

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Kfv.I.35.020/2019/4.

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

A felperes: felperes neve

A felperes képviselője: Dr. Répászky Miklós ügyvéd

Az alperes: alperes neve

Az alperes képviselője: Dr. Bordás Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: Dr. Bordás Vilmos)

A per tárgya: helyi adó ügyében hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes (18. sorszám)

A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.316/2017/17.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 5.K.27.316/2017/17. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 10.000 (tízezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 128.500 (százhuszonnyolcezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes tulajdonát képezi a ... helyrajzi számú 3.569 m² térmértékű, az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen ingatlan. Az elsőfokú hatóság a 2015. szeptember 7. napján kelt felperesi adóbevallás alapján a 2010-2015 adóévek vonatkozásában évente 214.140 forint, mindösszesen tehát 1.284.840 forint telekadó megfizetésére kötelezte a felperest, egyben 50%-os mértékű adóbírságot is kiszabott. Az ingatlant a felperes 1996-ban ... Község Önkormányzatától adásvételi szerződéssel szerezte meg, az eladó kikötése alapján az ingatlanon csak vendéglátóipari egység volt

építhető.

- [2] A helyi önkormányzat az évek során helyi építési szabályzatát módosította, az ingatlan besorolása 2010. április 4-ig Ma4 övezetbe, 2010. április 5-től 2016. december 25-ig szintén Ma4 övezetbe, majd 2016. december 25-től Mko besorolást kapott. Az ingatlan beépítettsége a besorolások következtében fokozatosan csökkent, először 2%-os, majd 2010. április 5-től 2016. december 25-ig 0,5%-os volt.
- [3] A felperes fellebbezésében vitatta az ingatlan telek minőségét, hangsúlyozta, hogy bár az ingatlan belterületen helyezkedik el, valójában gyepterület, amelyre lakóépület nem építhető, mert a helyi építési szabályzat szerint az ingatlan változtatási tilalom terhére.
- [4] Az alperes PE/040/04023-2/2016 számú határozatával az elsőfokú határozatot részben megváltoztatta, de a változtatás csak a fizetési kötelezettségre vonatkozó rendelkezést érintette, egyebekben az adókülönböt és az adóbírság összegét hatályában helybenhagyta. Határozatában rögzítette, hogy az adóról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban Htv.) 52. § 16. pontja értelmében a perbeli ingatlan nem minősül mentesnek a helyi telekadó megfizetése alól, miután az e pontban felsorolt 3 együttes feltétel nem áll fenn. Arra is utalt, hogy a felperes által hivatkozott önkormányzati övezeti besorolás, illetve az azon található változtatási tilalom olyan körülmények, amelyek a telekadó megfizetése szempontjából irrelevánsak.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében továbbra is azt hangsúlyozta, hogy a telek valójában mentes az adó alól és mezőgazdasági művelése miatt azon semmilyen építmény nem helyezhető el. Vitatta azt is, hogy a teleknek a gazdasági teljesítőképessége arányban áll a kivetett adó összegével. Egyrészt mezőgazdasági szakértő kirendelését kérte annak bizonyítására, hogy a perbeli ingatlanból gyepterületre milyen jövedelemre lehet szert tenni, másrészt ingatlanforgalmi szakértőt az ingatlan valódi forgalmi értékének bizonyítás érdekében.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását indítványozta.

Az elsőfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Hangsúlyozta, hogy a Htv. 17. §-a alapján adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő telek. A bíróságnak két szempontot kellett összességében vizsgálnia egyrészt, hogy mentesül-e az ingatlan a helyi adó megfizetése alól és e tekintetben úgy találta, hogy az alperes helyesen értelmezte a Htv. 17. §-ában foglalt telek fogalmát, melynek értelmében a mentesüléshez három együttes feltétel fennállása szükséges. Ezen feltételek fennállását a felperes sem a közigazgatási eljárásban, sem a bíróság előtti eljárásban nem tudta okirattal igazolni. Elsődlegesen annak van jelentősége, hogy a nyilvántartásban milyen művelési ágban szerepel az adott ingatlan és milyen aránykorona érték van ehhez hozzárendelve. Amennyiben ténylegesen folya ott mezőgazdasági tevékenység, ezen két feltétel utólagos bizonyítása a határozat meghozatalának időpontjára visszamenőleges hatállyal már nem lehetséges.
- [8] Megalapozatlannak találta azt a felperesi hivatkozást is, miszerint eltúlzott a megállapított adó az ingatlan értékéhez képest, mivel a felperes előterjesztett bizonyítékot, mely az ingatlan értékét 8,5 millió forintban határozta meg. Ehhez képest az évente 214.400 forint telekadó mértéke alacsony. Nem találta szükségesnek mezőgazdasági szakértő kirendelését sem, mert a telekadó

jogszerűségének megítélése szempontjából nem az a releváns, hogy gazdálkodásból milyen jövedelemre tehet szert a felperes. Azt is hangsúlyozta, hogy az adó kivetésével kapcsolatban elsődlegesen a hatályos önkormányzati rendelet szabályaiból kell kiindulni, ennek a jogszabályba ütközésnek a megállapítására jelen ügyben nem került sor, ennek szükségessége sem vetődött fel.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, az alperes határozatának az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályú megsemmisítése érdekében.
- [10] Utalt arra, hogy a művelési ág változtatást az alperes építési szabályzata hozta létre, ez határozta meg, hogy az ingatlan mezőgazdasági ingatlan, továbbá azt, hogy az ingatlan semmivel sem építhető be. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés érdekében a hatóság a felperest nem értesítette a változásokról, a felperes utólag, az adókvetéssel együtt értesült erről.
- [11] Nézete szerint az alperes nem hivatkozhat arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál a művelési ág változtatását nem tüntették fel, mert minimálisan elvárható kötelezettsége lett volna, hogy saját szabályzatával létrehozott változtatást az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Ezt a kötelezettséget nem lehet a felperesre áthárítani különösen akkor, ha nem hozott egyedi határozatot arról, hogy az ingatlan átsorolásra került. Ennek hiányában az ingatlan-nyilvántartásban a változás bejegyzését a felperes nem is tudta kezdeményezni.
- [12] Sérelmezte, hogy az alperes egy olyan ingatlanforgalmi szakértői véleményre hivatkozik, amely a felperes és volt élettársa közötti élettársi vagyonszövetség megszüntetési perében keletkezett, ezért téves és jogsértő a szakértői bizonyítás mellőzése a bíróság részéről. Megsértett jogszabályként a Htv. 52. § 16. és a Pp. 177. § (1) bekezdését jelölte meg.
- [13] Az alperes szóban előterjesztett ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.
- [15] A Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem, vagy csatlakozó felülvizsgálati keretei között, az ott megjelölt jogszabályok alapján vizsgálhatja felül (Pp. 272. § (2) bekezdés, 275. § (2) bekezdés, BH 2002.490., KGD 2002.262.). Ekként a felülvizsgálat csak a felperes kérelmében jól körülhatárolt, azzal oksági kapcsolatban álló indokok vizsgálatára terjedhet ki, mindaz, amit pertörténet keretében ismertet, az nem képezheti a felülvizsgálat tárgyát.
- [16] A felperes a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Htv. 52. § 16. pontjára és a Pp. 177. § (1) bekezdésére alapította.
- [17] A Htv. 52. § 16. pontja a telek fogalmát épülettel be nem épített földterületként határozta meg, függetlenül attól, hogy az ilyen földterület belterületen vagy külterületen helyezkedik el. Meghatározta azt is, hogy mely feltételek teljesülése esetén nem tekinthető a belterületi földrészlet teleknek. Annak vizsgálata körében, hogy a perbeli ingatlan a törvény „telek” fogalmának megfelelő-e, a bíróság vizsgálta és értékelte az egyes ingatlannyilvántartási (művelési ág, aranykorona érték,) adatokat, és helyesen mutatott rá a három együttes feltétel hiányára. Nem vitásan az

ingatlannyilvántartásról rendelkező törvény eltérően ítéli meg a nyilvántartásba feljegyezhető tények bejegyzésének elmaradását, de egy adózási jogvitában nem ebből, hanem az adott adózási kötelezettséget érintő jogi előírásokból kell kiindulni és számon kérni az adózótól. Márpedig a helyi adókról szóló törvény felperes által is hivatkozott jogi előírása egyértelmű eligazítást ad a telek fogalmát illetően, melynek fennállása a perbeli ingatlan esetében igazolt. A felperes nem tudta igazolni annak a kivételnek a megvalósulását, melyet a Htv. 52. § 16. pont második fordulat megkíván.

- [18] A telekadó fogalom kibontása körében a Kúria már számos döntést hozott, amelytől a jelen perben sem kíván eltérni. Így a Kfv.I.35.682/2018. számú ügyben utalt arra, hogy „az adóalanyok a telekadó megfizetését egy adott ingatlan beépíthetlenségére tekintettel kétféle módon kerülhetik el. Egyrészt amennyiben az ingatlan fizikai jellemzői okán - például szükségszerű rekultivációval érintett bánya, környezetvédelmi kármentesítésre szoruló hulladéklerakó - objektíve beépíthetetlen, akkor az érintett ingatlan nem felel meg a Htv.-ben definiált telek fogalomnak, azaz nem tartozik az adónem tárgyi hatálya alá. Ez minősül a beépíthetlenség fizikai korlátjának, amelyet a bírósági joggyakorlat alakított ki. (EBH 2011.2357.; Kfv.I.35.610/2016/9.)” [20] „Másképp az ingatlan meghatározott jogi korlát esetén mentesül az adófizetési kötelezettség alól. Amennyiben ugyanis azt érintően az Étv. szerinti építési tilalom áll fenn, az ingatlan adóköteles területének 50 százaléka a Htv. 19.§ c) pontja alapján mentesül az adófizetési kötelezettség alól. Az ingatlan tehát ebben az esetben teleknek minősül, és a telekadó tárgyi hatálya alá tartozik, viszont az Étv.-ben meghatározott jogi korlátra tekintettel mentesül az adófizetési kötelezettség alól. A jogi korlát esetén a beépíthetőség elvi lehetőség fennáll, viszont az Étv. annak gyakorlati megvalósulását kizárja.”
- [19] A perbeli esetben a fenti korlátok nem álltak fenn, az ingatlant nem a jogszabályban előírt módon tartották nyilván, így az ingatlan teleknek minősült és mentesülése sem állapítható meg.
- [20] A felperes a Pp. 177. § (1) bekezdésében írt jogszabálysértéssel kapcsolatban részletes indokolást nem terjesztett elő, az elsőfokú bíróság kellőképpen indokolta mindkét szakértő kirendelésének elvetését. A felperes a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott a telekadó konfiskáló jellegére és ezzel összefüggésben nem kérte az önkormányzati rendelet jogszabályellenességének vizsgálatát sem.
- [21] A fentiekre figyelemmel a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján eljárva a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [22] A pereszes felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pereszes alperes felülvizsgálati költségének megfizetésére.
- [23] A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték viselésére a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 43. § (3), 39. § (1) és 50. § (1) bekezdései, valamint a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte a felperest.
- [24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2020. február 6.

**dr. Hajnal Péter sk. a tanács elnöke, dr. Heinemann Csilla sk. előadó bíró, Huszárné dr. Oláh
Éva sk. bíró**