



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Kfv.VI.35.234/2024/7.

**A tanács tagjai:** Dr. Kurucz Krisztina a tanács elnöke  
Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit előadó bíró  
Dr. Vitál-Eigner Beáta bíró  
Dr. Horváth Tamás bíró  
Dr. Rák-Fekete Edina bíró

**A felperes:** felperes1  
cím1

**A felperes képviselője:** Dr. Mátyás Hajnal egyéni ügyvéd  
cím2

**Az alperes:** Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatóság  
cím3

**Alperesi képviselője:** Dr. Ruzsáli-Csontos Diána kamarai jogtanácsos  
cím4

**A per tárgya:** illeték ügyben indult közigazgatási jogvita

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** alperes

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:** Pécsi Törvényszék 2024. június 5. napján  
kelt 5.K.700.135/2024/15. számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria a Pécsi Törvényszék 2024. június 5. napján kelt 5.K.700.135/2024/15. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 161.540 (azaz százhatvanegyezer-ötszáznegyven) forint felülvizsgálati perköltséget.

A felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## **Indokolás**

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

[1] eladó1 és eladó2 (továbbiakban: Eladók) 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában álló település külterület 0237/41 helyrajzi számon nyilvántartott, 9.503 m<sup>2</sup> területű, kivett kisteljesítményű erőmű művelési ágú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) 2023. augusztus 21. napján kelt adásvételi szerződéssel 3.500.000 Ft vételár ellenében eladták a felperesnek. A szerződés 1.2. pontjában rögzítették, hogy az adásvételi szerződés tárgya kizárólag a földterület, a vételárat is erre tekintettel állapították meg.

[2] Az Eladók az adásvételt megelőzően 2018. július 20. napján hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a Kft. (a továbbiakban: Kft.) az Ingatlanon napelemrendszert létesítsen és működtessen. A Kft. által létesített, kizárólagos tulajdonában álló felépítmény 1152 db napelem modulból álló 420 kW teljesítményű villamos kiserőmű (a továbbiakban: felépítmény) a tartozékaival együtt állagsérelem nélkül elmozdítható és más területen sérülésmentesen felállítható. A kormányhivatal 2023. augusztus 1-jén kelt CS/S01/02436-13/2023. számú határozatával a Kft.-nek a kiserőmű működtetésre használatbavételi engedélyt adott.

[3] A elsőfokú adóhatóság (a továbbiakban: elsőfokú adóhatóság) 1663085351 számú fizetési meghagyásában a helyszíni szemle adatai, a rendelkezésre álló összehasonlító adatok, az alkalmazott értékelési módszerek alapján a földrészlet tehermentes forgalmi értékét 3.487.601 Ft-ban, a felépítmény tehermentes forgalmi értékét 158.053.110 Ft-ban, az Ingatlan egészének forgalmi értékét 161.540.711 Ft-ban állapította meg. A felperest az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 18. § (1) bekezdése és a 19. § (1) bekezdése alapján 4 %-os illetékmértékkel számolva 6.461.628 Ft visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezte. Megállapította a földterület és az azon lévő felépítmény közötti alkotórészi kapcsolatot, mely végleges jelleggel, az elválasztás szándéka nélkül létrejött, és nagyobb gazdasági érdek fűződik az erőműkénti működtetéshez, mint a szétválasztás elvi lehetőségéhez.

[4] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes 2023. december 21. napján kelt 1750883981 számú határozatával a fizetési meghagyást - eltérő indokolással - helybenhagyta. Indokolása szerint az alkotórészi kapcsolat polgári jogi kategória, nemcsak fizikai, hanem funkcionális összetartozás is lehet, a dolgok rendeltetésének egymásra utaltságában is jelentkezhet. Nem vitatott, hogy a felépítmény működéséhez szükséges berendezések elbonthatók, mellyel sem a földterület, sem a leválasztott rész nem pusztulna el. Az elsőfokú adóhatóság helyesen állapította meg, hogy a napelemek és a hozzájuk kapcsolódó egyéb berendezések jogilag ingatlannak minősülnek és vagyonszerzési illeték tárgyát képezik, helyesen határozta meg a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket, az illeték mértékét és a fizetendő visszerhes vagyonszerzési illetők összegét is. Megállapította, hogy a

fizetési meghagyás 8. oldalán található összehasonlító adatok és az ahhoz tartozó indokolás szükségtelen, így azt az indokolásból mellőzte.

### **A felperes keresete, az alperes védírata**

[5] A felperes keresettel támadta az alperes határozatát, kérve annak - az elsőfokú határozatra is kiterjedő - megsemmisítését. A határozatban foglaltakat mind jogalap, mindösszegszerűség tekintetében vitatta. Álláspontja szerint az illeték alapja a vagyonszerzés, ennek hiányában nem lehet illetékfizetési kötelezettséget megállapítani. A felépítmény tekintetében nem került sor vagyonmozgásra, ellenérték fizetésre, vagyonátruházásra, nem szerezte meg annak tulajdonjogát, az illetékalap kizárólag a föld ellenértéke lehet.

[6] Kereset kiegészítésében sérelmezte, hogy az alperes nem folytatott bizonyítást annak megállapítására, hogy a felépítmény és az ingatlan között fennáll-e az alkotórészi kapcsolat. Az első- és másodfokú adóhatósági határozatok a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:15. §-ában foglaltakkal ellentétesek, mivel az alkotórészi kapcsolat fogalmi eleme a fizikai egyesítettség, a funkcionális kapcsolatról a törvény nem tesz említést. Súlyosan sérti a jogbiztonság elvét, ha az Itv. rendelkezéseitől eltérően illetékfizetési kötelezettséget állapít meg az adóhatóság úgy, hogy nem is szerzett tulajdonjogot, sem használati jogot a felépítményre. Utalt az Európai Unió Bírósága (EUB) C-409/04. döntésére.

[7] Az alperes védiratában a határozatában foglalt indokok fenntartásával a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az alkotórészi kapcsolatot a Ptk. alapján állapította meg, ezért arra külön nem kellett bizonyítást folytatnia. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) alapelvei között szerepel a közhitelesség, a bejegyzés elve, ezért az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi hatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadatról vélelmezni kell, hogy nem áll fenn [Inytv. 5. § (1)-(2) bekezdések]. A perbeli esetben a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a „kivett kisteljesítményű erőmű” megnevezésű ingatlan képezte az eladók tulajdonát, a felperes, mint vagyonszerző egységes és osztatlan ingatlan tulajdonjogot szerzett, mely illetékfizetési kötelezettséggel jár.

### **Az elsőfokú bíróság ítélete**

[8] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát - az elsőfokú határozatra kiterjedően - megsemmisítette és az elsőfokú hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

[9] Indokolása szerint az alperes eleget tett tényállás tisztázási kötelezettségének, azonban a rendelkezésre álló adatok, tények, egyéb bizonyítékok alapján arra a téves következtetésre jutott, hogy a felépítmény átruházása is megtörtént. A peres felek nem vitatták, hogy a napelemrendszer elemei állagsérelem nélkül elbonthatók, más földterületen összeszerelhetők.

[10] A Ptk. 5:15 §-ra, az Itv. 1. § (1) bekezdésére, 2. § (3) bekezdésére, 18. § (1) bekezdésére alapítottan rögzítette, hogy illeték kiszabására kizárólag vagyónátruházás esetén van lehetőség.

A felperes nyilatkozata, a benyújtott okiratok szerint a felépítményt nem az Eladók létesítették, kizárólag azt engedélyezték, hogy a földterületet a Kft. használja. Az adásvételi szerződésnek nem tárgya a felépítmény, csupán a földterület. A vagyónátruházás a felépítményre nem valósult meg, így illetékkötelezettség sem keletkezhetett.

[11] Az elsőfokú bíróság nem vitatta az alperes jogértelmezését, mely szerint a funkcionalitás alapján a felépítmény a földterület alkotórészének tekintendő. Az alperes által hivatkozott kúriai döntéseket áttekintve megállapította, hogy azok az alkotórész fogalmát érintő, de eltérő tényállás mellett születtek, mely ügyekben mindig azonos volt a föld és a felépítmény tulajdonosa. A hivatkozott döntések (BH 2008.23., Kfv.35.623/2019/8., BH 2011.278., KGD 2014.199. és a Szegedi Törvényszék 104.K.700.136/2023/29.) mindegyikében a felperes vagyonszerzése az ingatlan és a felépítmény tekintetében is megvalósult. Hangsúlyozta, hogy jelen ügyben az ingatlan és a felépítmény jogi sorsa elvált, az ingatlan tulajdonjogát a felperes megszerezte, a felépítményét nem. Az alperes ezt nem vitatta, de nem vette figyelembe.

[12] Álláspontja szerint az Inytv. 5. § (1)-(2) bekezdései, a Ptk. 5:173. § (1) bekezdés szerint ellenkező bizonyításig kell vélelmezni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadról, hogy az fennáll. A perben a felperes okiratokkal bizonyította, hogy a felépítmény tulajdonosává nem vált, a megvásárolt, megszerzett ingatlan maga a földterület, melyről a felépítmény – az alperes által sem vitatottan - bármikor leszerelhető, elvihető. Függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az Ingatlan napelemes kiserőmű megjelöléssel szerepel, a felperes valójában csak a földterület, és nem a felépítmény tulajdonosává vált, az utóbbi tulajdonosa továbbra is a Kft. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan hasznosításának módja a felépítmény létrehozásával változott, azonban nincs akadálya annak, hogy a felépítmény elbontását követően újra megváltozzon.

[13] A megismételt eljárásra adott iránymutatásában rögzítette, hogy az elsőfokú hatóságnak tényként kell kezelnie, hogy felperes nem szerzett tulajdonjogot a felépítményen, arra vagyónátruházás nem történt, ezért az illeték összegét a megvásárolt földterület forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

#### **A felülvizsgálati kérelem, és az ellenkérelem**

[14] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Kp. 121. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[15] Jogszabálysértésként a Kp. 2. § (1) bekezdésére, 4. § (1) bekezdésére, 78. § (2) bekezdésére, a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. § (1) bekezdésére, 346. § (4)-(5) bekezdéseire, az Itv. 1. § (1) bekezdésére, 18. § (1)

bekezdésére, 102. § (1) bekezdés *b)* pontjára, a Ptk. 5:170. §-ára, 5:15. §-ára, 5:38. § (2) bekezdésére, és az Inyvtv. 5. § (1)-(2) bekezdéseire hivatkozott.

[16] Fenntartotta a határozatában, védiratában előadottakat. Álláspontja szerint jelen ügyben a felperes, mint vagyonszerző, az adásvételi szerződéssel az illetékkötelezettség keletkezésekor az ingatlan-nyilvántartásban „kivett kisteljesítményű erőmű” művelési ágú ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, melyet az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése alapján a közhiteles nyilvántartás igazolt. A kormányhivatall a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, ezt követően megküldte az iratokat az elsőfokú adóhatóságnak illetékkiszabás végett. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok módosítását csak az ingatlan tulajdonosa kérheti. A Kúria Kfv.35.216/2023/5. számú ítéletében kimondta, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapottal szemben bizonyítási eljárás lefolytatására az adóhatóságnak nincs kötelezettsége. A Kúria a Kfv.35.153/2021/12. számú döntésében foglaltak szerint az adóhatóságnak az ingatlan-nyilvántartás adatait kell az illetékalap megállapításánál és az esetleges kedvezménynél figyelembe venni, mivel az adóhatóság nem a felek polgári jogi viszonyait értékeli, hanem a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiból kiindulva állapítja meg a megszerzett vagyont és az ehhez igazodó illeték mértékét.

[17] Nem vonta kétségbe, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataival szemben nem kizárt az ellenbizonyítás lehetősége, ugyanakkor a felperes a becsatolt dokumentumokkal a földterület és az azon létesített felépítmény alkotórészi kapcsolatára figyelemmel nem tudta bizonyítani a vagyonszerzés hiányát a felépítmény tekintetében. Súlyosan jogszabálysértő az elsőfokú ítélet, mivel az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tényekkel szemben ellenbizonyításként elfogadta a felperes által becsatolt iratokat, illetőleg az általa tett nyilatkozatot.

[18] Ellentmondásos az elsőfokú ítélet amiatt is, mert az [53] bekezdésben nem vitatta, hogy a felépítmény a földterület alkotórésze, ezzel szemben megállapította, hogy jelen ügyben az ingatlan és a felépítmény jogi sorsa elvált, ami ellentétes az alkotórész Ptk.-beli fogalmával. Hangsúlyozta, hogy a felépítménynek a földterülettel fennálló alkotórészi kapcsolatát a Ptk. szabályai és az irányadó kúriai gyakorlat alapján helytállóan állapította meg a funkcionális összetartozásukra tekintettel, így a jogi értelemben vett tulajdonszerzés bekövetkezett az Ingatlan egésze (földterület és felépítmény) tekintetében egyaránt. Ezt támasztja alá az Itv. 102. § (1) bekezdés *b)* pontja is, mely illetékjogi egységként kezeli a földterületet és az azzal alkotórészi kapcsolatban álló minden dolgot. A felperes a perbeli (mint egységes és osztatlan) Ingatlan tulajdonjogát szerezte meg, mely vagyonszerzés az Itv. szabályai szerint illetékkötelezettség alá esik. Az illeték alapja az alkotórészi kapcsolat fennállása okán a földterület és a felépítmény forgalmi értékének összege.

[19] Az elsőfokú bíróság ítélete súlyosan sérti az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, veszélyezteti a jogbiztonságot és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességébe vetett társadalmi bizalmat, mivel a felépítmény (melynek forgalmi értéke több száz millió forint és az Inyvtv. 11-12. §-ai alapján önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban nem bejegyezhető) tulajdonjoga úgy változhat, hogy a változást az ingatlan-nyilvántartás nem követi le.

[20] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte, változatlanul fenntartotta a keresetlevelében, a perben előadottakat. Hangsúlyozta, hogy

az illetékfizetési kötelezettséget nem a nyilvántartásba vétel keletkezteti, hanem a bejegyzés alapjául szolgáló vagyonszerzési okirat. Az alperes nem vitatta, hogy a becsatolt adásvételi szerződés alapján kizárólag a földterület tulajdonjogát szerezte meg, így fel sem merülhet, hogy más tulajdona után fizessen visszerthes vagyonátruházási illetéket.

[21] Az alperes sem vitatta az adásvételi szerződés érvényességét, és hogy az a földterület tulajdonjogára terjedt ki. Utalt a Kúria 2016.K.22. számú döntésére, 112/B/2001. AB határozatra. Álláspontja szerint a Ptk.-ból nem vezethető le az alkotórészi kapcsolatra vonatkozó funkcionális megközelítés.

[22] Az alperes jogértelmezése szerint a földterület és a felépítmény tulajdonjogát is megszerezte. Ebben az esetben az adóhatóság úgy fosztaná meg a felépítmény tulajdonosát a tulajdonától, hogy jogorvoslati lehetőséget sem biztosítana számára, mivel vele nem közlik az illetékhatározatot. Ez a jogértelmezés összeegyeztethetetlen egy jogállam működésével és kizárja a jogbiztonság érvényesülését, sérti az Alaptörvény XIII. cikkében rögzített tulajdonhoz való jogot és a XXVIII. cikke szerinti jogorvoslathoz való jogot, az alperes súlyosan túlterjeszkedik hatáskörén.

[23] Hangsúlyozta, a tulajdoni lap alapján a felépítmény miatti művelési ág megváltoztatására 2023. augusztus 7. napján került sor, a felperesi tulajdonszerzésre 2023. augusztus 24. napján, vagyis a felépítmény már létezett, amikor megvásárolta az Ingatlant. Az alperesi gondolatmenetet követve a Kft. ráépítéssel hamarabb megszerezte az ingatlan egységes és osztatlan tulajdonjogát, mint ahogy az Eladók értékesítették volna számára, mivel a ráépítő szerzi meg a földnek vagy a föld megfelelő részének a tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek vagy a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. Eszerint a Ptk. 5:39. § (1)-(2) bekezdései alapján a felperesi társaság meg sem szerezte az Ingatlant. Utalt a Kúria Kfv.35.226/2023/8. számú határozatának [23]-[25] bekezdéseire.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[24] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[25] A Kúria az elsőfokú bíróság jogerős ítéletét a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 108. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem keretei között vizsgálta felül. A Kp. 120. § (5) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.

[26] Az Alaptörvény XXVIII. cikk (7) bekezdése szerint mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogorvoslattal éljen az olyan bírósági, hatósági és más közigazgatási döntés ellen, amely jogát vagy jogos érdekét sérti. Az alperes az Alaptörvényben rögzített jogát gyakorolta akkor, amikor az elsőfokú bíróság ítéletével szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő.

[27] Az alperes és az elsőfokú bíróság is felperes ügyében az irányadó jogszabályt, az Itv.-t alkalmazta.

[28] Az Itv. az 1. § (1) bekezdésében meghatározza, hogy öröklés, ajándékozás és visszterhes vagyonátruházás esetén vagyonszerzési illetéket, a közigazgatási hatósági és bírósági eljárásért eljárási illetéket vagy az e törvényben meghatározott módon, de külön jogszabályban megállapított igazgatási, bírósági szolgáltatási díjat, a cégbíróságok törvényességi felügyeleti tevékenységéért felügyeleti illetéket kell fizetni. A felperes visszterhes vagyonátruházásra kötött szerződést, amely miatt vagyonszerzési illeték megfizetésére köteles.

[29] A felperes vagyonszerzésével az adásvételi szerződés megkötésének napján keletkezett a visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettsége (Itv. 3. § (3) bekezdés *a*) pont). Vagyont szerzett a felperes, az Itv. 102. § (1) bekezdés *a*) pontja értelmében vagyon: az ingatlan, az ingó, a vagyoni értékű jog.

[30] A visszterhes vagyonátruházási illeték az Itv. III. fejezetében szabályozott, a törvény rendszerében elsődlegesen az illeték tárgyát határozta meg a jogalkotó: ingatlannak, valamint a (2) bekezdésben meghatározott ingónak és vagyoni értékű jognak visszteher mellett, továbbá öröklési vagy ajándékozási illeték alá nem eső, más módon történő megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték alá esik [Itv. 18. § (1) bekezdés].

[31] Az illeték tárgya a megszerzett ingatlantulajdon. Az 102. § (1) bekezdés *b*) pontja szerint e törvény alkalmazásában ingatlan: a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog. Az alkotórész fogalmát az Itv. az „Értelmező rendelkezések” között nem tartalmazza. A Ptk. 5:15. § határozza meg az alkotórész definícióját: „A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne.”.

[32] Az adóhatóságnak az illeték tárgya meghatározásakor vizsgálnia kellett, mivel a föld és az alkotórésze együtt minősül az Itv.-ben ingatlannak, hogy a felperes csak földet, avagy földet és azzal alkotórészi kapcsolatban álló dolgot vásárolt. Meg kellett állapítania, hogy a megvásárolt földben, földön van-e bármilyen dolog, és ha van, bizonyítania kellett, hogy az a föld alkotórésze.

[33] Az illetékkiszabás eljárását megelőzi az ingatlanügyi hatóság eljárása, a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése alapján ugyanis az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szüksége (konstitutív hatály). Az ingatlanügyi eljárás irataiból szerez tudomást az adóhatóság az adásvételről és a megvásárolt ingatlanról. Az Itv. 91. § (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzését az ingatlanügyi hatósághoz kell bejelenteni illetékkiszabásra az azt tartalmazó szerződés (okirat), valamint az állami adóhatóság által erre a célra rendszeresített – a felek adóazonosító számát vagy az ennek hiányára utaló nyilatkozatot is tartalmazó – nyomtatvány benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel egyidejűleg, az illetékkötelezettség keletkezését követő 30 napon belül. A perben nem volt vitatott, hogy felperes a 2023. augusztus 21. napján kelt adásvételi szerződéssel ingatlanvagyonot szerzett, amely miatt az Itv. idézett törvényhelye alapján az ingatlanügyi hatósághoz bejelentési kötelezettsége keletkezett. Az Itv. 92. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás befejezését

követően a bejegyzés alapjául szolgáló szerződést (okiratot) köteles az állami adóhatósághoz továbbítani, így indult a felperesi vagyonszerzés következtében az adóhatóságnál a közigazgatási eljárás.

[34] A Kúria több eseti döntésében kimondta, az adóhatóságnak az ingatlan-nyilvántartás adatait figyelembe kell venni az illeték tárgya megállapításánál (Kfv.V.35.153/2021/12.). A Ptk. 5:165. §-a szerint az ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokra vonatkozó jogok, valamint jogi szempontból jelentős tények nyilvános és közhiteles nyilvántartása. Az ingatlan-nyilvántartás tartalmazza az ingatlanoknak és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyeknek a jogszabályban meghatározott adatait. Az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése rögzíti az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét. A felperes által megvásárolt ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „kivett, kisteljesítményű erőmű”.

[35] Az adóhatóságnak meg kellett határoznia az illeték tárgyát az ingatlan-nyilvántartás adatai, a rendelkezésre álló okiratok, a helyszíni szemle, a felek nyilatkozatai alapján. Az eljárásban okiratokkal (szerződés, tulajdoni lap, hatósági engedélyek) kétséget kizáróan bizonyított, hogy eltérő jogalanyok az Ingatlan Eladói, a felperes-vevő és az Ingatlanon lévő erőmű tulajdonosa-a Kft., azaz jelen esetben három személyes a jogügylet. Rögzíti a Kúria, hogy a Kfv.35.465/2012/5., Kfv.35.654/2015/5. (KGD2016.161), Kfv.35.020/2016/6., Kfv.35.076/2016/4. (EBH2016. K.22.), Kfv.35.048/2016/5., Kfv.35.623/2019/8., Kfv.35.147/2024/7. számú döntések jelen üggyel nem tényazonosak.

[36] Okiratokkal az is kétséget kizáróan bizonyított, hogy az Eladók tulajdonát az Ingatlan földterülete képezte, csak és kizáróan a földterületet adták el a felperesnek, a felperes csak és kizáróan földet vásárolt az Eladóktól, a Kft. pedig a tulajdonában lévő erőművet nem adta el a felperesnek.

[37] A Kúria megállapította, az alperes nem bizonyította, hogy az erőmű a földdel alkotórészi kapcsolatban lenne, azzal olyanképpen volna tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az erőmű vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Az alperes állításokat fogalmazott meg, amelyek bizonyítatlanságuk miatt bizonyítatlan féli előadások maradtak. A felperes ugyanakkor okiratokkal bizonyította, hogy az Ingatlan földterületét vásárolta meg.

[38] A perben a felperes okiratokkal, tulajdonosi nyilatkozatokkal aggálytalanul igazolta, hogy az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése mellett vagyonszerzésének tárgya az erőmű nem volt.

[39] Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (a továbbiakban: Art.) hatálya a 6. § (2) bekezdés a) pontja szerint kiterjed az adóval, a járulékkal, az illetékekkel, a hozzájárulással, a díjjal összefüggő, a központi költségvetés, az Alapok vagy az önkormányzati költségvetés javára teljesítendő, törvényen, önkormányzati rendeleten alapuló kötelező befizetésre (a továbbiakban: együtt adó). Az Art. 2. §-a kimondja az adóhatóság eljárásában a szerződést, ügyletet és más hasonló cselekményt valódi tartalma szerint minősíti (valódisági klauzula). A vagyonszerzési illetékfizetés alapja az illetékköteles ügylettel megvalósult vagyonmozgás.



[40] A szerződés valós tartalmát a magánjogi rendelkezések alapján kell megállapítani és azokat az adójogi (illetékjogi) rendelkezések szerint kell minősíteni, ahogy ezt a Kúria Kfv.35.147/2024/7. számú ítéletében is kimondta. A magánjogi szabályokat a Ptk. tartalmazza. A Ptk. Ötödik könyv V. Cím A Tulajdonjog megszerzése IX. Fejezetben szabályozza az átruházással történő tulajdonszerzés szabályait, az 5:39. § (1) bekezdése alaptételként rögzíti, hogy átruházással a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni.

[41] A Kúria megállapította, figyelemmel arra, hogy az Eladók földterületet adtak el a felperesnek, az Eladóktól a felperes földet vásárolt, az Eladók nem voltak a felépítmény, azaz az erőmű tulajdonosai, így Ptk. 5:39. § (1) bekezdése alapján annak tulajdonjogát nem ruházták át a felperesre, továbbá az eljárásban nem bizonyított a földterület és az erőmű alkotórészi kapcsolata, a felperes vagyonszerzése nem terjedt ki az ingatlanon lévő erőműre, a meg nem történt vagyonszerzés után illetékfizetési kötelezettség nincs. Az elsőfokú bíróság jogszerűen döntött a közigazgatási határozatok megsemmisítéséről, az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezéséről.

[42] Mindezek folytán a Kúria Kp. 121. § (1) bekezdés a) pontja alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta.

### **A döntés elvi tartalma**

[43] *Szerződési akarat, tulajdonosi jogosultság hiányában meg nem történt vagyonszerzés után nincs illetékfizetési kötelezettség.*

### **Záró rész**

[44] A Kúria a pernyertes felperes perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 21.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján a felperesi kérelemmel egyezően állapította meg, melynek viselésére a Kp. 115. § (2) bekezdése, 99. § (3) bekezdése és 35. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a peresztes alperest kötelezte.

[45] A tárgyi illetékfeljegyzés jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték az alperes személyes illetékmentessége okán a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[46] A Kúria határozata elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

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

Budapest, 2024. december 5.

Dr. Kurucz Krisztina sk. a tanács elnöke

Dr. Bernáthné dr. Kádár Judit sk. előadó bíró

Dr. Vitál-Eigner Beáta sk. bíró

Dr. Horváth Tamás sk. bíró  
bíró

Dr. Rák-Fekete Edina sk.

A kiadmány hitelélül:  
tisztviselő