

A ... Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság a ... Ügyvédi Iroda (cím) ügyintéző ügyvéd: ...) által képviselt felperes (cím) **felperesnek** - dr. ... jogi szakügyintéző által képviselt **alperes** (címe) **alperes ellen** adóvisszatérítési támogatás ügyben (hiv. szám: ...) indított közigazgatási perében meghozta a következő

Ítéletet

A bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg 192.300,- (egyszázkilencvenkettőezer-háromszáz) Ft feljegyzett kereseti illetéket az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására az állam javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A bíróság a kereset, a védirat, a felek nyilatkozatai, valamint a rendelkezésre álló közigazgatási és a peres eljárás iratai alapján az alábbi tényállást állapította meg.

A felperes kizárólagos tulajdonát képezi a ..., belterület ... helyrajzi számú, természetben ... szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan). A két szintes családi ház jellegű ingatlanban a földszinten két külön lakrész került kialakításra, mindkettő rendelkezik külön fürdőszobával, konyhával, terepszintről külön bejáratral, a két lakrész között nincs átjárhatóság.

A felperes 2017. október 9. napján a perbeli ingatlanon található lakóház építési költségeinek a finanszírozásához az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Újcsokr.) alapján 3.205.000,-Ft adóvisszatérítési támogatást igényelt az ... Bank Hungary Zrt.-től (a továbbiakban: hitelintézet). Kérelmében a támogatás célját képező ingatlan adatainál az ingatlan jellegét családi házként tüntette fel. A hitelintézeti műszaki szakértő a 2017. október 30. napján tartott helyszíni szemle alapján a 2017. november 2. napján készült ingatlan értékbecslési adatlapon az ingatlan típusát kétlakásos családi házként tüntette fel, a megjegyzésként szerepel, hogy az építési engedély földszintes, kétlakásos lakóépület megépítésére szolt, a földszinti lakótér az engedélyhez nem kötött belső elrendezés változásától eltekintve a terveknek megfelelően épült, az ingatlan földszint és emelet kialakítású kétlakásos építés alatt álló lakóépület.

A hitelintézet 2018. november 19. napján értesítést állított ki a felperes általános forgalmi adó adóvisszatérítési támogatás iránti kérelmének az elutasításáról, mivel megállapításra került, hogy a felperes nem jogosult az Újcsokr. 69.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a támogatás igénybevételére, mivel az igénylést a benyújtott építési tervdokumentáció alapján két lakásos lakóépület felépítéséhez nyújtotta be, társasházi alapító okiratot nem csatolt, így nem volt megállapítható, hogy a kérelmét melyik lakáshoz nyújtotta be.

A felperes 2018. december 18. napján kérelmet terjesztett elő a támogatási feltételeknek való megfelelésének a megállapítása iránt az első fokon eljáró ... Kormányhivatala XIII. Kerületi Hivatalához (a továbbiakban: elsőfokú hatóság), arra hivatkozott, hogy egyedüli tulajdonosa az

ingatlan, ezért az megfelel az egylakásos lakóépület fogalmának. Az elsőfokú hatóság a 2019. február 8. napján meghozott ... iktatószámú határozatában a felperes kérelmét elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapította, hogy az ingatlan kétlakásos családi ház, mely a hatályos jogszabályok alapján kétlakásos épületnek minősül, ezért nem felel meg az egy lakásos lakóépület jogszabályi fogalmának, melyen nem változtat az tény, hogy mindkét lakás tulajdonosa a felperes, valamint az ingatlan építési engedélyében is kétlakásos családi házként került minősítésre. Utalt rá, hogy a hitelintézet által ajánlott társasház alapítási lehetőség megoldást jelentene a felperes számára a támogatási feltételeknek való megfeleléshez.

A felperes fellebbezése alapján másodfokon eljáró alperes a 2019. március 21. napján kelt ... számú határozatában az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatát azzal indokolta, hogy a hitelintézet helyszíni szemle alapján ellenőrzi a támogatásra jogosító feltételeknek a meglétét, a hitelintézeti szakértő által készített értébecslés megállapításait az eljárásban hatósági bizonyítékként használja fel, mely egyértelműen rögzíti, hogy az igényléssel érintett ingatlan két lakásos családi ház. Az ingatlan értébecslési adatlap, az építési engedély, a tervmódosításról szóló dokumentum és a helyszínrajzok alapján a perbeli ingatlan kétlakásos lakóépület. A támogathatóság szempontjából az Újcsokr. 3.§ (1) bekezdése 10. pontja az irányadó, így ha egy épületen belül több lakás kerül kialakításra, a támogatás kizárólag egy lakásra igényelhető, mely összhangban áll az Új Csokr. 69.§ (1) bekezdés a) pontjával. Utalt rá, hogy az egy személy tulajdonában álló, több önálló lakásból álló ingatlan vonatkozásában a támogatás csak egy lakás vonatkozásában igényelhető, a felperes az igényét az egyik lakás vonatkozásában elkülönítve terjeszthette volna elő.

A felperes az alperes határozatával szemben a törvényes határidőn belül keresettel élt, amelyben elsődlegesen az alperes határozatának a megváltoztatását, a támogatási feltételeknek való megfelelés megállapítását, másodlagosan a határozat megsemmisítését és az elsőfokú hatóság új eljárásra utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az alperes az Ákr. 62.§-a szerinti tényállás tisztázási kötelezettségét megsértette, az Ákr. 2.§ (1) és (2) bekezdés a) pontja szerinti jóhiszeműség és együttműködés követelményét megsértve járt el, figyelmen kívül hagyta azt a tény, hogy a felperes a kizárólagos tulajdonosa a lakóépületnek, ezért az egy lakásos lakóépületnek minősül, továbbá álláspontja szerint az adóvisszatérítési támogatás is személyhez kötődik, a kétlakásos lakóépület csak építési hatósági elnevezés volt a fennmaradási engedélyben, a lakás nincs önálló egységként feltüntetve, ezért az ingatlan egy lakásosként támogatható, ezért megfelel az Újcsokr. 69.§ (1) bekezdés a) pontja és a 3. § (1) bekezdés 10. pontjában foglaltaknak, így a támogatásra jogosult. Hivatkozott arra, hogy e körben az Újcsokr. definíciója az irányadó, az építéshatósági eljárási definíció nem releváns, az nem háttérjogszabály, az OTÉK és az Étv. sem tartalmaz definíciót az egylakásos lakóépületre vonatkozóan. Az értébecslési adatlapra a fennmaradási engedélyből került a kétlakásos lakóház megnevezés, amely nem köti a hatóságot. Előadta, hogy az ingatlanba csak egy lakás van, az ingatlan önálló tetőszerkezettel rendelkezik, önálló bejárási lehetőséggel, így megfelel a finanszírozható épület fogalmának. Az ingatlanban idős édesapja részére lett a külön lakrész kialakítva, melyhez külön bejárat és lépcső tartozik, csak kívülről közelíthető meg, belülről vékony válaszfallal van elválasztva a lakóépület többi részétől, a családi ház többi része pedig a felperes lakrészéhez tartozik, a külön lakrésznek csak birtokosa az édesapja. Hivatkozott arra is, hogy a helyi építési szabályzat sem teszi lehetővé, hogy e lakrész önálló lakóépületnek minősüljön, mivel 64 m² nem haladja meg annak a hasznos alapterülete. Perköltség igényt nem terjesztett elő.

Az alperes a védiratában a kereset elutasítását kérte a határozatában foglalt indokok változatlan fenntartása mellett. Kiemelten hivatkozott arra, hogy a felperes kétlakásos lakóépülethez kérte a támogatást, a rendelkezésre álló iratok alapján egyértelműen megállapítható volt az, hogy a lakóépületben két lakás van, abban egy külön lakrész került kialakításra, külön konyha, wc, külön

bejárat is kialakításra került az ingatlanrészekben, így az két személy lakhatását is biztosítja, ezért nem felel meg az Újcsokr. támogatási feltételeinek. Az alperes perköltséget nem igényelt.

A felperes keresete alaptalan.

A bíróság a per tárgyát képező közigazgatási tevékenység jogszerűségét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85.§ (1)-(2) bekezdései alapján a kereseti kérelem korlátaira figyelemmel a megvalósítás időpontjában fennálló tények és hatályos jogszabályok alapján vizsgálta és a következők szerint értékelte.

A bíróságnak a perben abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes jogszerűen állapította-e meg, hogy a felperes a perbeli ingatlan után az adóvisszatérítési támogatásra az Újcsokr. 69.§ (1) bekezdése szerinti feltételek hiányában nem jogosult.

Az Újcsokr. 69.§ (1) bekezdése szerint új lakás építése esetén

a) a legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű egylakásos lakóépület természetes személy építője vagy építtetője az építési bekerülési költség megfizetéséhez, illetve

b) az építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárához az építési telek természetes személy tulajdonosa


adó-visszatérítési támogatást igényelhet.

A bíróság a közigazgatási iratok alapján megállapította, hogy a felperes az adóvisszatérítési támogatás iránti kérelmében az igényét családi házra nyújtotta be. E körben a támogathatóság szempontjából irányadó az Újcsokr. 3.§ (1) bekezdés 10. pontjának egylakásos lakóépület fogalma volt.

Az Újcsokr. 3.§ (1) bekezdés 10. pontja szerint egylakásos lakóépület: a tulajdoni formájától függetlenül olyan

a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosított beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magába foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik, vagy

b) ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a családi otthonteremtési kedvezményrel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.



A bíróság a felperesi hivatkozás kapcsán vizsgálta, hogy az alperes a tényállástisztázási és együttműködési kötelezettségének eleget tett-e. A bíróság a rendelkezésre álló közigazgatási iratok,

köztük az igénybejelentés, az ingatlanról készült fényképfelvételek, építési engedély, fennmaradási engedély, tulajdoni lap, vázrajzok, értékbecslési adatlap alapján megállapította, hogy azok alapján a tényállás teljes körűen feltárható, az ingatlan belső kialakítása megállapítható volt a közigazgatási eljárásban, a perben tett felperesi nyilatkozat az ingatlan belső kialakítását illetően sem tért el az alperesi hatóságok által megállapítottaktól, az alperes a tényállást teljes körűen feltárta, a felperes által előadott okból az Ákr. 2.§ (1) és (2) bekezdés a) pontjának megsértése sem volt megállapítható.

Ezt követően a bíróság vizsgálta, hogy a támogatási kérelemben megjelölt ingatlan egylakásos lakóépületnek minősült-e, egy lakást foglalt-e magába.

A bíróság a felek nyilatkozata és a rendelkezésre álló, fent hivatkozott okirati bizonyítékok alapján azt állapította meg, hogy a felperes tulajdonát képező lakóépületben kialakításra került egy külön lakóhelyiséggel, hálóval, külön fürdővel, konyhával és a terepszintről külön bejárattal rendelkező, valamint a lakóépület többi részétől elválasztott lakrész, a két lakrész között az átjárhatóság nem biztosított, ezen lakrész csak kívülről megközelíthető.

Az Újsokr. 3.§ (2) bekezdése kimondja, hogy az e rendeletben meg nem határozott fogalmak tekintetében az OTÉK irányadó, az OTÉK 105.§ (1) bekezdése meghatározza, hogy mi minősül lakásnak.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 105.§ (1) bekezdése szerint a lakás olyan huzamos tartózkodás céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, melynek lakóhelyiségeit (lakószoba, étkező stb.), főzőhelyiségeit (konyha, főzőfülke), egészségügyi helyiségeit (előszoba, előtér, belépő, szélfogó, közlekedő, folyosó) és tároló helyiségeit (kamra, gardrób, lomkamra, háztartási helyiség stb.) úgy kell kialakítani, hogy azok együttesen tegyék lehetővé

a) a pihenést (az alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását,

b) a főzést, mosogatást és étkezést,

c) a tisztálkodást, a mosást, az illemhely használatot,

c) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását tervezési program szerint (pl. élelmiszer-tárolás, hűtőszekrény elhelyezési lehetősége, mosás céljára szolgáló berendezés, ruhanemű, lakáskarbantartás eszközeinek, egyéb szerszámok és sporteszközöknek az elhelyezése).

A bíróság álláspontja szerint az OTÉK 105.§ (1) bekezdésében meghatározott lakás definíciónak megfelelt a felperesi ingatlanban kialakított, a fenti jellemzőkkel bíró lakrész, így az önálló rendeltetési egységnek minősül. A bíróság megjegyzi, hogy az OTÉK lakás fogalma összhangban van az Újsokr. 3.§ (9) bekezdése szerinti új lakás fogalommal is ezen jellemzők tekintetében. Ugyanakkor a perbeli ingatlan jellege (családi ház) alapján az Újsokr. a 3.§ (1) bekezdés 10. pontja volt irányadó az egylakásos lakóépületnek minősülés tekintetében.

A bíróság megállapította, hogy a perbeli ingatlan esetében egy épület szerkezet van, de azon belül két külön, önálló rendeltetési egység lett kialakítva, ekként a perbeli ingatlan a fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján kétlakásos lakóépületnek minősül.

Mivel az Újsokr. egylakásos lakóépület definíciója az irányadó a felperes adóvisszatérítési támogatás iránti kérelme szempontjából, ezért a támogatásra jogosultság feltételeinek a fennállása szempontjában nem bírt relevanciával az a felperesi hivatkozás, hogy a helyi építési szabályzat az ingatlanban kialakított külön lakrész tekintetében annak hasznos alapterülete alapján nem minősíthető önálló lakásnak.

Mindezen indokok alapján a bíróság megállapította, hogy az alperes jogszerűen állapította meg a határozatában, hogy a perbeli ingatlan két lakásos lakóépületnek minősült, ezért az adóvisszatérítési támogatás Újcsokr. 69.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételei nem álltak fenn, melyre tekintettel a bíróság a felperes keresetét mint alaptalant elutasította.

A bíróság a felperes édesapjának a tanúkenti meghallgatására és a helyszíni szemlére irányuló bizonyítási indítványát mint szükségtelent mellőzte, mivel a perben jelentőséggel bíró tények a közigazgatási eljárásban teljes körűen feltárássra kerültek, a perben sem merült fel olyan adat, ami bizonyítás lefolytatását indokolta volna, a tárgyaláson a felperes is úgy nyilatkozott, hogy azokat feltételesen tartja fenn.

A pernyertes alperes perköltséget nem igényelt, ezért arról a bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A bíróság megállapította, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62.§ (1) bekezdés h) pontja szerinti tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt és az Itv. 39.§-a és 42.§ (1) bekezdés a) pontja szerint számított (6%) 192.300,-Ft kereseti illetéket a Pp. 101.§ (1) bekezdése és Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján a pervesztes felperes köteles az állam javára megfizetni.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetőségét a Kp. 99.§ (1) bekezdése zárja ki.

..., 2019. október 9.

dr. Keszthelyi Bernadett s.k.
bíró