



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság**

**végzése**

**Az ügy száma:** Kfv.I.35.290/2023/2.

**A tanács tagjai:** dr. Hajnal Péter a tanács elnöke,

Huszárné dr. Oláh Éva előadó bíró,

dr. Tóth Kincső bíró,

dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit bíró,

dr. Heinemann Csilla bíró

**A felperes:** Felperes1 cím5

**A felperes képviselője:** név ügyvéd Cím3

**Az alperes:** Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága

Cím1

**Az alperes képviselője:** név1 kamarai jogtanácsos

**A per tárgya:** illeték ügyben hozott közigazgatási határozat

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:** az alperes 7. sorszám alatt

**A felülvizsgálni kért jogerős határozat:** a Fővárosi Törvényszék 41.K.702.347/2023/6. számú ítélete

**Rendelkező rész**

A Kúria az alperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadja.

A végzés ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

## **Indokolás**

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

[1] Felperes és egy másik magánszemély a 2022. szeptember 10-én kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg a ...i belterület szám hrsz alatti, természetben a címő szám alatt fekvő „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan 1/2-1/2 tulajdoni hányadát. Az adásvételi szerződés 2. pontjában vállalták, hogy az ingatlanon 4 éven belül kétlakásos társasházát építenek, ezért kérték az illetékekről szóló 1990. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását. Az illetékkiszabásra történő bejelentéskor a B400 adatlapon a felperes az általa megszerzett tulajdoni hányad forgalmi értékét 38.250.000 forintban jelentette be.

[2] Az elsőfokú adóhatóság fizetési meghagyásában 1.530.000 forint visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest. Indokolása szerint Balatonkenese Város Jegyzőjének (a továbbiakban: Építésügyi hatóság) műsz/56-1/2023 számú tájékoztatása (a továbbiakban: Tájékoztatás) szerint a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) kötelező előírásainak megfelelő telekalakítás (kiszabályozás) nem történt meg, így az ingatlan a szerződés megkötése napján nem minősült az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. számú melléklet 30. pontja alapján építési teleknek. Ezért az ingatlan nem tekinthető az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontja értelmében lakóház létesítésére alkalmas telektulajdonnak. Ennek hiányában a felperest nem illeti meg az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételes illetékmentesség, az általános szabályok szerint kell a visszterhes vagyónátruházási illetéket megfizetnie.

[3] Az alperes a 6449038728 számú határozatával helybenhagyta az elsőfokú döntést.

### **A kereseti kérelem**

[4] A felperes az alperesi határozat bírósági jogorvoslatát annak indokolásbeli hiányossága miatt kérte. Álláspontja szerint a határozatából nem állapítható meg, hogy a HÉSZ mely rendelkezése alapján állapította meg, hogy az ingatlan esetében a „HÉSZ kötelező előírásainak megfelelő telekalakítás (kiszabályozás) nem történt meg”, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése szerinti telekalakítási eljárások közül melyik hiányára hivatkozik. Emellett hivatkozott az ingatlan nyilvántartási adatok elsődlegességére, melyek szerint az ingatlant már az 1929. évben kialakították.

### **Az elsőfokú ítélet**

[5] Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével az alperes határozatát a fizetési meghagyásra is kiterjedően megsemmisítette, és az elsőfokú adóhatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

[6] Indokolása szerint a felek között nem volt vitatott, hogy az alperes jogszerűen szerezte be és használta fel az Építésügyi hatóság tájékoztatását, hogy megállapításait a Tájékoztatásra alapította. Az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontját az építésügyi szabályok töltik meg tartalommal, az építésügyi hatóságok tájékoztatása alapján dönthető el, hogy az ingatlan az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló földrészlet követelményének megfelel-e. A tájékoztatás ugyanakkor nem szakhatósági közreműködés, így az adóhatóságra nézve nem bír kötelező erővel, hanem bizonyítékként értékelendő a tényállás megállapítása során.

[7] Amennyiben az adóhatóság a megállapításait az építésügyi hatóság tájékoztatására (is) kívánja alapítani, a tájékoztatásnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy annak alapján, illetve azt is figyelembe véve az adóhatóság a tényállást megállapítsa és a megállapított tényálláson alapuló döntését jogszabályokkal is alátámasztva indokolja. Amennyiben az építésügyi hatóság tájékoztatása ezt nem teszi lehetővé, az adóhatóságnak – az indokolási kötelezettséggel szorosan összefüggő, az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. tv. (a továbbiakban: Air.) 58. §-a alapján fennálló tényállás tisztázási kötelezettségére is tekintettel – ismételt megkeresés útján a tájékoztatás kiegészítését kell kérnie. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az illetéktűgy érdemében, a döntéshozatalhoz szükséges mértékben, a tényállás tisztázása és a döntés indokolása az adóhatóság kötelezettsége.

[8] A perbeli esetben a felperes az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint kivett beépítetlen területet vásárolt. Az alperes és az elsőfokú adóhatóság határozataiból azonban nem állapítható meg, hogy a kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelő kialakítás követelményének miért nem felelt meg, milyen – az Építésügyi hatóság által hivatkozott, de közelebbről meg nem jelölt – telekalakítás elmaradása miatt nem minősült lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak. Az elsőfokú bíróság értékelése szerint az alperes és az elsőfokú adóhatóság az indokolási kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget, és az indokolás lényeges hiányossága miatt az alperesi határozat jogszerűsége érdemben nem volt vizsgálható, ezért a bíróság az ügy érdemét érintő kérdésekben nem foglalhatott állást.

[9] Az új eljárásra adott iránymutatás szerint a Tájékoztatás jelenleg, önmagában nem alkalmas annak megállapítására, hogy az ingatlan az építési szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított földrészletnek minősült-e az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában. Az elsőfokú adóhatóság azonban nincs elzárva attól, hogy az új eljárás során a Tájékoztatás kiegészítését kérje. Amennyiben az elsőfokú adóhatóság az új eljárás során is arra a következtetésre jut, hogy a felperest a feltételes illetékmentesség nem illeti meg, a döntését az Air. 73. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően kell indokolnia, olyan részletességgel, hogy a határozatból megállapítható és ellenőrizhető legyen, hogy az elsőfokú adóhatóság milyen tények értékelésével, milyen jogszabályi rendelkezések alapján jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésének időpontjában nem minősült lakóház építésére alkalmas lakástulajdonnak, és ezért a felperest nem illeti meg a feltételes illetékmentesség.

## **A felülvizsgálati kérelem**

[10] Az alperes felülvizsgálati kérelemmel támadta a jogerős ítéletet, melynek befogadását a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (a továbbiakban: Kp.) 118. § (1) bekezdés a) pont aa), ab) és ad) alpontjaira hivatkozva kérte.

[11] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjára tekintettel előadta, mind az adóhatóság gyakorlata, mind a korábbi bírósági határozatok egységesek voltak abban, hogy amennyiben az építésügyi hatóságok az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontjával összefüggésben azt a tájékoztatást adják, hogy az adott ingatlan nem felel meg a lakóház építésére alkalmas telektulajdon fogalmának (mert nem az építésügyi szabályoknak megfelelően kialakított), akkor a feltételes illetékmentesség iránti kérelmet el kell utasítani. Annak vizsgálatát, hogy mely építésügyi szabálynak, vagy a településrendezési terv mely pontjának nem felel meg az adott ingatlan, sem az Itv., sem a bírósági gyakorlat nem írja elő. Az adóhatóságnak nem feladata, de nem is szelektálhat az indokok között egy szigorú feltételekhez kötött illetékmentesség engedélyezése során. Azon túl tehát, hogy megkereste az illetékes építésügyi hatóságot, sem az elsőfokú adóhatóságnak, sem az alperesnek nem volt további tényállás-tisztázási kötelezettsége. Ezzel szemben felperes a perben sem tudta bizonyítani, hogy az általa megszerzett ingatlan megfelel az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek, és így az illetékmentesség feltételeinek.

[12] A felülvizsgálati kérelem befogadását a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontja alapján azért kérte az alperes, mert a feltételes illetékmentességet érintő adóhatósági döntések az ügyfelek széles körét érintik, ez az egyik leggyakrabban előforduló illetékmentességi ügytípus. Így a kérdés megítélésének társadalmi jelentősége is kiemelt, illetve a jelen ügyre vonatkozó konkrét döntés az adóhatóság országos gyakorlatára is kihatással lehet.

[13] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti befogadási ok az új eljárásra utasítással valósult meg. Az EBH2007.1736. számú elvi határozat értelmében ugyanis a bírósági eljárásban orvosolható eljárási szabálysértés körébe tartozik a fél által igényelt illetékmentesség tisztázásához szükséges további bizonyítás lefolytatása. A Kfv.I.35.036/2020/5. számú ítélet pedig elvi tartalmában mondta ki, hogy a közigazgatási peres eljárások során elsődleges cél a közigazgatási jogvita mielőbbi végleges lezárása, így közigazgatási szerv bizonyítási kérdésben csak akkor kötelezhető új eljárásra, ha a bizonyítás terjedelme meghaladja a közigazgatási per kereteit. Amennyiben az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jogkérdés nem volt eldönthető annak tisztázása nélkül, hogy az ingatlan a HÉSZ mely előírásának nem felelt meg, a tényállást a perben e körben maga is tisztázhatta volna, vagy a feleket e körben bizonyításra hívhatta volna föl, mely alperesi álláspont szerint nem haladta volna meg a közigazgatási per kereteit.

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

[14] A felülvizsgálati kérelem befogadásának feltételei nem állnak fenn.

[15] A Kp. 118. § (1) bekezdése szerint a Kúria a felülvizsgálati kérelmet akkor fogadja be, ha a) az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata aa) a joggyakorlat egységének

vagy továbbfejlesztésének biztosítása, ab) a felvetett jogkérdés különleges súlya, illetve társadalmi jelentősége, ac) az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának szükségessége, ad) a kérelmező alapvető eljárási jogának valószínűsíthető sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, illetve b) a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt indokolt.

[16] A Kp. 117.§ (4) bekezdése folytán a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni a kérelem befogadhatóságának okát, azonban annak fennállását bizonyítani és azt - a 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti ok kivételével - indokolni nem kell. A 118. § (1) bekezdés b) pontja szerinti ok esetében meg kell jelölni azt a közzétett kúriai határozatot és annak azt a részét, amelytől a felülvizsgálni kért határozat jogkérdésben eltér. A fél által megjelölt befogadhatósági okhoz a bíróság nincs kötve.

[17] A felülvizsgálati eljárás érdemi lefolytatását meg kell előznie a kérelem befogadhatóságáról való döntésnek. Azt, hogy ennek során a Kúria milyen körben vizsgálódhat, a Kp. fentiekben hivatkozott 117.§ (4) és 118.§ (1) bekezdése határozza meg. A befogadás megengedhetőségéről való döntés során a Kúriának nem az egyedi ügyben hozott bírósági határozat jogszerűségét, hanem az egyedi ügy és a jogegység kapcsolatát kell vizsgálni. A felülvizsgálati kérelem befogadhatóságáról való döntés során tehát a Kúria nem végezheti el a támadott jogerős ítélet érdemi felülvizsgálatát. Döntése csak annak keretei között mozoghat, hogy a kérelem alkalmas-e az ügy érdemére kiható anyagi jogi, vagy eljárásjogi jogszabálysértés észlelésére, illetve kimutatható-e eltérés jogkérdésben a Kúria közzétett határozatától. Ezen elvekre tekintettel hangsúlyozza a Kúria, hogy az az alperesi hivatkozás, amely a Tájékoztatás tartalmára, a felperes ellenbizonyítási kötelezettségére vonatkozott, az ügy érdemére tartozó előadás, a befogadás körében nem értékelhető.

[18] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont első fordulata szerinti joggyakorlat egysége biztosításának szükségessége esetében nem csak azt kell bemutatni, hogy hiányzik a joggyakorlat egységet biztosító elvi tartalmú iránymutatás, hanem azt is, hogy vannak egymással ellentétes bírósági jogalkalmazást eredményező jogerős bírósági határozatok. Alperes befogadás iránti kérelmében a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont első fordulatához kapcsolódóan azonban nem az elvi iránymutatás szükségességre hivatkozott, hanem arra, hogy már van elvi iránymutatás – Kúria határozatai – és az azoknak megfelelő elsőfokú ítéletek, de a jelen per jogerős ítélete ezeknek nem felel meg. Emiatt nem mutatható ki az alperes befogadási indokai és a Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont aa) alpont első fordulata között kapcsolat.

[19] A Kp. 118. § (1) bekezdés aa) alpont második fordulata szerinti joggyakorlat továbbfejlesztésének biztosítására vonatkozó elvárás az igazságszolgáltatással szembeni azon igényt jeleníti meg, hogy változatlan jogszabályi környezetben is szükségessé válhat az elvi irányítás eszközeivel már értelmezett, egységes joggyakorlat más irányba történő elmozdítása.

[20] Az alperes ezen befogadási okhoz kapcsolódóan részletes indokot nem adott elő, a joggyakorlat továbbfejlesztésnek szükségességre indokolással alátámasztottan nem hivatkozott. Így a Kp. ezen rendelkezése alapján nem fogadható be a felülvizsgálati kérelem.

[21] Az alperes Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjára hivatkozva, a felvetett jogkérdés különleges súlyára, társadalmi jelentőségére tekintettel is kérte a felülvizsgálati kérelem befogadását. Ebben az esetben a Kúria akkor fogadja be a felülvizsgálati kérelmet, ha az adott jogkérdésben korábban még nem foglalt állást közzétett ítélkezési gyakorlatában, és ha a jogkérdés nagy számban előforduló új típusú ügyben merült fel, az adott ügy a jogalanyok széles körét érinti. További feltétele a befogadásnak, hogy a kérelem alapjául szolgáló jogkérdés a bíróságok előtt tömegesen merüljön fel, vagy az a társadalom széles körét közvetlen vagy közvetett módon érintse. Az az alperesi előadás, hogy a feltételes illetékmentességet érintő adóhatósági döntések az ügyfelek széles körét érintik, ez az egyik leggyakrabban előforduló illetékmentességi ügýtípus, olyannyira általános szintű, hogy a befogadás szintjén szükséges mértékben nem mutatható ki okozati összefüggése a jogerős ítélettel, így szintén nem alapozza meg a befogadást.

[22] A Kp. 118. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjához kapcsolódó esetekben is a kérelem előterjesztője számára előírt indokolási kötelezettségnek kifejezetten a befogadhatóság körében kell teljesülni. Figyelemmel a Kp. 118.§ (1) bekezdés a) pont bevezető fordulatára, akkor alkalmazható ezen befogadási ok, ha valószínűsíthető a kérelmező alapvető eljárási jogának sérelme, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegés, és mindez a valószínűségen nyugvó megállapítás szükségessé teszi a hivatkozás érdemi vizsgálatát. Nem alapozza meg a befogadást az alperesnek a jogerős ítélet jogszerűségére, a bíróságot terhelő bizonyítási kötelezettség nem megfelelő teljesítésére vonatkozó előadása.

[23] Az alperes hivatkozott azon létező jogelvre, amely szerint a közigazgatási peres eljárások során elsődleges cél a közigazgatási jogvita mielőbbi végleges lezárása, így közigazgatási szerv bizonyítási kérdésben csak akkor kötelezhető új eljárásra, ha a bizonyítás terjedelme meghaladja a közigazgatási per kereteit. Azt azonban figyelmen kívül hagyta alperes, hogy az elv alkalmazása mindekor egyediesítést igényel, csak az éppen aktuális eljárásjogi helyzet függvényében érvényesülhet. A megjelölt eseti döntésekben a bizonyítás jellege és terjedelme alapvetően különbözött az elsőfokú bíróság által a jelen megismételt eljárásra vonatkozóan adott utasítástól, így az elv generális alkalmazása nem valószínűsíti az alperes alapvető eljárási jogának sérelmét, vagy az ügy érdemére kiható egyéb eljárási szabályszegést.

[24] A Kúria a továbbiakban minden hivatalból figyelembe vehető ok mentén vizsgálódott, de ennek során sem észlelt a jogegységgel okozati kapcsolatban álló indokot, a felülvizsgálati kérelmet a Kp. által nevesített egyetlen szempont alapján sem találta befogadhatónak. Mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelem befogadását a Kúria a Kp. 118.§ (2) bekezdése alapján megtagadta.

## **A döntés elvi tartalma**

[25] *A felülvizsgálati kérelem befogadhatóságáról való döntés során a Kúria nem végezheti el a támadott jogerős ítélet érdemi felülvizsgálatát.*

[26] *A joggyakorlat egysége biztosításának szükségessége esetében nem csak azt kell bemutatni, hogy hiányzik a joggyakorlat egységet biztosító elvi tartalmú iránymutatás, hanem*

*azt is, hogy vannak egymással ellentétes bírósági jogalkalmazást eredményező jogerős bírósági határozatok.*

## **Záró rész**

[27] Az eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 57. § (1) bekezdés a) pontja alapján illetékmentes, ezért a Kúriának az illeték megfizetéséről rendelkeznie nem kellett.

[28] A Kúria a felülvizsgálati kérelem befogadásáról a Kp. 118. § (2) bekezdés alapján tárgyaláson kívül határozott.

[29] A végzés ellen a Kp. 116. § d) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

[30] A Kúria tájékoztatja a feleket a tanács összetételében bekövetkezett változásról. A Kúria 2024. január 1. napjától hatályos Ügyelosztási rendjének VI.6.1. pontja alapján - dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet tanácselnök 2024. január 3. napjától fennálló munkavégzés alóli mentesítésére tekintettel - a K.I. tanács ötödik tagja dr. Tóth Kincső tanácselnök (az ügyben bíró).

Budapest, 2024. január 18.

**dr. Hajnal Péter**

**a tanács elnöke**

**Huszárné dr. Oláh Éva**

**előadó bíró**

**dr. Banu Zsoltné dr. Szabó Judit**

**bíró**

**dr. Tóth Kincső**

**bíró**

**dr. Heinemann Csilla**

**bíró**