

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e

Az ügy száma: Kfv.I.35.129/2020/5.

A tanács tagjai: Dr. Lomnici Zoltán a tanács elnöke
Dr. Szabó László előadó bíró
Dr. Stefáncsik Márta bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Horváth Ádám Gergely Ügyvédi Iroda
(ügyintéző ügyvéd: Dr. Horváth Ádám Gergely)

Az alperes: Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága

Az alperes képviselője: Dr. Tamás Dorottya kamarai jogtanácsos

A per tárgya: illetékügyben hozott közigazgatási határozat elleni közigazgatási per

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

Az elsőfokú bíróság jogerős határozatának száma: Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. december 10-én kelt 44.K.32.294/2019/9. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 44.K.32.294/2019/9. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, az alperes 2018. február 5-én kelt 2235129720 iktatószámú határozatát az elsőfokú adóhatóság fizetési meghagyására kiterjedő hatállyal megsemmisíti, és az elsőfokú adóhatóságot új eljárás lefolytatására kötelezi.

Az elsőfokú eljárás során felmerült 228.000 (azaz kétszázhuszonnyolcezer) forint és a felülvizsgálati eljárás során felmerült 380.000 (azaz háromszáznyolcvanezer) forint eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Budapest Főváros Kormányhivatala ... Kerületi Hivatala mint telekalakítási engedélyezési eljárásban eljáró hatóság a 2017. március 31-én kelt határozatával az egyik korábbi tulajdonos kérelmére, földmérő mérnök által készített és minősített, a hatóság által 2016. december 1-jén záradékolt változási vázrajzban foglaltak szerint engedélyezte a Budapest, kerület helyrajzi számú 4654 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú földrészlet megosztását úgy, hogy a változás után három önálló helyrajzi számú földrészlet jöjjön létre: a Budapest, ... kerület .../1 helyrajzi számú 260 m² területű

kivett közterület művelési ágú, a Budapest, kerület .../2 helyrajzi számú 1684 m² területű kivett beépítetlen terület művelési ágú és a Budapest, kerület .../3 helyrajzi számú 2710 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú földrészlet.

- [2] A felperes a 2017. április 29-én kelt, a Nemzeti Adó-és Vámhivatal Adó-és Vámigazgatóságához (a továbbiakban: elsőfokú adóhatóság) illetékkiszabásra 2017. május 30-án benyújtott adásvételi szerződés szerint megvásárolta a Budapest, kerület .../2 helyrajzi számú, 1684 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, ... ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát 95.000.000 Ft-ért. A felperes az adásvételi szerződés 20. pontjában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását kérte, figyelemmel arra, hogy a megvásárolt ingatlanon négy éven belül lakóházat kíván építeni. Az ingatlanügyi hatóság a 2017. június 15-én kelt határozatával bejegyezte a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.
- [3] Az elsőfokú hatóság a 2017. október 11-én kelt 4254001185 számú fizetési meghagyásával a felperest 4%-os illetékkulcs alkalmazásával 3.800.000 Ft visszatérítés vagyonaátruházási illeték megfizetésére kötelezte. Döntését az Itv. 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés a) pontjára, 102. § (1) bekezdés e) pontjára, 1) pontjára, (3) bekezdésére és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 8. pontjára alapította. Indokolásában arra hivatkozott, hogy az illetékes építésügyi hatóság a 2017. augusztus 2-án és a 2017. október 2-án érkezett válaszlevelében arról tájékoztatta az elsőfokú hatóságot, hogy a 2017. július 25-én megtartott helyszíni szemlén megállapította, hogy a megvásárolt földterületen egy fedett, félig nyitott hullámlemezekkel burkolt építmény (bódé) állt, ezért az beépítettnek minősült. A megvásárolt ingatlanon álló műszaki alkotás az Étv. 2. § 8. pontja értelmében építménynek minősült, ezért a felperes nem jogosult a feltételes illetékmentesség igénybevételére.
- [4] A felperes az elsőfokú hatóság döntésével szemben fellebbezést terjesztett elő, melyben elsődlegesen kérte a feltételes illetékmentességnek való helytadást, másodlagosan kérte a fizetési meghagyás hatályon kívül helyezését és az elsőfokú hatóság új eljárásra kötelezését. Előadta, hogy a helyszíni szemlén talált bódé nem a megvásárolt földterületen, hanem a vele közvetlenül szomszédos .../1 helyrajzi számú ingatlanon található. A ... helyrajzi számú ingatlan 2017-ben megosztásra került és ennek során került a bódé a .../1 helyrajzi számú ingatlan területére, amely egyébként útszélesítés miatt ajándékozás jogcímén átadásra került Budapest Főváros Kerület Önkormányzatának. A megvásárolt ingatlanon semmilyen építmény nem található, ezért az nem tekinthető beépítettnek. A hullámpala bódé nem minősül épületnek, mivel egyrészt az még a megvásárolt ingatlan helyszínrajzán sem szerepel, másrészt nem meríti ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti épület fogalmát, figyelemmel arra, hogy annak két oldala volt, annak elbontására bontási engedély sem kell. A hullámpala bódé sem épületnek, sem műtárgynak nem tekinthető az építésügyi szabályok alapján, valamint nem is a megvásárolt ingatlanon található. A felperes fellebbezéséhez csatolta a hullámpala bódéről készült fényképfelvételeket, valamint a megvásárolt ingatlant is tartalmazó helyszínrajzot, melyen szabad kézzel bejelölésre került, hogy szerinte a hullámpala bódé hol helyezkedik el.
- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró alperes a 2018. február 5-én kelt 2235129720 számú határozatával a fizetési meghagyást helybenhagyta. Döntését az Itv. 1. §-ára, 3. § (1) bekezdés a) pontjára, 18. § (1) bekezdésére, 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés a) pontjára, 91. § (1) bekezdésére, 92. § (1) bekezdésére, 102. § (1) bekezdés e), 1) pontjaira, (3) bekezdésére, valamint az Étv. 2. § 8. pontjára alapította. Indokolásában megállapította, hogy az Itv. 102. § (3) bekezdése alapján a vagyontárgy minősítése tekintetében az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló állapot az irányadó. A vagyonszerzőt csak akkor

illeti meg a feltételes illetékmentesség, ha megszerzett ingatlan az Itv. alkalmazásában lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősül. Ennek során két konjunktív feltételnek kell megvalósulnia, egyrészt az ingatlan lakóépület elhelyezésére szolgáló földrészletnek minősül, másrészt beépítetlen. Az elsőfokú hatóság 2017. július 13-án, 2017. szeptember 19-én és a fellebbezés előterjesztését követően, 2017. november 14-én megkereste az építésügyi hatóságot annak tisztázása érdekében, hogy a megvásárolt ingatlan beépítetlennek minősül-e. Az építésügyi hatóság arról tájékoztatta az elsőfokú hatóságot, hogy a megvásárolt ingatlanon 2017. július 25-én helyszíni szemlét tartott, melyen megállapította, hogy a megvásárolt ingatlanon egy fedett, félig nyitott, hullámlemezekkel burkolt építmény áll, így az beépítettnek minősül. Az elsőfokú adóhatóság a felperes fellebbezésében előadott indokokra figyelemmel azt is tisztázta - az építésügyi hatóság által 2017. július 25-én megtartott helyszíni szemléje, valamint a térinformatikai rendszere alapján -, hogy a felépítmény a .../1 és a .../2 helyrajzi számú ingatlanok közös telekhatárán átnyúlóan állt. Az építésügyi hatóság a 2017. november 23-án kelt helyszíni szemléről készült jegyzőkönyvében már azt rögzítette, hogy a bódé elbontásra került, azonban az alperes ezzel kapcsolatban megjegyezte, hogy a illetékkötelezettség szempontjából a vagyonszerzési állapot az irányadó.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes az alperes határozatával szembeni keresetében elsődlegesen kérte az alperes határozatának megváltoztatását az elsőfokú hatóság döntésére kiterjedő hatállyal akként, hogy a bíróság az Itv. 26. § (2a) bekezdés alapján függessze fel a felperes által fizetendő visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetését és rendelkezzen annak törléséről, másodlagosan kérte az alperes határozatának hatályon kívül helyezését az elsőfokú hatóság döntésére kiterjedő hatállyal és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését. Álláspontja szerint az alperes a tényállás-tisztázási kötelezettségének nem megfelelően tett eleget, tévesen állapította meg, hogy a bódé építménynek minősül és az a megvásárolt ingatlanon található, az alperes tévesen alkalmazta az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontját és az Étv. 2. § 8. pontját.
- [7] Indokolásában előadta, hogy a megvásárolt ingatlan korábban egységes helyrajzi szám alatt szerepelt, közös tulajdonban állt, kivett lakóház, udvar, gazdasági épületként volt feltüntetve, a korábbi tulajdonosok 2016. évben telekalakítási eljárást kezdeményeztek és megbontották az ingatlant három különálló ingatlanra. Az 1-es művelési ága kivett közterület, a 2-es művelési ága kivett beépítetlen terület, a 3-as művelési ága kivett lakóház, udvar. A szakhatóságoknak is kellett vizsgálnia a tényleges állapot alapján az ingatlant és állásfoglalást adtak ki a telekalakítás során. Az ingatlant négy különböző szakhatóság is megvizsgálta és jóváhagyó határozatot hoztak a telekalakítás ügyében, 2017. február 16-án még helyszíni szemlét is tartottak, a fémbódé az ingatlanon ugyan megtalálható volt, azonban azt a szakhatóságok nem minősítették építménynek. Indítványozta, hogy az elsőfokú bíróság a szakhatóságok döntéseit és az eljárás iratanyagait szerezzze be.
- [8] Nézete szerint, ha a fémbódé építménynek minősült volna, akkor a szakhatóságok nem engedélyezték volna a telekalakítást a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 3. § (5) bekezdése alapján.
- [9] Az elsőfokú hatóság által megkeresett építésügyi hatóság a felperest a helyszíni szemle idejéről nem értesítette, az utcáról próbálták megvizsgálni a bódét. A bódé a földdel nem volt állandóan összekötve, alapja sem volt, bármikor külön építési tevékenység nélkül más helyre át lehetett helyezni, nem bontották el, hanem elvitték a helyszínről, az nem is minősült építménynek.

- [10] Hivatkozott arra is, hogy a .../1 helyrajzi számú kivett közterület megnevezésű ingatlant ingyenesen átadta az önkormányzat részére, mely nem valósulhatott volna meg akkor, ha ezen az ingatlanon építmény lett volna.
- [11] Hivatkozott arra is, hogy az építésügyi hatóság 2017 áprilisában még nem ítélte építménynek a bódét, így a megvásárolt ingatlan beépítetlen területnek minősült, ha pedig ez nem így van, akkor a 2017 júliusában tartott helyszíni szemlén nem voltak alaposak. Ha az építésügyi hatóság valóban építménynek minősítette volna a bódét, akkor csatolnia kellett volna egy használatbavételi engedélyt vagy egy építési engedélyt, ha pedig ezekkel nem rendelkezett, akkor fennmaradási engedélyezési eljárást kellett volna indítania. Mivel a felperes a telekalakítási eljárásban nem vett részt, a határozatokról értesítést nem kapott, így azokra nem tudott hivatkozni.
- [12] Az alperes védiratában a határozatában foglalt indokokkal egyezően kérte a kereset elutasítását.

Az elsőfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság a Kúria 2019. május 29-én kelt végzése alapján megismételt eljárásban a felperes keresetét elutasította. Ítéletét az Itv. 18. § (1) bekezdésére, 19. § (1) bekezdésére, 26. § (1) bekezdés a) pontjára, 102. § (1) bekezdés l) pontjára, (3) bekezdésére, az Étv. 2. § 8. pontjára, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 43. § (1) bekezdésére és 78. § (4) bekezdésére alapította.
- [14] Indokolásában megállapította, hogy a beépítettség szempontjából a valós állapot az irányadó és azt az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló tények alapján kell megítélni. A jogszabály kógensen azt mondja ki, hogy a feltételes illetékmentesség abban az esetben alkalmazható, ha az ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésekor építési teleknek minősült és az ingatlan beépítetlen volt, vagy azon olyan lakóház céljára épülő felépítmény állt, mely a szerkezetkész állapotot még nem érte el. Egyetértett az alperessel abban, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontjában megfogalmazott kitétel vonatkozásában az illetékes építésügyi hatóság rendelkezik hatáskörrel. A peres eljárás kereteit meghaladja az, hogy az elsőfokú bíróság az építésügyi hatósági döntéseket felülvizsgálja, azt tehát nem vizsgálhatta, hogy az építésügyi hatóságnak volt-e további tényállás-tisztázási kötelezettsége a használatbavételi engedéllyel kapcsolatban, vagy kellett volna-e további tényállást tisztázni a fennmaradási engedéllyel kapcsolatban. Az építésügyi hatóság hatáskörébe tartozik az, hogy hogyan hajtja végre a megkeresésben foglaltakat, jelen esetben kizárólag megkeresés céljából lefolytatott helyszíni ellenőrzésről volt szó, melynek során az építésügyi hatóság a rendelkezésre álló adatok és szakmai tudása alapján jutott arra a következtetésre három alkalommal is, hogy egy építmény állt a megvásárolt ingatlanon. Az elsőfokú bíróság többször felhívta a felperest, fordult-e az építésügyi hatósághoz, esetleg helyesbítést kérte-e, de a felperes következetesen arra hivatkozott, hogy nem fordult az építésügyi hatósághoz, határozataik nincsenek, de a telekalakítás tényéből az következik, hogy nem lehetett épület a területen, az alperesnek pedig hivatalból ismernie kell az FVM rendelet tartalmát, a telekalakítás következményeit, feltételeit, és észlelhette volna az ellentmondást. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben rámutatott arra, hogy az alperes kizárólag a felperes előadása alapján tud megkereséssel fordulni az illetékes építésügyi hatósághoz, a felperes pedig nem utalt ellentmondásra.
- [15] Az, hogy 2017 februárjában nem volt a megvásárolt ingatlanon építmény, az elsőfokú bíróság szerint nem jelenti azt, hogy a térinformatikai rendszer és a fényképek alapján igazoltan az ingatlanon az illetékfizetési kötelezettség fennállásakor ne lett volna építmény. Attól még, hogy a telekalakítás során esetlegesen nem állt az ingatlanon építmény, vagy

attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban kivett, beépítetlen területként került az ingatlan bejegyzésre, az adásvételi szerződés megkötésekor állhatott az ingatlanon építmény. A felperes következetesen a telekosztásra hivatkozott, azonban az illeték kiszabása már nem a telekosztás időpontjához, hanem az adásvételi szerződéshez kötődik, az adásvételi szerződés napján - illetőleg a helyszíni szemle idején - ellenkező bizonyítás hiányában építmény állt a telken. Az alperes a közigazgatási eljárás során háromszor is megkereste az építésügyi hatóságot, a tényállás-tisztázási kötelezettségének eleget tett, a felperes hivatkozásai miatt még a fellebbezés benyújtásakor is pontosítást kért, hatáskör hiányában azonban több az alperestől nem várható el.

- [16] Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a szakhatósági állásfoglalásokra, a határozatokra, az FVM rendeletre való hivatkozás kizárólag perbeli hivatkozás, melynek vizsgálatát a Kp. 78. § (4) bekezdése értelmében mellőzte. Hangsúlyozta, hogy a felperes a fellebbezéskor már ismeretében volt a telekalakítás tényének, ismerte az elsőfokú döntést, valamint az építésügyi hatóság válaszait, ezért már a fellebbezéskor is utalhatott volna a szakhatósági határozatok létre, az esetleges ellentmondásokra, azonban ezt nem tette meg, kizárólag a telekalakítás tényére hivatkozott. Attól, hogy nem volt ügyfél az eljárásban, nem kapott semmilyen határozatot, a perben kifejtett okfejtést a fellebbezésben is előadhatta volna.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [17] A felperes a jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az alperes határozatának hatályon kívül helyezését az elsőfokú hatóság döntésére kiterjedő hatállyal és új eljárás lefolytatására kötelezést, másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete a Kp. 78. § (1) bekezdésébe, 85. § (2), (6) bekezdésébe, 92. § (1) bekezdés b) pontjába, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (2) bekezdésébe és az Itv. 3. § (3) bekezdés a) pontjába ütközik.
- [18] Indokolásában előadta, hogy két időben, az adásvételi szerződéshez képest szinte azonos és nagyon rövid időtávlatban - 2017. február-március (beépítetlen területté minősítés az ingatlan-nyilvántartásban) és 2017. július 25. (építésügyi hatóság által lefolytatott szemle, melynek során rögzítésre került, hogy az ingatlanon építmény található) foganatosított hatósági aktus áll egymással szemben. Az elsőfokú bíróság ezen ellentmondást meg sem kísérelte feloldani, figyelembe sem vette, hogy az ingatlan átminősítésével kapcsolatos határozat 2017. március 31-én kelt. Az elsőfokú bíróság ítélete rögzítette, hogy az bizonyított, hogy 2017 februárjában beépítetlen volt az ingatlan, arra viszont nem adott választ, hogy mire alapítja azt, hogy 2017. április 29-én építmény volt az ingatlanon. Az építésügyi hatóság a megvásárolt ingatlant 2017. július 25-én vizsgálta meg és csak ekkor került az rögzítésre, hogy akkor megtalálható volt az ingatlanon egy, a szemlét lefolytató hatóság által építménynek tekintett műszaki alkotás.
- [19] Az elsőfokú bíróság nem adta annak indokát, hogy miért nem vette figyelembe a 2017. februári hivatalos hatósági szemle eredményét és miért azon építésügyi hatósági megtekintést fogadta el bizonyítékként, amely nem ad választ arra, hogy 2017. április 29-én volt-e építmény az ingatlanon. Nem fogadható el azon ítéleti érvelés, miszerint a felperes nem bizonyította, hogy az építésügyi hatóság véleményével szemben 2017. április 29-én nem állt építmény az ingatlanon, mivel nincs olyan építésügyi hatósági vélemény vagy állásfoglalás, amely azt tartalmazná, hogy 2017. április 29-én bármilyen épület állt volna az ingatlanon.
- [20] A felperest a helyszíni szemle időpontjáról nem értesítették, ezzel sérült a tisztességes

eljáráshoz való joga is, az építésügyi hatóság az építményt több tíz méteres távolságból mérte fel hibásan.

- [21] Az elsőfokú bíróság nem a felperes előadásának megfelelően rögzítette, hogy a felperes nem vitatta, hogy az ingatlanon nincs építmény, ugyanis a peres eljárásban is kifejtette, hogy az általa bódénak minősített ingóság a földdel nem volt összekötve, így azt ide-oda lehetett vinni. Az építésügyi hatóság által építménynek nevezett bódéval kapcsolatos bontási tevékenységre vonatkozó adat az ügyben nem merült fel, erről az építésügyi hatóság az adóhatóságot sem tájékoztatta, holott az építményt bontás nélkül az ingatlanról eltávolítani nem lehet. Mindez szintén azt támasztja alá, hogy az ingatlan nem volt beépített.
- [22] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítélet hatályban való fenntartását.

A Kúria döntése és indokai

- [23] A felperes felülvizsgálati kérelme alapos.
- [24] A Kúria a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó 108. § (1) bekezdése szerint a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül, a 120. § (5) bekezdése értelmében az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt.
- [25] A rendkívüli jogorvoslati kérelem a Kp. 115. § (1) bekezdéséből eredően nem a közigazgatási határozat, hanem a jogerős ítélet ellen terjeszthető elő a jogerős ítéletet hozó bíróság által megsértett jogszabályhelyek és megváltoztatás okának megjelölése mellett. A felülvizsgálati eljárásban, annak rendkívüli jogorvoslati jellege miatt, nincs helye sem bizonyítás felvételének, sem a bizonyítékok ismételt egybevetésének, felülmérlegelésének. Mivel a bizonyítékok értékelése a bíróság törvényi felhatalmazásán alapuló perbeli cselekménye, a mérlegeléssel megállapított tényállás - ha az nem iratellenes, nem okszerűtlen és logikai ellentmondást sem tartalmaz - felülvizsgálattal nem támadható. Ugyanakkor, ha a jogszabályba ütköző, a kirívóan okszerűtlen vagy a logika szabályaival ellentétes mérlegelés az ügy érdemi elbírálását is tévútra viszi és így szünetlik jogszabálysértő határozat, a Kúria kivételesen élhet és él is a felülmérlegelés lehetőségével.
- [26] A Kúriának a felülvizsgálati kérelem kapcsán abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a perbeli megvásárolt ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésekor megfelelt-e a lakóház építésére alkalmas telektulajdon fogalmának, azon volt-e építmény, ehhez képest a felperest az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékmentesség megilleti-e.
- [27] Az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján 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 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás véglegessé válásáig nyilatkozhat az állami adóhatóságnál.
- [28] E törvényhely alapján akkor mentes a vagyonszerzés, ha a megszerzett ingatlan lakóház építésére alkalmas telektulajdon. A jogalkotó meghatározta az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontjában, hogy a törvény alkalmazásában lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet vagy olyan földrészlet, amelyen az f) pont szerinti szerkezetkész állapotot el nem érő, lakóház céljára létesülő építmény áll. Ebből a

rendelkezésből fakadóan nem tekinthető beépítetlennek az a telektulajdon, amelyen a vásárlás időpontjában épület, építmény áll.

- [29] Az Étv. 2. § 8. pontja az építmény fogalmát a következőképpen határozza meg: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma). Ebből következően a beépítettséget az építmény állapota, állaga, a közművesítettség mértéke nem befolyásolja, amennyiben a földrészleten építmény található, beépítetlenségről nem lehet szó. (KGD2011. 49.)
- [30] A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy a lakóház építéséhez kapcsolódó feltételes illetékmentesség elbírálásakor az ingatlan-nyilvántartási adatok mellett az illetékkötelezettség keletkezésekor fennálló tényleges állapotra is figyelemmel kell lenni. Az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan az ingatlan-nyilvántartási állapota szerint beépítetlen volt, ezért ennek ellenkezőjét az alperesnek kellett bizonyítania.
- [31] Az alperes az építésügyi hatóság megkeresésre adott válaszaiból állapította meg, hogy a megvásárolt ingatlanon az adásvételi szerződés megkötésekor építmény állt. Az építésügyi hatóság 2017. július 25-én helyszíni szemlét tartott és megállapította, hogy a megvásárolt földrészleten egy építmény állt, a jegyzőkönyvhöz fényképmellékleteket csatolt.
- [32] A Kúria megállapította, hogy a jegyzőkönyvben semmilyen tény nincs arra vonatkozóan, hogy az építésügyi hatóság mire alapította azt a megállapítását, hogy a bódé építménynek minősül, nincs arra vonatkozó ténymegállapítás, hogy a bódé olyan helyhez kötött műszaki alkotás-e, amely a terepszint, a víz, vagy azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jött létre. A helyszíni jegyzőkönyvből az sem derül ki pontosan, hogy a fényképfelvételek melyik ingatlanon található bódéről készültek, a jegyzőkönyvben ugyanis csak az szerepel, hogy Budapest, ...cím alatt korábban egy egységes helyrajzi számú ingatlan volt. A rendelkezésre álló iratok alapján az sem állapítható meg, hogy a bódé 2017. július 25-én a .../1 és .../2 helyrajzi számú ingatlanok közös telekhatárán átnyúlóan állt.
- [33] A Kp. 78. § (4) bekezdése értelmében a megelőző eljárás idején fennálló, de a megelőző eljárásban nem értékelt tényre, körülményre a felperes vagy az érdekelt akkor hivatkozhat, ha azt a megelőző eljárásban a közigazgatási szerv arra való hivatkozása ellenére nem vette figyelembe, azt önhibáján kívül nem ismerte, illetve arra önhibáján kívül nem hivatkozott. A felperes már a megelőző eljárásban, a fellebbezésében hivatkozott a telekmegosztásra, arra hogy a telekmegosztás következtében az építésügyi hatóság által építménynek tekintett műszaki alkotás a 798/1. helyrajzi számú ingatlanon található. A felperes ennek értelmében a keresetlevelében hivatkozhatott arra, hogy a telekalakítási eljárás során a szakhatóságok vizsgálták az FVM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltakat, melynek értelmében, ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműbecsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át. A telekalakítást engedélyező határozat azonban nem tartalmaz rendelkezést az építésügyi hatóság által építménynek tekintett műszaki alkotásra, ezért az elsőfokú bíróság ezen bizonyítási eszközt okszerűtlenül hagyta figyelmen kívül a bizonyítási eljárás során.
- [34] Az építésügyi hatóság által 2017. július 25-én készített jegyzőkönyvből és a fényképfelvételekből sem állapítható meg egyrészt az, hogy a fényképfelvételek pontosan

melyik ingatlanról készültek, továbbá az sem, hogy a fémbódé az Étv. 2. § 8. pontjában megjelölt építményfogalomnak megfelelt-e. A jegyzőkönyv sommásan csak annyit tartalmaz, hogy az ingatlan területén egy építmény áll, azonban semmilyen ténymegállapítást nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy ezt milyen tényekből állapította meg. Az építésügyi hatóság az illetékügyben nem minősült sem szakhatóságnak, sem igazságügyi szakértői szervnek. Az alperesnek a megelőző eljárás során észlelnie kellett volna ezeket a hiányosságokat, míg az elsőfokú bíróság az építésügyi hatóság által megküldött jegyzőkönyv adataiból okszerűtlenül jutott arra a következtetésre, hogy a fémbódé a megvásárolt ingatlanon állt és az az Étv. 2. § 8. pontjában megjelölt építményfogalomnak megfelelt.

- [35] A Kúria a fentiek alapján megállapította, hogy az alperes megsértette az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 97. § (4) bekezdése szerinti tényállás-tisztázási kötelezettségét, míg az elsőfokú bíróság a Kp. 78. § (2) bekezdése megsértésével a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte, ugyanis a rendelkezésre álló iratok, adatok alapján kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor a bódé egyáltalán az Étv. 2. § 8. pontja alapján építménynek minősült-e és ha igen, akkor az a megvásárolt ingatlanon volt-e. A Kúria ezért a Kp. 121. § (1) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az alperes határozatát az elsőfokú hatóság döntésére kiterjedő hatállyal megsemmisítette és az elsőfokú adóhatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.
- [36] A megismételt eljárás során az adóhatóságnak kell azt bizonyítania, hogy a megvásárolt ingatlanon az adásvételi szerződés megkötésekor az Étv. 2. § 8. pontja szerinti építmény állt. Az elsőfokú hatóság további bizonyítást eljárást folytathat le annak tisztázása érdekében, hogy a megvásárolt ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontja alapján lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősült-e; ha igen, akkor ennek figyelembevételével kell eljárni. A nem bizonyított tény a felperes terhére nem lehet értékelni.

A döntés elvi tartalma

- [37] *Csak olyan lakóház építésére alkalmas telektulajdon szerzése mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, amely az Itv. 102. § (1) bekezdés l) pontja figyelembe vételével beépítetlen.*

Záró rész

- [38] Az alperes pervesztes lett, azonban teljes személyes illetékmentessége miatt az elsőfokú és a felülvizsgálati eljárás során felmerült eljárási illeték az állam terhén marad. [Itv. 4. § (1) bekezdés második mondata, 5. § (1) bekezdés c) pontjának első fordulata, 42. § (1) bekezdés a) pontja, 45/A. § (2) bekezdése, 50. § (1) bekezdése, a Kp. 35. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 102. § (6) bekezdése].
- [39] A Kúria tájékoztatja a felperest, hogy külön kérelmére az illetékes adóhatóságnál a per tárgyi illetékfeljegyzési joga ellenére megfizetett 228.000 (azaz kétszázhuszonnyolcezer) Ft kereseti eljárási illeték visszatérítését kérheti az adózás rendjéről szóló törvény adó-visszatérítésre vonatkozó szabályai szerint. [Itv. 79. § (4) bekezdése, 80. § (1) bekezdés i) pontja]. A felperes a kereseti eljárási illetéket 2018. április 16-án utalta át a Fővárosi Törvényszék illetékbevételei számlájára. A Kúria megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróságnak a 44.K.30.956/2018/2. számú végzésében az eljárási illeték előlegezésének elkerülése

érdekében utalnia kellett volna arra is, hogy ha a felperes a keresetlevelében hivatkozottakkal ellentétben az eljárási illetéket még nem előlegezte meg, akkor azt nem is kell megtennie a per tárgyi illetékfeljegyzési joga miatt.

- [40] Az elsőfokú adóhatóságnak az Itv. 32. §-a alapján rendelkeznie kell a fellebbezési eljárás során megfizetett illeték visszatérítéséről is.
- [41] A pernyertes felperes az elsőfokú bírósági eljárás során csak olyan költségjegyzéket csatolt, amelyben nem tüntette fel a perköltség összegét, míg a felülvizsgálati eljárás során költségjegyzéket sem csatolt, ezért a Kúria a Pp. 81. § (1) és (5) bekezdései alapján részére perköltséget nem állapított meg.
- [42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

, 2020. október 29.

. Lomnici Zoltán sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó László sk. előadó bíró, Dr. Stefancsik Márta sk. bíró