



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.I.35.508/2020/6.

A tanács tagjai: dr. Darák Péter a tanács elnöke,
Huszárné dr. Oláh Éva előadó bíró,
dr. Heinemann Csilla bíró

A felperes: Felperes1 cím
cím/1

A felperes képviselője: dr. Kóté Csaba ügyvéd Cím3

Az alperes: Alperes1 (Cím1)

Az alperes képviselője: jogtanácsos

A per tárgya: építményadó tárgyában hozott közigazgatási határozat

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes 7. sorszám alatt

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
7.K.27.851/2019/6. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Veszprémi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 7.K.27.851/2019/6. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000,- Ft (egyszázezer) felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak – külön felhívásra – 384.600 (háromszáznyolcvanhatezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes kizárólagos tulajdonában állnak a 2015. május 15-től wellness központként üzemelő, hrsz. „üzlet és egyéb helyiség” megnevezésű, 1376m² és 1335m² alapterületű, természetben egymás felett elhelyezkedő ingatlanok. Szintén tulajdonosa a hrsz.4 „kivett lakóház, udvar, orvosi rendelő” megjelölésű ingatlannak.

[2] A hrsz1 önálló hrsz.-ú ingatlan korábban egy gazdasági társaság nyitott épület-tetőrésze volt, azon egy 31,19m²-es irodahelyiség-, valamint nyitott foci-, és teniszpálya működött. Az ingatlanra a felperes építési engedélyezési eljárást követően nyílászárókkal ellátott magastetőt épített, a használatbavételi engedély 2016. április 29-én lett jogerős. A hrsz1 hrsz.-ú ingatlanokat a felperes összevonta hrsz2. hrsz alatt, amit 2017. április 24-én vezetett át a földhivatal. Az ingatlanok összeolvadását az ingatlanokat tartalmazó társasház alapító okiratának módosításával már 2016. december 19-én elhatározták, az újonnan létrejött ingatlan alapterületét – korrekciót követően – 2.549m²-ben határozták meg.

[3] Felperes 2018. október 3. napjával nyújtott be a 2016. és 2017. évekre építményadó bevallásait. Az elsőfokú adóhatóság a 2016-2017. évekre építményadó adónemben, a 2017. évre helyi iparüzési adó adónemben (hipa) folytatott le ellenőrzést felperesnél. Az ellenőrzés megállapításai szerint a felperes saját bevallásai alapján az egyes ingatlanokra nagyobb összegű építményadót fizetett meg, mint ami ténylegesen terhelte. Ezért a felperes javára építményadó adónemben a 2016. évre 332.388 forint, a 2017. évre 782.474 forint

adókülönbözetet állapított meg, míg a terhére iparüzési adó adónemben 2017. évre 23.208 forint adókülönbözetet állapított meg, adóbírságot szabott ki és késedelmi pótlékot számított fel. Az építményadóra vonatkozó indokolása szerint a hrsz.5 „kivett lakóház, udvar, orvosi rendelő” megjelölésű ingatlanok csak 2017. október 20. napjától tulajdonosa felperes, így adófizetési kötelezettsége csak a 2018. évtől áll fenn. A hrsz2. és hrsz1 hrsz.-ú ingatlanok (a továbbiakban együtt: Ingatlanok) a 2016. és 2017. években még önállóan adóznak. A hrsz2 hrsz.-ú ingatlan után a 2016. és a 2017. évben is 1.347.260 forint volt az építményadó fizetési kötelezettség. A hrsz1 hrsz.-ú ingatlan után, a beépítés előtti állapot alapján a hasznos alapterület számításra irányadó szabályok folytán a 2016. évben még nem volt építményadó fizetési kötelezettség, a 2017. évben az adó összege 1.151.972 forint. A sportegyesületi és tömegsport célú Ingatlanok alapterületei nem adnak lehetőséget a kedvezményes adómérték alkalmazására sem.

[4] Alperes az FE/03/1818-3/2019. számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú döntést. A felperesi fellebbezésre tekintettel kifejtette, hogy az Ingatlanok önállóan szerepeltek az ingatlannyilvántartásban, a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. (a továbbiakban: Htv.) 11.§ (1) bekezdése és 52.§ 5. pontja alapján építménynek minősülnek, tárgyai az építményadónak. Kiemelte, hogy az Ingatlanok egyike sem minősül a Htv. 52.§ 6. pontja szerinti épületrésznek, mivel a vizsgált időszakban az ingatlannyilvántartásban önálló ingatlanként szerepelnek. Az Ingatlanok összeolvadásának időpontjára pedig nem az alapító okirat 2016. évi módosítása, hanem a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés az irányadó: a változást csak a 2018. évi adóévben lehet majd figyelembe venni.

[5] A használatra való alkalmasság nem vehető figyelembe, mert a Htv. 14.§ (1) és (4) bekezdése egyértelművé teszi, hogy a használatbavételi engedélytől keletkezik az adókötelezettség, és a használat szünetelése sem érinti az adókötelezettséget. Mivel a hrsz1 helyrajzi számú ingatlanra a felperes 2016. április 29-én kapta meg a használatbavételi engedélyt, ezért arra csak a 2017. adóévben keletkezett adókötelezettség, korábban még nem, azaz az Ingatlanok területének összeszámítása a 2016. évre nem lehetséges.

[6] Az alapul szolgáló területekre, mint általános funkciójú építményekre a önkormányzat Közgyűlésének 47/2015. (XI.30.) számú, az építményadóról szóló rendelete (a továbbiakban: Ör.) 5.§-a (1)-(3) bekezdései szerinti sávós adómértéket kell alkalmazni. Az 5.§ (4) bekezdése alapján a sportegyesületi és tömegsport célokat szolgáló, 2000 m² hasznos alapterületet meghaladó építmény esetében a jogszabály-szerkesztésből következően nincs lehetőség a felperes által hivatkozott sávós adóztatásra, azaz arra, hogy az adó mértéke 2000m²-ig 0Ft/m², onnan 50Ft/m² lenne. Az Ör. 5.§ (4) bekezdés alkalmazása jelen ügyben azért sem lehetséges, mert az kifejezetten a tömegsportcélú és 2000m²-t meghaladó hasznos alapterületű építmények, nem pedig valamilyen sportcélú létesítmény vonatkozásában rendelkezett a kedvezőbb adómérték alkalmazásáról.

A kereseti kérelem és alperes védírata

[7] A felperes keresetében kizárólag az építményadó megállapításait vitatta. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az Ingatlanok nem minősülnek építménynek, az alperes nem az egybefüggő tömegnek a tulajdonosait kötelezte építményadó fizetésére, hanem részekre szedte az épületet. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a két adóztatott tárgy a 2016. évi társasházi alapító okirat módosítás következtében már 2017. évben egy adó tárgynak minősült. Harmadlagosan előadta, hogy az Ör. 5.§ (4) bekezdés szerinti kedvezményes adómértéket kellett volna alkalmazni akként, hogy a 2000 m² alatti sportegyesületi és tömegsport célokat szolgáló épület esetében az adó mértéke 0 forint, és csak az ezt meghaladó területre vonatkozik az 50 Ft/m² adómérték. Hivatkozott továbbá arra, hogy bár a hrsz1 helyrajzi számú ingatlanra 2016-ban megkapta a használatbavételi engedélyt, azonban ez nem jelent tényleges használatot, és a nem használható ingatlan után építményadó nem állapítható meg.

[8] Az alperes védiratában a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével elutasította a felperes keresetét.

[10] A Htv. 52.§ 5. pontjának és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 8. pontjának alkalmazásával megállapította, hogy épületnek minősül, és ezáltal építményadó tárgyat képezi mindaz az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyzett Étv. 2.§ 8. pontban írt fogalmi elemeknek megfelelő építmény, amely a Htv. 52.§ 5. pontban megfogalmazottak szerint teret alkot, illetve állandó vagy időszakos tartózkodásra alkalmas. A vizsgált időszakban az Ingatlanok önállóak voltak, mindenben megfeleltek a törvényi feltételeknek. Nincs jelentősége annak, hogy az ingatlan-nyilvántartásban alszámon szerepeltek, hiszen mindkét ingatlan önálló helyrajzi számmal rendelkezik, és mindenben megfelel a Htv. 52.§ 5. pontjában írt azon feltételeknek, hogy teret alkot és állandó vagy időszakos tartózkodásra alkalmas. A perbeli időszakban mindkét ingatlan építményadó tárgyat képezte, ezért az ezt kifogásoló felperesi hivatkozás alaptalan.

[11] Alaptalan a felperesnek azon előadása is, hogy az Ingatlanok összeolvadására a társasház alapító okiratának 2016. évi módosításával került volna sor. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5.§ (5) bekezdésére, 10.§ (1) bekezdésére tekintettel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést kell alapul venni, így az alapító okirat módosítás időpontjának nincsen jelentősége, csupán annak, hogy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés mikor történt meg. Miután az összeolvadás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése 2017. április 24-én történt meg, így ettől az időponttól valósult meg jogilag a két ingatlan összeolvadása. A Htv. 14.§ (2) bekezdése alapján az adókötelezettséget érintő változást (így különösen a hasznos alapterület módosulását, az építmény átminősítését) a következő év első napjától kell figyelembe venni, erre tekintettel a 2017. április 24-én történt

adatváltozást, összeolvadást csak az azt követő adóévben, vagyis 2018. évben lehet figyelembe venni, a 2017. adóévben még önálló ingatlanként volt építményadó tárgya.

[12] Alaptalan az a felperesi hivatkozás is, hogy az alperes nem megfelelően alkalmazta a rendelet 5.§ (4) bekezdését, mert jelen esetben a sportcélú ingatlanokra ez a kedvezményes szabály vonatkozna. Az irányadó adómértéket az Ör. 5.§-a tartalmazza. Az (1) – (3) bekezdése sávosan határozza meg, hogy az egyes használati célú építmény egy adott alapterület alatti és feletti részében miként adózik. Az adókedvezmény tehát olyan módon van meghatározva, hogy pontosan rögzíti azt, hogy mely alapterületig 0 forint az építményadó. A felperes által hivatkozott 5.§ (4) bekezdése azt írja elő, hogy a sportegyesületi és tömegsport célokat szolgáló 2000 m² feletti építmények esetében az adó mértéke 50Ft/m². A rendelkezés azonban - felperesi állítással szemben - nem tartalmazza azt, hogy 2000 m²-ig 0 Ft az adó mértéke - amint ezt az (1) - (3) bekezdés tartalmazza -, és azt meghaladóan pedig 50Ft/m² adót kell számítani, hanem kizárólag a 2000 m² feletti építmények esetében rendeli alkalmazni a kedvezményes adómértéket. A felperes jogértelmezése téves, és az alperes helyes jogértelmezéssel, helytállóan állapította meg azt, hogy mivel a perbeli ingatlanok alapterülete nem éri el a 2000 m² területet, ezért a rendelet 5.§ (4) bekezdése nem alkalmazható, és az általános szabályok szerint kell megállapítani az adó mértékét.

[13] Alaptalan az a felperesi kifogás is, hogy bár a hrsz1 helyrajzi számú ingatlan 2016. április 29-én kapta meg a használatbavételi engedélyt, azonban ennek ellenére az ingatlan ténylegesen nem volt használható, ezért adófizetési kötelezettsége nincsen. A Htv. 14.§ (1) és (4) bekezdés alapján tehát az adókötelezettség a használatbavételi engedélytől keletkezik, függetlenül attól, hogy ténylegesen használható ingatlanról van-e szó, hiszen ezt a jogalkotó nem írja elő feltételként. Sőt egyértelműen az az előírás, hogy a használat szünetelése sem érinti az adókötelezettséget.

[14] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes jogszerű döntést hozott, ezért az alaptalan keresetet elutasította.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az alperesi határozatnak az elsőfokú határozatra is kiterjedő megsemmisítését és az elsőfokú közigazgatási szerv új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] Álláspontja szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő az adó mértéke tekintetében. Mind a 2016., mind a 2017. adóév tekintetében alkalmazni kellett volna az Ör. aktuálisan hatályos 5.§ (4) bekezdését, a Htv. 6.§ c) pontját a 2016 évre és a Htv. 5. § g) pontját 2017. évre. Álláspontja szerint hátrányos megkülönböztetést tartalmazó és alaptörvény-ellenes lenne, ha

az 1999 m²-es egyesületi és tömegsport célra szolgáló építmény esetén 2.118.800 forint adót, míg az ugyanilyen célt szolgáló 2000 m²-es épület esetén 0 Ft, vagy az adózóra hátrányosabb számítási mód szerint 100.000 forint adót kellene fizetni. Ilyen értelmezés mellett a professzionális sport művelői annak ellenére versenyelőnybe kerülnének a tömegsport résztvevőihez képest, hogy előbbiek jelentős reklámbevételekre tesznek szert. Az ilyen értelmezés közvetlenül sértene az Alaptörvény T. cikk (3) bekezdés, 32. cikk (1) bekezdés h) pont, XX. cikk (1) bekezdés, 32. cikk (3) bekezdés, 28. cikk, XV. cikk (1) bekezdését.

[17] Nem vitatta, hogy az Ör. 5.§ (4) bekezdése valóban több módon is értelmezhető. Az egyik értelmezés szerint csak a 2000 m²-t meghaladó hasznos alapterületű ingatlanok adózása tér el az általános adómértéktől. A másik értelmezés szerint sávós adóztatásról van szó, ahol 0 és 1999 m² között 0 forint a négyzetméterként fizetendő adó, 2000 m² felett 50 forint. A felperesi részről egyedül a második értelmezés tekinthető jogszerűnek, míg a jogerős ítélet az első értelmezést fogadta el, amely az ítélet érdemét befolyásoló jogszabálysértés. Amennyiben az elsőfokú bíróság értelmezése helyes lenne, úgy a Kp. 34.§ b) pontja alapján az Alkotmánybíróság megkeresésének lenne helye, ugyanis az önkormányzati rendelet szabályozása ebben az esetben alkotmányosértő.

[18] Hivatkozott arra, hogy az épület annak átalakításáig csak a be nem épített tetőtérrel (padlás) használható, ott tevékenység nem végezhető, helyiség nem alakítható ki. A valóságban a használatbavételi engedély kiadásakor nem volt használható ingatlanrész a tetőtérben, annak használata kifejezetten tilalmas volt. Így az ott található padlástérületet nem lehet a Htv. 52.§ 9. pontja szerint beszámítani. Az elsőfokú bíróság a Htv. 14.§ (1) bekezdésének téves értelmezésével és a 14.§ (4) bekezdésének ide nem illő felhívásával állapította meg az adókötelezettséget. Korábban a hrsz1. helyrajzi számú ingatlan még nem létezett fizikailag (azonos tartalommal bizonyosan nem), használhatóságát csak a katasztrófavédelem 2017-es nyilatkozatai, illetőleg egy 2017. május 19-ei szemle tette lehetővé, melyről az építtető 2017 júniusában értesült. A használhatóság tekintetében az elsőfokú bíróság nem tért el a felperesi előadástól, az eltérés a jogalkalmazás területén mutatkozott, mivel a nem használhatóságnak nem tulajdonított jelentőséget.

[19] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a társasház alapító okirat módosításának adózási szempontból releváns időpontját. Az építményadózással kapcsolatos joggyakorlat is abba az irányba halad, hogy nem az ingatlan-nyilvántartási állapot, hanem az egyéb fizikai jellemzők döntenek az adófizetési kötelezettség szempontjából. A felperes álláspontja szerint a társasház alapító okirat módosításának az ingatlan-nyilvántartási bejelentése és a változás későbbi bejegyzése már nem jogkeletkeztető hatályú. A „változást be kell jelenteni” szóhasználat éppen arra utal, hogy nem konstitutív, hanem deklaratív a változás bejegyzés hatása. Az elsőfokú bíróság azonban az ingatlan-nyilvántartási állapotot tekintette elsődlegesnek. Az adóhatóság társasházi albetétként szabta ki az adót a felperessel szemben, a döntésnek érdemi jelentősége van abban a körben is, hogy a két további társasházi külön ingatlan együttes területe 2549 m², melynek folytán értelmezése vita nélkül is 50 Ft/m² adót kell fizetni.

[20] Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság jogsértően állapította meg, hogy a perbeli két ingatlan önmagában is az építményadó tárgya, önmagukban adóztathatók. Nem az a kérdés tehát – mint amit az elsőfokú bíróság feltett –, hogy az önálló ingatlanok megfelelnek-e a Htv. 11. § (1) bekezdésében foglaltaknak, hanem az, hogy van-e olyan épület, amely minden külön magyarázat nélkül megfelel az adó alapjának. A felperes álláspontja szerint van: maga a ház. A két társasházi külön ingatlan esetében egyesülés előtt és után is együttes területük alapján kellett volna a fizikailag és egységet képező – népnyelvi megfogalmazásban sem – külön épületrészként megjelölendő I. emeleti és II. emeleti helyiségcsoportot adóztatni.

[21] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem merítette a kereseti kérelmet, ugyanis nem tért ki azon kereseti állításra, hogy az épületrésznek csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szereplő helyiségcsoportot lehet tekinteni. Az elsőfokú bíróság ezen tévedésének érdemi jelentősége is van, ugyanis abban az esetben, ha a két külön ingatlant épületrészként együttesen kell adóztatni, úgy az épületrész m²-ben meghatározott területe együttesen számítandó. Jogsértő az önálló helyrajzi számú ingatlanokat építménnyel vagy épületrésszel azonosító megközelítés. Az adóhatóságnak úgy kellett volna eljárni, hogy az egybefüggő, felperes tulajdonát képező területet az adózás szempontjából egy adott tárgynak tekinti.

[22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását indítványozta.

[23] A felülvizsgálati eljárást a Kúria a Kfv.I.35.346/2020/7. számú végzésével a 2020.El.II.JE.K.7. számú jogegységi eljárás befejezéséig felfüggesztette, majd a 4/2020. KJE jogegységi határozat (a továbbiakban: Jogegységi határozat) meghozatalát követően folytatta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[25] A Kúria a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (a továbbiakban: Kp.) 115.§ (2) bekezdése folytán alkalmazandó Kp. 108.§ (1) bekezdésének, továbbá a Kp. 120.§ (5) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre állt iratok és bizonyítékok alapján vizsgálhatta felül.

[26] A felülvizsgálati kérelem több szempontból támadta a jogerős ítéletet. A Kúria először az építmény adó tárgyat érintő előadásokat vizsgálta. A Jogegységi határozat is azt tekintette kiindulási pontjának, hogy az építményadó tárgyat a Htv. alapján kell

meghatározni, arra más jogszabály rendelkezései abban az esetben alkalmazandók, ha azt a Htv. elrendeli.

[27] A Htv. 11. § (1) bekezdése alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő építmények közül a lakás és a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész (a továbbiakban együtt: építmény). Az 52.§ (1) bekezdés 5. pontja, az épület, a 6. pont az épület rész definícióját adja meg. A meghatározások releváns eleme az „önálló” ingatlan fogalma, melyre a Htv. nem tartalmaz rendelkezést, így azt az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (a továbbiakban: Inytv.) szerint kell alkalmazni. A jelen peres eljárásban érintett, önálló helyrajzi számmal rendelkező építmények esetében nem az azokat tartalmazó társasház tekintendő az adó tárgyául szolgáló építménynek, hanem az Inytv. 12.§ b) pontjának megfelelően a társasházban levő öröklakás, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt minősül önálló ingatlannak. Ez eredményezi azt, hogy – miként azt a Jogegységi határozat is tartalmazza - az adózónak az építményadóra vonatkozó adatbejelentési kötelezettséget helyrajzi számonként külön-külön kell teljesíteni, így az építményadó kötelezettséget is helyrajzi számonként önállóan kell vizsgálni.

[28] A hrsz2. és hrsz1. hrsz.-ú építmények tehát egyrészt az érintett társasháztól elkülönülve önálló ingatlanok, másrészt pedig mindaddig önálló ingatlanok, amíg saját helyrajzi számmal rendelkeznek. A helyrajzi szám megléte vagy hiánya nem függetleníthető az ingatlannyilvántartástól, építményadó fizetési kötelezettség alól az ingatlannyilvántartáson át nem vezetett társasházi alapítóokirat-változásra hivatkozva nem lehet mentesülni. A hrsz1. hrsz.-ú építmény csak 2017. április 24-én veszítette el önálló ingatlan minőségét, így a 2016. és 2017. években önálló építményként, azon belül épületként adózik.

[29] A felülvizsgálati kérelem további érvelése szerint a társasházat azért is kell együttesen figyelembe venni, mert csak az tekinthető a Htv. 52.§ 5. pontja szerinti épületnek, a hrsz-ok szerinti megbontás helyett a tulajdonosokat az épületen fennálló tulajdoni arányukban kell adóztatni. A felperes hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem merítette ki a keresetet, nem döntött az épületrészre vonatkozó előadásról. A Kúria a fentiekben már megállapította, hogy mind a Htv. 52.§ 5., mind a 6. pont esetében releváns fogalmi elem az „önálló ingatlan”. A felperes által hivatkozott 6. pont szerinti épület rész minősítésre csak akkor kerülhet sor, ha a helyisége vagy helyiség-csoport – egyéb feltételek mellett - az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nem szerepel. Az elsőfokú bíróság állást foglalt a kérdésben, amikor rögzítette, hogy az ingatlannyilvántartási nyilvántartásra tekintettel az érintett Ingatlanok az 5. pontnak megfelelően épületek. Ezzel a felperes épületrészre vonatkozó kereseti előadását alaptalannak értékelte, elutasította. Az épületnek való minősülés következtében alaptalan az a felperesi hivatkozás is, hogy társasház tagjainak egyetlen adótárgy után, tulajdoni hányaduk arányában kellene adózni. Egyebekben a Htv. szabályozza a társasházak önálló adóalanyiságát, amikor a 12.§ (3) bekezdésében kimondja, hogy a társasház, -garázs és -üdülő esetén a tulajdonosok önálló adóalanyok, a közös használatú helyiségek után az adó alanya az említett közösség. Felperes felülvizsgálati kérelme ez okból sem alapos.

[30] Az elsőfokú bíróság tehát megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az Ingatlanok a 2016. és 2017. években önállóan tárgyai az építményadónak. A Kúria a továbbiakban a felülvizsgálati kérelemnek az adóalap számításra vonatkozó előadásait értékelte.

[31] A felperes csak a hrsz1. hrsz.-ú ingatlan esetében hivatkozott az adófizetési kötelezettséget érintő, hasznos alapterület módosulást eredményező műszaki változásokra, arra, hogy a tetőtér beépítése folytán előálló építményadó fizetési kötelezettség még a használatbavételi engedély 2016. április 29-i jogerőssé válásakor sem állt be, így nem csak a 2016. évre, hanem a 2017. évre sem volt építményadó fizetési kötelezettsége. Az elsőfokú bíróság e kérdésben helytállóan alkalmazta a Htv. 14.§ (1) és (4) bekezdését. Jogszerűen állapította meg, hogy a perbeli tényállás mellett az egyébként önálló helyrajzi számmal rendelkező épület utáni-, - a Htv. 52.§ 10. pontja szerinti, a Jogegységi határozatban is érintett hasznos alapterület számításból eredő – adókötelezettség növekedés a hasznos alapterületet megváltoztató beépítésre vonatkozó használatbavételi engedélytől keletkezett, függetlenül attól, hogy ténylegesen használható ingatlanról van-e szó, annak használata szünetel-e vagy sem.

[32] Az Ör. szabályainak alkalmazása kapcsán a Kúria megállapította, az Ör. felperes által hivatkozott 5.§ (4) bekezdés alkalmazásának kettős feltétele van. Egyrészt az építménynek sportegyesületi és tömegsport célokat kell szolgálni. Alperes, határozatának indokolása szerint, ezen feltételt nem látta megvalósulni: indokolása szerint az építménynek kifejezetten ilyen célt kell szolgálni, valamilyen sport célú létesítmény nem jogosult a kedvezményre. A második feltétel az alapterülethez lett rendelve: az adó évi mértéke az adótárgy hasznos alapterülete 2000m²-t meg nem haladó része után 0Ft/m², onnan 50Ft/m² lenne.

[33] Keresetében felperes az elsődleges feltétel hiányára vonatkozó alperesi megállapítást nem vitatta, kérelme az adómérték álláspontja szerint megfelelő alkalmazására irányult. Ebben a kérdésben pedig az elsőfokú bíróság helytállóan fogalt állást, amikor azt rögzítette, hogy míg az Ingatlanokra irányadó Ör. 5.§ (1) – (3) bekezdése sávós módszert alkalmaz, addig a (4) bekezdés nem, az kifejezetten terület alapú szabályozást ír elő. Tekintettel arra, hogy a perbeli időszakban az Ingatlanok területe nem számítható össze, már az Ör. 5.§ (4) bekezdés második feltételének hiánya alkalmazhatatlanná teszi ezen rendelkezést.

[34] Felperes keresetében tehát a fentiek szerint nem hivatkozott arra, hogy az Ingatlanok, szemben az alperesi megállapítással, az Ör. 5.§ (4) bekezdés szerinti sportegyesületi és tömegsport célt szolgálnának. Ezért a kérdésben az elsőfokú bíróságnak nem kellett állást foglalnia, ennek hiányában pedig a Kúria sem vizsgálódhatott. Az építményadó kérdésében az esetleges Alkotmánybírósághoz való fordulás területén figyelemmel kellett lennie a Kúriának az Alaptörvény N. cikke és 37. cikk (4) bekezdés szerinti korlátozó feltételekre is. A Kúria tájékoztatja felperest, hogy amennyiben felperes az Alaptörvénynek az Ör. megalkotására

irányadó szabályaiba való ütközés helyett annak más jogszabályba ütközésére hivatkozik, felmerülhetett volna a Kp. XXV. fejezet szerinti, a Kúria önkormányzati tanácsa előtti eljárás kezdeményezése. Felperes illet nem indítványozott, és a tényállást vizsgálva a Kúria hivatalból sem észlelt erre okot adó körülményt, ezért nem kezdeményezett ilyen eljárást.

[35] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a Kp. 121.§ (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[36] *Az épület és épületrész definíciójának releváns eleme az „önálló ingatlan” fogalma, melyre a Htv. nem tartalmaz rendelkezést, így azt az Inyvtv. szerint kell meghatározni.*

[37] *Az építményadó tárgyai nem a társasházak, mint egészeszek, hanem az abban lévő építmények.*

Záró rész

[38] A Kúria a Kp. 35.§ (1) bekezdése folytán alkalmazandó polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes felülvizsgálati perköltségének viselésére.

[39] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illetéket a Kp. 35.§ (1) bekezdés folytán alkalmazandó Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján viseli a pervesztes felperes. A Kúria a felülvizsgálati eljárás illetékének alapját az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39.§ (1) bekezdése szerint a fizetendő építményadó összegében, 3.846.492 forintban határozta meg, mértékét az Itv. 50.§ (1) bekezdésének megfelelően állapította meg.

[40] A Kúria Kfv.2. számú végzésével nyilatkozta a feleket, hogy bár az ügy elbírálását felperes kérelmére tárgyaláson kezdte meg, mód van arra, hogy a Jogegységi határozatra tekintettel hozzájáruljanak a tárgyaláson kívüli elbíráláshoz. Hozzájárulását mindkét fél megadta, így a felülvizsgálati eljárást a Kúria tárgyaláson kívül fejezte be.

[41] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a Kp. 116.§ d) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. február 18.

**dr. Darák Péter s.k. a tanács elnöke, Huszárné dr. Oláh Éva s.k. előadó bíró, dr.
Heinemann Csilla s.k. bíró**