a visszterhes vagyonátruházási illeték és kamataira leszállította. Indokolása szerint az illeték megfizetésére kötelező illetékhivatali eljárástól el kell különíteni az azt követő közigazgatási és bírósági eljárás során felmerült költségek kifizetésével összefüggésben keletkezett igényt. Az illeték kiszabását követően a felperesek előtt már ismert volt, hogy az illetéket kiszabó határozat megváltoztatására irányuló eljárások kimenetele bizonytalan, így az ezekkel összefüggésben felmerülő költségek kifizetésére számítaniuk kellett. Alperest mulasztás nem terheli ezen eljárásokban, ezért ezeket a költségeket vele szemben kárként elszámolni nem lehet. *(Budai Központi Kerületi Bíróság 12.P.I.23469/2007/14. sz. és a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 61.Pf.640.918/2008/9. sz. ítélete).*

B.8.) Az okiratot szerkesztő ügyvéd és ügyfele közötti kármegosztást eredményezhet az a körülmény, ha az ügyfél az illeték kiszabásáról rendelkező fizetési meghagyás kézhezvételét követően, annak jogerőre emelkedéséig nem nyújtja be a hatósághoz az illetékmentesség igénybeviteléhez szükséges nyilatkozatot.

A felperes egy új építésű ingatlant kívánt vásárolni, melynek során élni kívánt az Itv. 26. § (1) bek. f) pontja szerinti illetékmentességgel. Ebből a célból kötött egy beépítetlen terület tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi szerződést, továbbá egy fővállalkozási szerződést, a lakás felépítésére vonatkozóan. Az ingatlanon álló felépítmény ugyanis a szerződés megkötésekor még nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel, így a társasházzá alakítás sem történt meg. A lakás felépült, arra az építési hatóság a használatbavételi engedélyt megadta. Az adóhatóság visszterhes vagyonátruházási illetéket szabott ki a szerzés után, melyre vonatkozó határozat kézhezvételét követően a felperes kérelemmel élt az adóhatóság felé, jelezve, hogy egy éven belül értékesítette korábbi ingatlanát. Az adóhatóság azonban a kérelmet elutasította, hivatkozva arra, hogy a felperes nem lakóingatlant, hanem beépítetlen területet vásárolt, így a mentesség nem illeti meg. A fizetési meghagyás ezt követően jogerőre emelkedett. Majd a felperes egy újabb kérelmet nyújtott be az adóhatósághoz, melyben azt kérte, hogy az illetéket arra figyelemmel töröljék, hogy a beépítetlen területen négy éven belül lakóingatlant építettett, melyre a használatbavételi engedélyt megkapta. A hatóság azonban ezt a kérelmet is elutasította, mert a fizetési meghagyás jogerőre emelkedését követően került benyújtásra.

A felperes a visszterhes vagyonátruházási illeték, valamint a végrehajtási eljárásban behajtott késedelmi kamatok és a perköltség megtérítése iránt terjesztett elő keresetet alperes ügyvéddel szemben. Alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperes részére az illeték megfizetésével és a mentességgel kapcsolatos

tájékoztatást megadta. Előadása szerint felhívta a felperes figyelmét arra, hogy amint kézhez kapja a fizetési meghagyást, úgy keresse fel őt, mert annak jogerőre emelkedéséig lehet nyilatkozni a beépítési kötelezettség vállalásáról. Felperes ennek nem tett eleget, ezért az ő mulasztása vezetett arra, hogy az illetéket meg kellett fizetnie.

A bíróság a felperes keresetét részben találta megalapozottnak. Az eljárás során alperest terhelte a bizonyítás abban a tekintetben, hogy tájékoztatási kötelezettségének eleget tett. A tényállítását alátámasztó bizonyítási indítványt azonban nem terjesztett elő, okirati bizonyítékot az elhangzottakról nem tudott csatolni. A felperes azonban az alperes által állított tájékoztatás megtörténtét nem ismerte el. A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján megállapította, hogy a felperes kára és az alperes mulasztása között az okozati összefüggés fennáll. Az alperesnek az okirat szerkesztése során tisztában kellett lennie a felperes által igénye vehető valamennyi illetékmentességi lehetőséggel. Az alperesnek ezért bele kellett volna foglalnia az adásvételi szerződésbe azt, hogy a felperes vállalja, hogy az ingatlanra négy éven belül lakóházat épít.

A bíróság vizsgálta továbbá, hogy a felperes eleget tett-e a kárenyhítési, kárelhárítási kötelezettségének. Az Itv. 26. § (1) bek. a) pontja értelmében a vagyonszerző a lakóház építési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál. A felperesnek ennek alapján lehetősége volt az illetéket kiszabó határozat kézhezvételét követően arra, hogy a szükséges nyilatkozatot megtegye. A felperes nyilatkozata szerint azonban abban a hiszemben volt, hogy lakásingatlant vásárolt, ezért első körben az egy éven belüli eladásra tekintettel kérte az illeték törlését. A bíróság álláspontja szerint azonban a felperestől elvárható volt, hogy tisztában legyen azzal, nem lakástulajdont, hanem beépítetlen területet vásárolt, és ennek megfelelően igényelje a mentességet. Amennyiben a felperes a határozat kézhezvételét követően a szükséges nyilatkozatot megtette volna, úgy mentesült volna az illeték megfizetése alól. Mivel a peres felek mulasztásainak mindegyike azt eredményezte volna, hogy az illetékfizetési kötelezettség elmarad, ezért a bíróság a mulasztásokat akként értékelte, hogy a felperes terhére keletkezett kárért mindkét fél 50-50%-ban felelős. A peres felek fellebbezései alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. *(Kaposvári Városi Bíróság 6.P.20.045/2012/9. sz. és a Kaposvári Törvényszék mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.829/2012/2. sz. ítélete).*

C.) A MÜBSE gyakorlatában előfordult, peren kívüli esetek:

C.1.) Az ügyvéd az adásvételi szerződés készítése során nem rögzítette azt, hogy első lakás vásárlása esetén illetékkedvezmény illeti meg a vevőt. A vevő az illetéket megfizette, a fellebbezési határidő letelt, mire tudomást szerzett róla, hogy őt kedvezmény illette volna meg.

C.2.) A termőföld ingatlanra készített adásvételi szerződés kapcsán az ügyvéd azt a téves tájékoztatást adta a vevőnek, hogy megfelel a mezőgazdasági célú hasznosításnak, és így az illetékmentesség igénybevételének az, ha a termőföldet édesanyja részére haszonbérbe adja. Az adóhatóság ellenőrzés során illetéket szabott ki, mivel megállapította, hogy a vevő nem saját maga használta a termőföldet.

C.3.) Az ügyvéd téves tájékoztatást adott az ún. cserepótló illeték (egy éven belül eladott és vásárolt lakás után fizetendő illeték) igénybevételének lehetőségéről, ebben bízva a károsultak nem minősítették át az ingatlant hétvégi házról lakóházzá.

C.4.) A panaszos cég ingatlanforgalmazói illetékkedvezmény igénybevételével ingatlant vásárolt. A továbbértékesítésre rendelkezésre álló kétéves időtartam leteltének utolsó napján értékesítette a cég a korábban megvásárolt ingatlant, melyre vonatkozó szerződést a panaszolt ügyvéd készítette. A földhivatali eljárás során azonban a bejegyzési kérelem hiányosságai miatt elutasításra került a vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelme. A tulajdonjog bejegyzése utóbb megtörtént,

ám az eladó részére nyitva álló kétéves határidőn túl, ezért az adóhatóság az illetékkülönbözet kétszeresének megfizetésére kötelezte a céget.

C.5.) A biztosított tag megbízást kapott egy ingatlan



továbbértékesítésének bejelentésére az illetékhivatal felé. A bejelentést azonban elmulasztotta a jogszabályi határidőben teljesíteni, ezért a panaszos cégre pótilletéket szabtak ki.

C.6.) Az ügyvéd által készített adásvételi szerződés alapján a Földhivatal első alkalommal nem jegyezte be a panaszos tulajdonjogát, így a határidő lejártá miatt később nem tudott élni a cserepótló illeték igénybevitelének lehetőségével.

C.7.) Az adásvételi szerződést készítő ügyvéd nem tüntette fel a szerződésben azt, hogy a vevő ingatlanforgalmazó társaság vállalja az ingatlan két éven belüli továbbértékesítését. Az értékesítés határidőben megtörtént, azonban a panaszos az illetékkedvezményt nem tudta igénybe venni, mert sem a szerződésben, sem külön nyilatkozatban nem szerepelt a továbbértékesítésre vonatkozó szándék.

C.8.) A panaszolt ügyvéd házassági vagyonközösséget megszüntető okiratot készített, melynek alapján a panaszost – a megbízásban foglalt cél ellenére – vagyongyarapodás miatt visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezték.

C.9.) Az ügyvéd téves tájékoztatást adott a termőföld ingatlanra készített adásvételi szerződés kapcsán, mely szerint az eladót a jövedelem után nem terheli adófizetési kötelezettség.

C.10.) Az ügyvéd a részére kézbesített, illeték kiszabásáról rendelkező fizetési meghagyást nem továbbította ügyfelének, ezért a késve megfizetett illeték összege után az adóhatóság késedelmi pótlékot számított fel.

C.11.) Az ügyvéd az általa készített adásvételi szerződésben a vétel tárgyát képező ingatlant első értékesítésű, új ingatlanként jelölte meg. Az ingatlant azonban az építő korábban már másnak értékesítette, mely szerződés utóbb felbontásra került. Az adóhatóság nem fogadta el a lakásingatlan új lakásként való minősítését, és a panaszost illeték fizetésére kötelezte.

C.12.) A biztosított ügyvéd termőföld ingatlanra készített adásvételi szerződést. A vevő az illetékmentességet nem kapta meg, mert a szerződéskötés időpontjában még nem rendelkezett regisztrációs igazolással. Az ügyvéd téves tájékoztatást adott ügyfelének az illetékmentesség feltételeire vonatkozóan.

C.13.) A vevők építési telket vásároltak, egyben vállalták, hogy azon négy éven belül lakóházat építenek. Az illetékmentességet azonban nem tudták igénybe venni, mert a telekingatlanon egy gazdasági épület állt. Az ügyvéd téves tájékoztatásban

bízva a vevők nem fizették meg esedékességkor az illetéket, ami miatt az adóhatóság késedelmi pótlékot számított fel.

C.14.) A vevő társaság a cégnyilvántartásba történt bejegyzését megelőzően kötött ingatlan adásvételi szerződést. Az ügyvéd elmulasztotta felhívni a vevő figyelmét arra, hogy a szerződés megkötésekor még nem rendelkezik az Itv. 23/A § (1) bek. szerinti illetékkedvezményre jogosító főtevékenységgel.

C.15.) Az ügyvéd által készített adásvételi szerződésben nem került megjelölésre, hogy a vevő cég főtevékenysége az ingatlanforgalmazás. Ezen mulasztás miatt az illetékkedvezményt a panaszos cég nem tudta igénybe venni.

C.16.) A panaszos új építésű lakást vásárolt. A szerződésben foglaltaktól eltérően a vevő nem kapott illetékmentességet, mert az eladó nem céggént, hanem magánszemélyként értékesítette az ingatlant.

C.17.) Az ügyvéd által készített szerződésben szerepelt, hogy a vevők illetékmentességre jogosultak, ha az ingatlanon négy éven belül lakóházat építenek. Az illetékhivatal azonban nem biztosította az illetékmentességet, mivel az ingatlanon a szerződéskötés időpontjában már 74%-os készültségi fokban felépítésre került a lakóház.

C.18.) A vevő cég nem kapta meg az ingatlanforgalmazói illetékkedvezményt, mert az ingatlanforgalmazás főtevékenységkénti megjelölésére a módosítás a cégbírósághoz csak az adásvételi szerződés megkötését követően került benyújtásra. A szerződéskötéskor tehát nem volt a vevő főtevékenysége az ingatlanforgalmazás.

C.19.) Az ügyvéd egy telekingatlanra készített adásvételi szerződést, melynek során azt a tájékoztatást adta a vevőnek, hogy a szerzés illetékmentes lesz, tekintettel arra a vállalásra, hogy négy éven belül az ingatlanon a vevő lakóházat épít. A hatóság azonban az illetéket kiszabta, mert a telek nem minősült építési teleknek. Amennyiben ezzel a kárigénylők tisztában lettek volna, úgy a vásárlást megelőzően a telket átminősítették.

Főbb következtetések

- A Földtörvény hatálya alá tartozó termőföld megszerzéséhez kapcsolódó illetékmentesség körében az Itv. 2014. május 1-jei hatállyal módosult. A jelenleg hatályos rendelkezések értelmében:

„Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:

p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

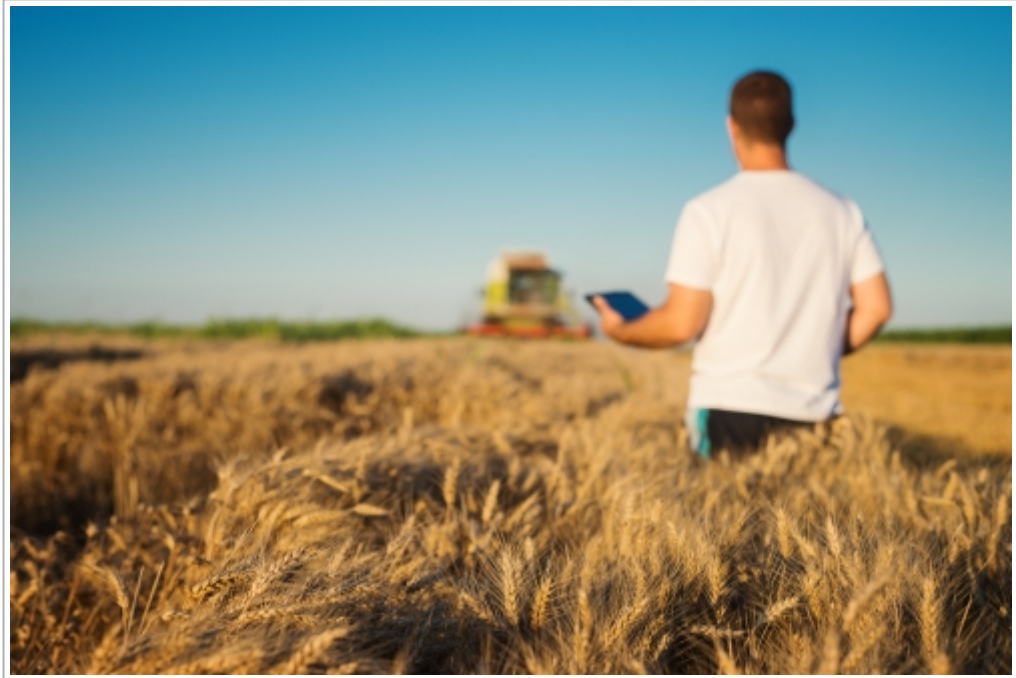
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.”

Lényeges tehát, hogy a jelenlegi szabályozás szerint regisztrált földművesnek kell minősülnie a szerző félnek ahhoz, hogy illetékmentességben részesüljön. A 2014. április 30-ig hatályos rendelkezések más személyi követelményeket írtak elő (a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási számmal rendelkező őstermelő, egyéni mezőgazdasági

vállalkozó vagy családi gazdálkodó részesülhetett mentességben) ezért a vevő figyelmét szükséges felhívni arra, hogy az illetékmentesség igénybevételéhez regisztrált földművesnek kell lennie.

► Az



illetékmentesség csak azt illeti meg, aki a termőföldet maga hasznosítja. Nem teljesül az illetékmentesség ezen feltétele akkor, ha a vagyonszerző az ingatlant a szerzést követően 5 éven belül másnak haszonbérbe adja.

- Telektulajdon szerzése esetén a szerződés megkötésekor kell az ingatlannak lakóház építésére alkalmasnak lennie, amennyiben csak utóbb válik azzá, úgy a lakóház felépítéséhez kapcsolódó illetékmentesség nem vehető igénybe.
- Az ún. cserét pótló vételhez kapcsolódó illetékkedvezmény (Itv. 21. § (2) bek.) csak lakástulajdonok viszonylatában vehető igénybe. Amennyiben tehát akár az értékesített, akár a megvásárolt ingatlan nem minősül lakástulajdonnak (pl. hétvégi ház) úgy az illetékkedvezmény nem alkalmazható.
- Az élettársak közötti vagyonmegosztás alapján létrejött vagyonátruházás nem illetékmentes – még abban az esetben sem, ha a vagyonmegosztás alapján a felek 50-50%-ban osztották meg a közös vagyonukat –, mivel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. rendelkezései az élettársak vagyonmegosztására vonatkozó illetékkedvezményt vagy mentességet nem tartalmaznak.
- Az Alapítvány az ajándékozás útján szerzett ingatlanvagyon után az Itv. 5. § (1)-e szerint teljes személyes illetékmentességben részesül, ha a vagyonszerzését, illetőleg az eljárás megindítását megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége nem keletkezett, és a szervezet (alapítvány) a közigazgatási hatósági eljárás kezdeményezésekor (azaz a bejegyzési kérelem földhivatalhoz történő benyújtásakor) nyilatkozatát közli az Itv. 5.§ (3) bek. szerint.
- A vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, 15 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, ilyen lakás tulajdoni hányadának megvásárlása illetékmentes az Itv. 26.§ (1)bek. f. pontja alapján.

Az (1) bekezdés f) pontjában meghatározott mentesség, illetve kedvezmény feltételeinek teljesülését – amennyiben az az adásvételi szerződésből nem állapítható meg – a vagyonszerzőnek kell az állami adóhatóságnál a vállalkozó e feltételek teljesüléséről szóló nyilatkozatával igazolnia legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, az Itv. 13.§-a szerint.

- ▶ Az Itv. 23/A.§ (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén az illeték mértéke az ingatlan – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a, ha a vagyonszerző olyan, ingatlanok tulajdonjogának értékesítését (a továbbiakban: ingatlanforgalmazást) végző vállalkozó, amelynek előző adóévi nettó árbevétele legalább 50%-ban e tevékenységből származott, vagy engedély alapján pénzügyi lízinget folytató vállalkozó és legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozatban vállalja, hogy az ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított két éven belül eladja, illetve a futamidő végén tulajdonjog átszállást eredményező pénzügyi lízingbe adja. A vállalkozó nem teljesíti az illetékkedvezmény e bekezdés szerinti feltételét az ingatlan társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozása részére történő átruházásával.

Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettsége annak bejelentése, hogy az ingatlan két éven belül eladásra került, ha ez a kötelezettség szerződésben vagy tényvázlatban kikötésre került.

Az okiratszerkesztő ügyvédnek fel kell hívnia az építető cég figyelmét arra, hogy nem egységes a gyakorlat az ország területén működő földhivataloknál abban, hogy az ingatlant építő cég csak akkor értékesítheti az ingatlant az Itv. 26.§ (1) bek. f. pontja alapján illetékmentesen, ha a cégbizonyítványban az építés mellett az értékesítés is szerepel.

- ▶ Az Itv. 26.§ p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A kedvezmény nem érvényesíthető, ha az adásvételi szerződés utal arra, hogy a tárgyi ingatlant harmadik személy javára, meghatározott időtartamban haszonbérleti jog terheli.

- ▶ Kármegosztás:

A beépítetlen terület tulajdoni hányadának megvételére irányuló adásvételi szerződés alapján akkor kérhető az illetékkedvezmény, ha a szerződés tartalmazza a vevő azon nyilatkozatát, hogy a telekingatlanra 4 éven belül lakóházat épít [Itv. 26.§ (1) bek.]. Amennyiben a vevő az illeték kiszabásáról szóló határozatot kézhez kapja, köteles eleget tenni nyilatkozattételi kötelezettségének a határozat jogerőre emelkedéséig, ugyanis az alapján már értesül arról, hogy nem lakástulajdont, hanem építési telket vásárolt. A mentesség megadásának feltétele pedig a nyilatkozat megtétele. Amennyiben a kérelmező ezen kötelezettségét elmulasztotta, úgy közrehatott a károsodásának bekövetkezésében, ezért a bíróság megállapította, hogy az okiratszerkesztéssel megbízott alperes ugyan tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget, de mulasztásával a károsult is hozzájárult ahhoz, hogy károsodás érje, ezért a kár viselését a bíróság 50-50%-ban látta megalapozottnak.