

Lakóház illetékjogi fogalmának meghatározása [1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. a) pont, (2) bek., 102. § (1) bek.]

[1] A felperes a 2008. augusztus 21-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a B-i .../1. hrsz. alatt nyilvántartott 2980 m² „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, perbeli ingatlant 600.000.000 forint + általános forgalmi adó, összesen 720.000.000 forint vételár ellenében. Az adásvételi szerződést 2008. augusztus 26-án nyújtották be az ingatlanügyi hatósághoz illetékkiszabás céljából.

[2] Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága a 2008. szeptember 15-én kelt fizetési meghagyásával 72.000.000 forint visszerthes vagyónáruházási illeték megfizetésére kötelezte a felperest, majd a felperes kérelmének – melyben vállalta, hogy a perbeli ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történt bemutatásától számított négy éven belül lakóházat épít – a 2008. november 13-án kelt határozatában helyt adva az illetékről szóló 1990.évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése alapján az előírt vagyonszerzési illeték megfizetését 2012. augusztus 26-áig felfüggesztette azzal a feltétellel, hogy a felperesnek eddig az időpontig a lakóház felépítéséről a nevére szóló használatbavételi engedéllyel kell rendelkeznie. Figyelmeztette a felperest, hogy amennyiben e feltételnek nem tesz eleget, a vagyonszerzési illetéket az eredeti esedékesség napjától számított késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetnie.

[3] A felperes a 2012. május 4-én előterjesztett kérelmében a fizetési meghagyással előírt 72.000.000 forint visszerthes vagyónáruházási illeték törlését kérte, arra hivatkozva, hogy a perbeli ingatlanon lakóházat épített.

[4] A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Dél-budapesti Adóigazgatósága mint elsőfokú hatóság a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat építésügyi hatósága által – megkeresésére – megküldött használatbavételi engedély alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlanon a felperes által létesített felépítmény túlnyomó részében (50%-ot meghaladóan) nem tartalmaz lakást, a felépítményben lévő 2 db lakás összesen 360,46 m² alapterületet, az egyéb helyiségek (10 db iroda-, 6 db üzlethelyiség) összesen 979,16 m² területet képviselnek. A felépítmény nem minősül az Itv. 102. § (1) bekezdés s) pontja szerinti lakóépületnek. Ezért a felperesnek a 7513641836 számú fizetési meghagyással előírt 72.000.000 forint visszerthes vagyónáruházási illeték törlésére irányuló kérelmét a 2012. október 10-én kelt 3472267034 számú határozatával elutasította. A határozat indokolásában tájékoztatta a felperest az Itv. 87. § (2) bekezdése alapján fennálló 38.617.920 forint késedelmi pótlékfizetési kötelezettségéről is.

[5] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperesi másodfokú hatóság a 2013.január 21-én kelt, felülvizsgálni kért határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

[6] Döntését az Itv. 3. § (3) bekezdés a) pontjára, 18. § (1) bekezdésére, 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés a) pontjára, 26. § (2a) bekezdésére, 99/A. § (2) bekezdésére, 102. § (1) bekezdés f), l) és s) pontjaira alapította.

[7] A felperes a keresetlevelében – és képviselője a tárgyaláson – a határozat megváltoztatásával a terhére megállapított vagyonszerzési illeték és késedelmi pótlék törlését, másodsorban a határozat elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését kérte.

[8] A kereset – az alábbiak szerint – nem alapos.

[9] A perben eldöntendő kérdés az volt, hogy jogszerű-e az alperes határozata a keresettel érintett körben: megalapozottan került-e sor a felperes illeték törlése iránti kérelmének elutasítására, illetve megállapítható-e valamely hivatkozott eljárási jogszabály ügy érdemére is kiható megsértése. A bíróság mindenekelőtt ez utóbbi körben vizsgálódott.

[10] A közigazgatási szervek határozatai felülvizsgálatának egyes kérdéseiről szóló 1/2011. (V. 9.) KK véleményben foglaltakra figyelemmel kiemeli a bíróság, hogy mivel a Ket. 109. § (1) bekezdés értelmében a hatóság jogerős határozatának felülvizsgálatát lehet kérni a közigazgatási ügyekben

eljáró bíróságtól, az esetek döntő többségében – mint a jelen esetben is – ez a másodfokú döntést hozó hatóság határozata lesz.

[11] A Pp. 324. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a Pp. XX. fejezet alkalmazásában közigazgatási eljárás alatt az a) pont szerinti, tehát kétfokú eljárás esetén a másodfokú döntést hozó, a fellebbezést elbíró közigazgatási szerv által hozott közigazgatási határozat meghozatalát megelőző eljárást kell érteni. Jelentősége van ezért a Ket. 104. § (3) bekezdésének (jelen ügyben a speciális Art. 138. § (1) bekezdésének), mely szerint a másodfokú döntést hozó hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást a fellebbezésben foglaltakhoz való kötöttség nélkül vizsgálja meg. A közigazgatási perben az erre irányuló kereseti kérelem esetén nemcsak a másodfokú eljárás során megvalósult eljárási szabálysértések vizsgálhatók.

[12] Az ügy tárgyához szorosán kapcsolódó, és az ügy érdekéhez tartozó ügyféli jogosultságok figyelembevételére, az eljárásban való részvételre vonatkozó eljárási szabályok megsértése, és annak a Ket. említett szabályainak figyelmen kívül hagyásával való értékelése a másodfokú eljárásban az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértésre vezethetnek. Azt, hogy e szabálysértések az ügy érdemére kihatottak, továbbá, hogy azok figyelembevétele a másodfokú eljárásban elmaradt, a felperesnek kell állítania, és megfelelő módon bizonyítania, továbbá azt az eljáró bíróság a per egyéb adatai alapján értékeli és mérlegeli.

[13] A másodfokú döntést hozó hatóságnak törvényi kötelezettsége a sérelmezett döntés, valamint az azt megelőző eljárás megalapozottságának és jogszerűségének teljes körű vizsgálata. Ezért a felettes szervnek átfogóan vizsgálnia kell az első fokú határozat ténymegállapításainak megalapozottságát, azt, hogy az első fokú eljárásban az eljárási szabályokat megtartották-e, illetve hogy a meghozott döntés megfelel-e az irányadó anyagi jogszabályoknak. Különös – bár nem kizárólagos – jelentősége van e körben a fellebbezésben foglalt ügyféli kifogásoknak.

[14] A felettes szerv fellebbezést elbíró döntésének tartalmára is a Ket. 72. §-ában foglalt általános szabályok irányadók. A Ket. 72. § (1) bekezdés e) pontja szerint pedig a határozatnak – ha jogszabály további követelményt nem állapít meg – egyebek között tartalmaznia kell az indokolásban a megállapított tényállást és az annak alapjául elfogadott bizonyítékokat, az ügyfél által felajánlott, de mellőzött bizonyítást és a mellőzés indokait.

[15] A következetes bírói gyakorlat szerint a közigazgatási határozat csak abban az esetben tekinthető törvényesnek, ha a közigazgatási szerv a tényállás-tisztázási és indokolási kötelezettségének eleget tesz. Az alperesi másodfokú adóhatóság akkor jár el jogszerűen, ha a teljes körű felülbírlata keretében kiemelt figyelemmel van a felperesi fellebbezésben foglaltakra, a fellebbezési hivatkozások jogi jelentőségét feltárja, értékeli, majd erről a határozatának indokolásában számot is ad, levonva annak konzekvenciáit.

[16] A perbeli esetben a bíróság a felperesi hivatkozások mentén megállapította, hogy az elsőfokú határozat indokolása tartalmazta azokat a jogszabályi hivatkozásokat, amelyeket az elsőfokú hatóság az ügyet érintően figyelembe vett, ezek a jogszabályok tartalmilag egymással összefüggésben állnak, ezért azok rögzítése a határozatban szükségszerű volt. A felperes azon kifogása, miszerint az elsőfokú hatóság nem kellő részletességgel hozta összefüggésbe a lakóház és lakóépület fogalmát, nem támasztja alá, hogy a felperes a fellebbezési jogával nem tudott megfelelően élni, hiszen a fellebbezésében (annak 2.3. pontjában) egyébként éppen e kérdéskörrel kapcsolatosan is részletes érvelést adott elő.

[17] Továbbá az alperes határozata világosan és egyértelműen tanúsítja, hogy mint felettes szerv az Art. 136. § (1) bekezdése (és az azzal lényegében megegyező tartalmú Ket. 98. § (1) bekezdése) alapján benyújtott fellebbezéssel támadott határozatot és az azt megelőző eljárást teljes terjedelmében – a fellebbezésben foglaltakhoz való kötöttség nélkül, de különösen a felperesi fellebbezésben foglalt szempontok vonatkozásában – felülbírlata tárgyává tette, szintén részletesen megjelölte azokat a releváns jogszabályhelyeket, amelyekre döntését alapította, és a döntés indokai, így a felperesi fellebbezésben írtakkal összefüggő alperesi érvek, köztük a lakóház és a lakóépület

fogalma közötti összefüggés tekintetében képviselt hatósági álláspont is a határozatból kiolvasható.

[18] A felperesnek az eljárási határidőkkel kapcsolatos érvelésére vonatkozóan ismételt kiemeli a bíróság, hogy a határozat hatályon kívül helyezésére csak súlyos, az ügy érdemére is kiható és a bírósági eljárásban sem orvosolható eljárási jogszabálysértés vezethet, a Pp. 339. § (1) bekezdéséből is következően. Azt, hogy az eljárási határidőkkel kapcsolatos, keresetben állított szabálysértések az ügy érdemére kihatottak (más tartalmú döntés meghozatalára kerülhetett volna sor), a felperesnek kellett volna állítania, és megfelelő módon bizonyítania, ez azonban az adott esetben elmaradt.

[19] Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerint mentes a visszerthes vagyónátruházási illeték alól a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak (tulajdoni hányadnak), valamint ilyen ingatlanon alapított vagyoni értékű jognak a megszerzése, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

[20] Kiemeli a bíróság, hogy az előbb idézett jogszabályi rendelkezés szövegének nyelvtani értelmezésével, abból egyértelműen kiolvashatóan az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerint a feltételes illetékmentesség véglegessé válásának (a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illeték törlésének) elsődleges feltétele, hogy a vagyonszerző a megszerzett ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított négy éven belül lakóházat építsen, amennyiben ez a feltétel teljesül, csak utána vizsgálható, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri-e a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át.

[21] Az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítését az Itv. 26. § (2) bekezdése értelmében az építésügyi hatóság igazolja, annak közlésével, hogy a lakóházra a vagyonszerző nevére a használatbavételi engedély kiadása megtörtént. Ezzel kapcsolatban kiemelendő ugyanakkor, hogy az illetékkügyben a tényállást nyilvánvalóan illetékjogi szempontból kell megítélni, mely körben az illetékjog, és nem pedig az építési vagy az ingatlanjog fogalmi rendszerének van elsődleges szerepe, a tények jogi minősítésének az Itv. fogalmi rendszerén kell tehát alapulnia.

[22] A rendelkezésre álló peradatok alapján, illetékjogi szempontból helyesen rögzítette a hatóság, hogy a kifejezetten az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése szerinti lakóház építésére tett felperesi kötelezettségvállalás ellenére az adott esetben ténylegesen nem lakóház, hanem egy vegyes funkciójú épület megépítésére került sor, mely megállapítást mind a használatbavételi engedély („vegyes funkciójú (2 lakásos lakó, iroda és üzlet) épület”), mind az ingatlan-nyilvántartás adatai („kivett üzlet, udvar és lakóház, iroda”) egyértelműen alátámasztják.

[23] Az elsőfokú hatóság és az alperes az építésügyi, illetve az ingatlanügyi hatóság megállapításait nem bírálta felül, így a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság felperes által hivatkozott ítéletében foglaltak a jelen ügy megítélése kapcsán nem bírnak relevanciával. Kétségtelen, hogy a lakó funkcióra való utalás mind a használatbavételi engedélyben, mind az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre került, de emellett mindkét esetben vitathatatlan módon szerepel egyéb (iroda, üzlet) megjelölés is.

[24] A vegyes funkcióra tekintettel az elsőfokú hatóságnak és az alperesnek mindenképpen körültekintően kellett vizsgálnia, hogy a felépítmény megfelel-e az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontjában támasztott feltételeknek, vagyis hogy az adott esetben, illetékjogi szempontból, lakóház felépítésére került-e sor avagy sem. Kiemelendő, hogy a lakóház építésének – felperes által vállalt – követelményét az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontja és (2) bekezdése írja elő a mentesség igénybevételéhez. A hatóság e követelmény tartalmának meghatározásához jogszerűen hívta segítségül az Itv. saját értelmező rendelkezéseit, mely az egyes fogalmakat kifejezetten „e törvény alkalmazásában” tisztázza; mindez semmiképpen sem értékelhető úgy, hogy a hatóság a felperessel szemben többletkövetelményeket támasztott volna.

[25] A hatóság levezette, hogy az illetékjog fogalmi rendszerében az egyes Itv-beli definíciók

hogyan kapcsolódnak egymáshoz, rámutatva, hogy bár a lakóház külön nem került definiálásra, mégis egyértelműen megállapítható a fogalom pontos tartalma.

[26] Az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontja szerint e törvény alkalmazásában lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet.

[27] Az idézett jogszabályi meghatározásból kitűnően a jogalkotó a telektulajdon lakóház építésére alkalmasságát lényegében a lakóépület elhelyezésére szolgáló jellegéhez köti, az adott definícióban a lakóház és a lakóépület fogalmát egymásra vonatkoztatja, egymással magyarázza.

[28] Helyesen hivatkozott az alperes a perben a bírói gyakorlatra, külön is kiemelve a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) EBH 2011/2375. szám alatt közzétett eseti döntését, azzal, hogy az adott esetben – függetlenül a tényállások eltérőségétől, a jelen perbelivel azonos jogszabályhelyek alkalmazása körében – a két fogalmat felváltva, azonosítva használják.

[29] Az Itv. 102. § (1) bekezdés s) pontja szerint e törvény alkalmazásában lakóépület: kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.

[30] A lakóépület, és így – a fentiekre figyelemmel – a lakóház illetékjogi fogalma tehát úgy határozható meg, mint kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület.

[31] A lakás fogalma kapcsán is az Itv. tartalmaz önálló definíciót, a 102. § (1) bekezdés f) pontja szerint e törvény alkalmazásában lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. (...) Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetészerű 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.

[32] Annak megállapításához tehát, hogy egy adott épület egésze összességében, illetékjogi értelemben lakóháznak minősíthető-e avagy sem, a felépítményben kialakított, a használatbavételi engedélyben az építésügyi hatóság által igazolt helyiségek (funkciók) egymáshoz viszonyított területi arányának vizsgálata.

[33] A perbeli esetben az iratok alapján jogszerűen levonható az a következtetés, miszerint a lakások összességében kisebb területi arányt képviselnek a felperesi felépítményben, mint az egyéb helyiségek. A lakóházzal szemben támasztott illetékjogi követelménynek a felperes által megépített vegyes funkciójú épület – tekintve, hogy a használatbavételi engedély perben nem vitatott adatai szerint túlnyomó részben, azaz többségében nem lakás(oka)t tartalmaz – nem felel meg. Önmagában az a körülmény, hogy a felépítményben lakások kialakítására is sor került, miután a felépítmény csak kisebb részben tartalmaz lakásokat, nem vezethetett olyan megállapításra, hogy a felépítmény illetékjogi minősítését tekintve lakóház.

[34] Csak utal arra a bíróság, hogy az adózók számára a 2008/95. Adózási kérdés már korábban is egyértelmű iránymutatást adott az adóhatósági álláspontról, amennyiben megfogalmazta, hogy a mentesség feltétele abban áll, hogy a lakóház építésére alkalmas telektulajdonon lakóház (vagyis kizárólag vagy túlnyomó részben lakást tartalmazó épület) épüljön, illetve hogy a lakóházban található lakások hasznos alapterületének összege elérje a maximális beépíthetőség 10%-át.

[35] A felperes ezzel szemben nem mutatta be a perben, hogy amennyiben az alperesi jogértelmezés nem lenne elfogadható, vagyis a lakóház fogalma az Itv. 102. § (1) bekezdés s) pontja szerinti lakóépület fogalomtól teljesen különböző, úgy azt illetékjogi szempontból pontosan miként lehetne definiálni, vagyis konkrétan milyen típusú felépítmény létrehozása lenne az illetékmentesség feltétele.

[36] Az Itv. 26. § (1) bekezdésének a) pontjában és (2) bekezdésében írt mentességi ok lakáspolitikai célt szolgál, a lakóházak építését kívánja elősegíteni. Éppen ezért feltétlenül szükséges annak vizsgálata, hogy a vagyonszerző eleget tett-e azon vállalt kötelezettségének, hogy az

illetékjogi követelményeknek megfelelő lakóházat épít, hiszen csak az illetékjogi követelményeknek megfelelő, ezáltal valós lakásigényt kielégítő lakóház építése alkalmas a jogalkotói cél megvalósítására.

[37] Ebből következően helytállóan állapította meg az alperes, hogy a végleges illetékmentesség Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjában és (2) bekezdésében meghatározott feltételt, figyelemmel az Itv. 102. §-ának (1) bekezdés s) pontjára, a vagyonszerző felperes nem teljesítette, ezért illetékmentesség igénybevételére nem jogosult.

[38] A felülvizsgálni kért közigazgatási határozat a keresetben megjelölt körben, az ügy érdemét érintően nem jogszabálysértő, ezért a bíróság a felperes keresetét a Pp. 339. § (1) bekezdése alapján elutasította.

(Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.31.424/2013.)