

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.VI.35.421/2016/5.

A tanács tagjai: Dr. Sperka Kálmán a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet előadó bíró, Dr. Sugár Tamás bíró

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. ... Ügyvédi Iroda

Az alperes: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága
(alperes címe)

Az alperes képviselője: Dr. ... jogtanácsos

A per tárgya: illeték ügyben hozott közigazgatási határozat
felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: a felperes

A felülvizsgálati kérelem száma: 37.

Az elsőfokú bíróság neve, határozatának kelte és száma: Szolnoki
Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2016. április 5-én kelt
5.K.27.109/2014/36. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Szolnoki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.109/2014/36. számú ítéletét - részben eltérő indokolással - hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000.- (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 534.000.- (ötszázharmincnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Felperes 2008. október 1-jén adásvételi szerződéssel megszerezte a törökszentmiklósi ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát. Az adásvételi szerződésben a felperes vállalta, hogy a megszerzett telekingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít, és a felépített lakóházban a lakások hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.
- [2] Az elsőfokú hatóság fizetési meghagyásával 5.340.000.- forint visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest, melynek teljesítését azonban a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 évre, 2012. október 29-ig felfüggesztette.
- [3] Ezt követően 2012. novemberében az elsőfokú adóhatóság megkereste az illetékes építésügyi hatóságot, hogy a használatbavételi engedély kiadása megtörtént-e. A tájékoztatás szerint az ingatlanra a használatbavételi engedély a felperes kérelmére kiadták, az ingatlanon egy 20 lakásos társasház és 6 üzlet került kialakításra. Az adóhatóság megállapította, hogy a perbeli ingatlan vegyes funkciójú épület, amelyen a pinceszinten garázsok, parkolók, közlekedők, tárolók és üzletekhez tartozó helyiségek, a földszinten üzletek, az első és a második emeleten pedig lakások kerültek kialakításra. A lakások és azok rendeltetésszerű használatához szükséges helyiségek hasznos alapterülete azonban nem éri el az 51%-ot, ezért határozatával a felperest 5.340.000.- forint illeték és 2.633.417.- forint késedelmi pótlék megfizetésére kötelezte.
- [4] A felperes fellebbezése nyomán eljáró alperes 2014. március 17-én kelt 3152727605. számú határozatával az elsőfokú döntést helybenhagyta. A határozat indokolása szerint a felépítmény 3885 négyzetméternyi teljes alapterületéből, csak 1569,78 négyzetméter a lakásnak minősülő épületrész területe. Ez nem felel meg az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontjában megfogalmazott jogszabályi feltételnek. Hivatkozott arra, hogy a lakóház és lakóépület fogalma azonos, az Itv. felváltva használja ezeket, tehát nem foghat helyt az a felperesi érvelés, hogy a lakóház nincs definiálva, és hogy az elsőfokú adóhatóság a fizetési meghagyáshoz képest utólag támasztott az Itv. 102. § (1) bekezdés f) és s) pontjára hivatkozással többletkövetelményeket felperes terhére.

A kereseti kérelem

- [5] A jogerős határozattal szemben a felperes keresetet terjesztett elő. Kérte a határozat felülvizsgálatát, annak megállapítását, hogy az ingatlan megfelel az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjának. Kifogásolta, hogy a határozat többletfeltételeket támasztott az

eredeti fizetési meghagyáshoz képest. Sérelmezte azt is, hogy a másodfokú közigazgatási határozat rendelkező részében a fizetési meghagyás száma elírásra került.

Az elsőfokú ítélet

- [6] A bíróság a felperes keresetét elutasította azzal, hogy a felperes visszterhes vagyonátruházási illeték és járulékos megfizetésére kötelezése nem jogszabálysértő. Rögzítette, hogy a perbeli ingatlan vegyes funkciójú 4 szintes épület, melynek pontos méretei meghatározására igazságügyi szakértőt rendelt ki. A szakértő felmérte a helyiségek alapterületét, megállapította, hogy az első- és második emeleten lévő lakások alapterülete összesen 1572,4 négyzetméter, míg az épület összes hasznos alapterülete 3879,3 négyzetméter. A több funkciójú közös helyiségek vonatkozásában megállapította a szakértő a lépcsőház, a pinceszinti két tároló, a pinceszinti közlekedő területét, amelyek arányosan a lakások rendeltetésszerű használatához tartoznak. A lakások összterületén felül kizárólag a lakások rendeltetésszerű használatához tartozónak ítélte a kukatárolót, amely okán szakértői számítás szerint a lakáscélú helyiségek területe mindösszesen 1577,56 négyzetméter. A szakértő a közös tulajdonú helyiségek esetén a lakásokhoz tartozó területek meghatározása során olyan arányosítást alkalmazott a lépcsőházra vetítve, mely a lakások, valamint az üzletek, gépkocsi tárolók és beállók területét, míg a pinceszinti közlekedő és tárolók esetén a lakások, valamint a közös tárolók, gépkocsi beállók és gépkocsi tárolók területét viszonyította egymáshoz. A peres felek a szakértői vélemény meghatározásait elfogadták, a közös tulajdonú helyiségek lakáscélú használatát nem vitatták, az alperes viszont a számítási módszert kifogásolta.
- [7] Az elsőfokú bíróság szerint rögzítette, a szakértő véleménye világos, kellően részletes. Azonban a szakértői módszerrel nem értett egyet, attól eltérő álláspontra helyezkedett. Kifejtette, hogy helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy azon helyiségek tekintetében, amelyek funkciója nem kizárólagos, hanem szolgálja a lakás és a nem lakás rendeltetésű épületrészek használatát is, az arányosítást kizárólag az épület összes hasznos alapterületéhez viszonyítottan lehet elvégezni. A bíróság megítélése szerint annak megállapítása során, hogy a perbeli ingatlan lakóépületnek minősül-e a törvény szerint csak az bír relevanciával, hogy az ingatlanon belül mekkora a lakások (és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges helyiségek) aránya. A lakás és az egyéb rendeltetésű ingatlanrészeket nem egymáshoz, hanem az épület összes hasznos alapterületéhez kell arányosítani. E szerint pedig a lakások és a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges területek aránya a perbeli ingatlanban 46,35%.
- [8] Nem helyes felperes azon hivatkozása sem, hogy a teremgarázst a lakás rendeltetésű épületrészhez kell számítani. A teremgarázs fogalmát az Itv. nem ismeri, a felperes által hivatkozott

Kfv.39.159/2008/10. számú kúriai ítélet más tényállás alapján született. Jelen esetben a teremgarázsban lévő gépkocsi beállók önállóan is forgalomképesek, míg a fent hivatkozott ítéletben ez nem így volt.

- [9] Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja több konjunktív feltételt fogalmaz meg, melynek együttesen kell fennállnia az illetékmentességhez. Az Itv. értelmező rendelkezései között a 102. § (1) bekezdés s) pontjaként szabályozott fogalom szerint lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület. Az f) pont akként rendelkezik, hogy nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, hogyha a lakóépülettel egybeépült.
- [10] Illetékjogi értelemben lakástulajdonnak csak azok a helyiségek minősülhetnek, melyek a lakás rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükségesek. A lakóépület törvényi fogalmának való megfeleléshez az szükséges, hogy az épület kizárólag vagy túlnyomó részben lakásokat tartalmazzon, vagyis a lakások hasznos alapterülete meghaladja az egyéb helyiségekéét. Az arányosítást a teljes hasznos alapterülethez viszonyítva lehet elvégezni. Ha a felépített épületben a lakások aránya az 50%-ot meghaladja, akkor az ingatlan lakóháznak minősül.
- [11] A lakóház és a lakóépület fogalmát az Itv. felváltva definiálja, egymással azonos értelműként használja. Az adóhatósági határozat nem támasztott többletfeltételeket a fizetési meghagyáshoz képest, az Itv. 102. § (1) bekezdés f) és s) pontjaiban fellelhető definíciók kizárólag az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törvényi feltétel megvalósulásának vizsgálatát segítik elő.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Kérte, hogy a Kúria a kifogásolt ítéletet helyezze hatályon kívül, és a kereseti kérelemnek megfelelően az alperesi határozatot az elsőfokú határozatra is kiterjedően helyezze hatályon kívül. Másodlagosan kérte az ítélet hatályon hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra való kötelezését. Megsértett jogszabályként a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 1. §-át, 2. § (1) bekezdését, 3. § (3) bekezdését, 177. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 221. § (1) bekezdését jelölte meg. Okfejtése szerint az ítélet sérti az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontját is. Felperes szerint az a vizsgálat tárgya lehet a felülvizsgálati eljárásban, hogy a mérlegelés eredményét meghatározó indokok tarthatók-e, nincs-e bennük nyilvánvalóan helytelen következtetés. A jogerős ítélet tényállása iratellenesen kerület megállapításra, továbbá okszerűtlen és logikai ellentmondást tartalmazó módon történt a bizonyítékok mérlegelése.
- [13] Bár az ítélet szerkesztése világos, az indokolások zömében

logikusak, ugyanakkor a felperes szerint az ítélet a józan ész szabályainak nem megfelelő. A felperes szerint a jogviszonyok nem szakadhatnak el a valóságtól és a realitástól. Tény, hogy a felperes a telken társasházat kívánt építeni annak ismeretében, hogy a helyi szabályozási terv szerint a földszinten lakásokat nem, csak nem lakás céljára szolgáló helyiségeket alakíthat ki. Ezen túlmenően kötelezően terem garázst is építenie kell úgy, hogy minden lakáshoz legyen 1 darab gépkocsi beálló. ennek tükrében rőtta a bíróság és az alperes a felperes terhére, hogy nem lakóházat, hanem vegyes funkciójú házat épített, ahol a lakások aránya nem éri el az 50%-ot, miáltal nem teljesült az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja. Ugyanakkor erre a telekre ilyen felépítmény építésére a hatóság kötelezte felperest.

- [14] Az ítélet jogszabálysértő volta lényegében az 5. oldalán szereplő és a bíróság által alkalmazott arányosítási módszerben jelölhető meg. A bíróság a szakértőtől eltérően alkalmazta az ügyben a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek arányát, annak számítási módját, amely arányszámítás el döntötte az ügyet. Felperes szerint a bíróság hivatalból ilyen arányosítást nem is végezhetett volna, egyébként pedig az arány a szükséges -több, mint 50%-tól - csak néhány %-ban tér el, miután az 46,35%.
- [15] A gépkocsi beállók a lakás funkcióhoz tartoznak és annak nincs jelentősége, hogy külön hrsz.-on feltüntetettek-e, illetve hogy külön- vagy közös tulajdonban vannak-e. Kifejtette, hogy a földszinti üzlettulajdonosok egyáltalán nem használják a lépcsőházat, közterületről van bejáratuk. Az üzletek tulajdonosai a teremgarázst sem használják, a felszínen van gépkocsi tárolójuk. A lakók az egész lépcsőházat és a közös tulajdonban álló részeket teljes területet érintően használják. Az arányosítás olyan képet fest, mintha a lakók a lépcsőházat csak a jobb oldalán 46%-ban használnák.
- [16] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [17] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint nem alapos.
- [18] A Pp. 275. § (1) és (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye. A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során, a felülvizsgálati kérelem keretei között, a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésnek helye nincs. A felülvizsgálat tárgya az elsőfokú jogerős ítélet jogszerűsége.
- [19] Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak) a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illeték kiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakások hasznos alapterülete eléri a

településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

- [20] Az Itv. 102. § (1) bekezdés f) pontja szerint lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet - a hozzá tartozó kivett területtel együtt - lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség, még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület, stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább 5 éve más célra hasznosítanak.
- [21] Az Itv. 102. § (1) bekezdés s) pontja szerint lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.
- [22] Az Itv. 87. § (2) bekezdés alapján, amennyiben a 26. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feltétel nem teljesül, a megállapított, de meg nem fizetett illetéket az eredeti esedékességtől (a határozat jogerőre emelkedését követő naptól) számított késedelmi pótlékkal megnövelt összegben kell megfizetni.
- [23] Jelen per tárgyát az képezte, hogy a felépítmény kielégíti-e az Itv.-ben foglalt - az illetékmentességhez szükséges - követelményeket, hiszen vegyes funkciójú lakóház a vagyonszerzés alapja, azaz tehát kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épületről van-e szó.
- [24] Eldöntendő jogkérdés volt, hogyan kell számolni egy vegyes funkciójú lakóház esetében a lakás funkció arányát. A Kúria megállapította, hogy nincs egzakt és generálisan alkalmazandó jogszabály az arányosításra, de ténylegesen kialakult egységes hatósági vagy bírósági gyakorlat sem, amint az a konkrét perben is látható, hiszen a felek, a szakértő és a bíróság is részben eltérő metodika szerint számolt.
- [25] A Kúria álláspontja szerint ilyen ténybeli és jogi háttér mellett figyelemmel kell lenni az ügy egyedi sajátosságaira, és különösen arra, hogy vitatható, kétséges esetben az ügyfélnek kedvezőbb megoldást kell előtérbe helyezni. Ez összhangban van az Itv. mentességi szabályai által is preferált, a lakásépítésekkel kapcsolatos társadalmi érdekekkel is.
- [26] A Kúria arra mutat rá, hogy a lakások és a kizárólag lakás funkciót szolgáló helyiségek (vagyis a kukatároló, a lépcsőház, és a pinceszinten található tárolók) esetében arányosításra nincs szükség. A vegyes funkciójú egyéb helyiségek esetében a helyes arányszámot a lakáscélú helyiségeknek és az épület összterületének

a hányadosa adja.

- [27] Rögzíti a Kúria, abban a vonatkozásban helyesen járt el az elsőfokú bíróság, hogy szakértőt rendelt ki, hiszen az egyes helyiségek méretének felmérése valóban szakkérdés volt, ezt utóbb már az ügyfelek nem vitatták. Az pedig, hogy milyen módszert kell alkalmazni a lakásfunkció arányának megállapításához jogkérdés.
- [28] A Kúria megállapította, hogy egyedül a pinceszinti közlekedő tekinthető olyan helyiségnek, amely vegyes funkciójú, vagyis nemcsak a lakás rendeltetésű helyiségekhez, hanem a teremgarázsban található gépkocsi beállókhöz is vezet. A vegyes funkciójú pinceszinti közlekedő tekintetében elvégezte az arányosítást a fentiek szerint úgy, hogy a lakáscélú helyiségeknek (lakások és kukatároló) és az összterületnek a hányadosa volt az arányszám (vagyis $1577,56 \text{ négyzetméter} / 3879,3 \text{ négyzetméter} = 0.406661$). Ezt az arányszámot szorozta be a pincei közlekedő szakértő által megállapított összterületével (518,82 négyzetméterrel), amely alapján a pincei közlekedő arányosított, így a lakáscélú terület számításánál figyelembe vehető része 210,98386 négyzetméter lett. Ezt követően a lakások területét, a kizárólag lakáscélú funkciót betöltő helyiségek területét, valamint a pincei közlekedő fentiek szerint arányosított részét összeadta. Ezt az összeget kivonta a teljes alapterületből. Az így kapott különbséget arányosította a teljes alapterülethez 46,716517%-ban határozva meg ezt az értéket.
- [29] Rögzíti a Kúria, hogy az Itv.-nek az alperes és az elsőfokú bíróság által felhívott szabályait alkalmazni kellett, azaz vizsgálni kellett, hogy a lakások és lakásfunkcióhoz kapcsolódó helyiségek milyen részt foglalnak el az építmény egészén belül. Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a teremgarázs kérdésében is, azt nem tekintve a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges helyiségnek.
- [30] A törvényi szabályok betartatása nem minősül indokolatlan többletkövetelménynek. Az elsőfokú jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt jogszabályokat, a Pp. alapelveit, a bizonyításra és az ítélet indokolására vonatkozó szabályokat, az Itv. felhívott rendelkezéseit nem sértette meg.
- [31] Fentiekre tekintettel a Kúria az elsőfokú jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapulvételével az indokolás részbeni módosításával hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

- [32] Egy építmény lakóépület jellegének megállapításánál, a lakásfunkciójú helyiségek összterületén belüli arányának megállapításánál csak a szoros értelemben vett vegyes funkciójú helyiségek esetén kell arányosítani. A lakásokat és azok használatához kizárólagosan használt helyiségeket teljes alapterületükkel kell figyelembe venni és így viszonyítani az épület össz-alapterületéhez.

Záró rész

- [33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (2) bekezdése alkalmazásával tárgyaláson bírálta el.
- [34] A pervesztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperes részére a felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [35] A feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket az Itv. 50. § (1) bekezdésére és a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére figyelemmel a felperesnek kell megfizetnie.
- [36] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [37] Budapest, 2017. május 31.

Dr. Sperka Kálmán s.k. a tanács elnöke, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Sugár Tamás s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő