



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

Az ügy száma: Kfv.V.35.169/2024/7.
A tanács tagjai: dr. Márton Gizella a tanács elnöke
dr. Stefancsik Márta előadó bíró
dr. Darák Péter bíró
dr. Demjén Péter bíró
Ságiné dr. Márkus Anett bíró
A felperes: felperes1 (cím1)
A felperes képviselője: dr. Váradi Noémi kamarai jogtanácsos
Az alperes: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
(cím2)
Az alperes képviselője: dr. Gulyás Renáta és dr. Király András kamarai jogtanácsosok
A per tárgya: helyi adóügyben hozott határozat elleni közigazgatási per
A felülvizsgálati kérelemmel élő fél: a felperes
A felülvizsgálni kért jogerős határozat: Győri Törvényszék – mintaperben hozott – 2024. május 8. napján kelt
9.K.701.141/2023/20. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a Győri Törvényszék 9.K.701.141/2023/20. számú ítéletét az indokolás kiegészítésével hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperes részére 5.000 (ötezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

A feljegyzett 50.000 (ötvenezer) felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az helység1, belterületi helyrajzi szám1 hrsz-ú, 39 m² alapterületű lakás a Magyar Állam tulajdonában és a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MVH) vagyonkezelésében volt.

[2] Az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: Karitatív tv.) 1. § (1) bekezdés c) pontja arról rendelkezett, hogy az állam tulajdonában és az MVH vagyonkezelésében lévő, itt meghatározott jogi státuszú ingatlanok e törvény alapján 2022. január 1. napjával ingyenesen, nyilvántartási értéken történő átvezetéssel az MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: felperes) tulajdonába adhatók. A Karitatív tv. 1. § (4) bekezdése értelmében az 1. § (1) bekezdés szerinti ingatlan ingyenes tulajdonba adásáról az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter által előkészített javaslat alapján a Kormány nyilvános határozattal dönt. A felperes tulajdonába kerülő ingatlanok jegyzékét, köztük a perrel érintett ingatlant az 1980/2021.(XII.27.) Korm. határozat (a továbbiakban: Korm. határozat) 1. számú melléklete tartalmazza. A Karitatív tv. 1. § (8) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság az 1. § (1) bekezdés szerinti tulajdonváltozást az MVH általi kérelemre jegyzi be, amely kérelem tartalmazza a Karitatív tv. 1. § (1) bekezdésre való hivatkozást, továbbá a Korm. határozatra, a lakóingatlan helytörzsi számára, a tulajdonszerző adatait, a tulajdonba adott tulajdoni hányad mértékére való hivatkozást.

[3] A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal az MVH 2022. január 21-én kelt kérelme alapján a 2022. március 4-én meghozott 303921/2/2022.03.04. számú határozatával – utalva a Korm. határozatra – 2022. január 1. napjára jegyezte be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, a tulajdonszerzés jogcímeeként a Karitatív tv. 1. § (1) bekezdését jelölte meg.

[4] A felperes 2022. február 15-i adatbejelentése alapján helység1i Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (a továbbiakban elsőfokú adóhatóság) a 2023. május 15-én meghozott 8-adó/5756-2/2023. számú határozatával a felperesre 2022-2023. évekre az ingatlan után összesen 19.500 forint építményadót vetett ki, 2024-től adókötelezettségét 9.750 forint/év összegben határozta meg.

[5] A fellebbezés alapján eljáró alperes a 2023. július 10. napján kelt KE/4/707-4/2023. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. Határozatát a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 12. § (1) bekezdésére, 52. § 7. pontjára, a Karitatív tv. 1. § (1) bekezdésére, a Korm. határozatra, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:168. § (3)-(4) bekezdéseire alapította.

[6] Indokolása szerint az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a felperes 2022. január 1-én az építmény tulajdonosa volt, így ettől az időponttól az építményadó alanya. Nem fogadta el a felperes hivatkozását, hogy az építmény feletti tulajdonjogot annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése napján, 2022. március 4-én szerezte, ezért 2022. évben nem volt az

építményadó alanya. Érvelése szerint a felperes tulajdonjogát a Karitatív tv. alapján, a Korm. határozat értelmében 2022. január 1-vel, nem szerződéses átruházással, hanem a jogszabály rendelkezése alapján szerezte, azt a Ptk. 5:168. § (3) bekezdése szerint nem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkeztette. A tulajdonjog bejegyzése ezért nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú volt. Rögzítette, hogy a felperes által kötött bérleti szerződések Általános Szerződési Feltételei (ÁSZF) is tartalmazzák, hogy a tulajdonjogát a Karitatív tv. alapján 2022. január 1-én szerezte meg, és ettől az időponttól gyakorolja a tulajdonosi jogait.

[7] Utalt arra, hogy döntése meghozatalakor a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal felperes által ismertett határozatában foglalt eltérő jogértelmezés nem kötötte [Kúria Kfv.IV.37.788/2018/7.].

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes keresetlevelében 2022. évre adóalanyisága hiányának megállapítása mellett az alperesi határozat részbeni megváltoztatását, másodlagosan annak részbeni megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

[9] Álláspontja szerint az alperes határozata sérti a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésében, 5:168. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a Htv. 12. § (1) bekezdésében, valamint 52. § 7. pontjában foglalt rendelkezéseket.

[10] Előadta, hogy a Karitatív tv. csupán a tulajdonszerzés jogalapját teremtette meg, arra vonatkozóan a Korm. határozat tartalmaz konkrét rendelkezéseket. A Korm. határozat nem jogszabály [Alaptörvény T. cikk (2) bekezdés], ezért tulajdonszerzésére nem alkalmazhatók a Ptk. 5:168. § (3)-(4) bekezdésében foglalt rendelkezések. Ebből következően a tulajdonjogának megszerzésére az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel került sor. Az átadott ingatlanokkal kapcsolatos, a Korm. határozat szerinti megállapodást az ingatlanok átadásával kapcsolatban az MVH-val csak 2022. március 17-én kötötte meg, és a Korm. határozat 3. pontja szerinti időpont a tulajdonátadást illetően nem valósult meg. Az ÁSZF a bérleti jogviszony elemeit szabályozza, a perbeli jogkérdést illetően nem releváns annak tartalma.

[11] A tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az alperes állításával szemben a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése és 5:168. § (1) és (2) bekezdése alapján konstitutív hatályú volt, az építmény tulajdonjogát 2022. március 4-én szerezte meg, így a Htv. 12. § (1) bekezdése szerint 2022. adóévben nem volt az építményadó alanya.

[12] Az alperes a kereset elutasítását kérte a határozatában foglalt indokok alapján.

A jogerős ítélet

[13] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét mintaperben bírálta el és a jogerős ítéletével azt elutasította. Indokolása szerint a felperes az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján 2022.

január 1-én a tárgyi építmény tulajdonosa volt, a Htv. 12. § (1) bekezdése, valamint 52. § 7. pontja alapján az ingatlan tulajdonosának, és ez alapján az adó alanyának kellett tekinteni.

[14] Kifejtette, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint – a tulajdon átruházására irányuló szerződés hiányában – egyéb jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A tulajdonjog átruházással való megszerzésének jogcímét a Karitativ tv. 1. § (1)-(3) bekezdései teremtették meg azzal, hogy az ott felsorolt feltételeknek megfelelő ingatlanok 2022. január 1-vel ingyenesen, nyilvántartási értéken történő átvezetéssel a felperes tulajdonába adhatóak. A tárgykörben rendelkező, az Alaptörvényben a jogforrások között fel nem sorolt Korm. határozat további jogcímet nem keletkeztetett, a szerzéssel összefüggő jogcímet nem pontosította, csupán megismételte, hogy a Karitativ tv.-ben meghatározott és a Korm. határozat mellékletében felsorolt ingatlanok 2022. január 1. napjával kerülnek a felperes tulajdonába. Amint arra a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése is utal, az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez nemcsak a jogcím, hanem erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság a tulajdonjog bejegyzése alapján az ingatlan-nyilvántartási kérelem nyomtatvány tartalmának és a tulajdonszerzés jogcímét keletkeztető Karitativ tv.-nek a figyelembevételével járt el, és ez alapján a felperes tulajdonjogát 2022. január 1-vel jegyezte be a nyilvántartásba. A tulajdonszerzésre az ingatlan-nyilvántartáson kívül, jogszabály alapján került sor, a Karitativ tv. 1. § (8) bekezdése alapján szükséges volt az ingatlan-nyilvántartási kérelem előterjesztése.

[15] Az ítélet [57] bekezdése szerint az ingatlanokra vonatkozó dologi jogok jogüggyellett való keletkezéséhez és megszüntetéséhez az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés szükséges. A bejegyzési elv elfogadása és következetes elismerése összefügg az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével, amennyiben közhitelesség csak akkor kapcsolható az ingatlan-nyilvántartáshoz, ha az a jogi állapotot a valósággal a lehető legteljesebb mértékben azonosan tartalmazza. A bejegyzés maga azonban – konstitutív természete ellenére – már nem része a rendelkező ügyletnek. Ez nem változtat ugyanakkor azon, hogy a jogváltás alapjául szolgáló ügylet csak akkor tekinthető teljesítettnek, ha a jogváltás az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel ténylegesen is megtörtént.

[16] Végül rögzítette, hogy a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 85. § (6) bekezdése alapján más vármegyei kormányhivatal által hozott, eltérő döntés a bíróságot ítélete meghozatala során nem kötötte, és az adóalanyiség megítélése szempontjából nem releváns, hogy a felperes az MVH-val a Korm. határozat szerinti megállapodást mely időpontban kötötte meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[17] A felperes a jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet megváltoztatását, az alperes határozatának megsemmisítését és az alperes új eljárás lefolytatására kötelezését, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

[18] Előadta, hogy álláspontja szerint a jogerős ítéletben a Kp. 86. § (1) bekezdése és Kp. 84. § (2) bekezdése alapján alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Pp.) 346. § (5) bekezdésében foglaltak ellenére nem került kifejtésre, hogy miért nem a Korm. határozat rendelkezései alapján szerezte meg a perbeli ingatlan

tulajdonjogát, valamint az sem, hogy az elsőfokú bíróság az alperesi határozatot miért nem tartja jogsértőnek. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése és 5:168. § (1)-(2) bekezdése alapján az átruházáson alapuló tulajdonszerzés keletkezéséhez szükséges bejegyzési elv megsértése valósult meg. Az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Ptk. 5:168. § (3) bekezdését, ezáltal sérült a Htv. 12. § (1) bekezdése, 52. § 7. pontja.

[19] Érvelése szerint nem a Karitatív tv., hanem a Korm. határozat alapján valósult meg a tulajdonszerzése, a Karitatív tv. a tulajdonszerzésre csupán jogalapot teremtett. Tulajdonszerzése a Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerinti átruházással történt, ezért e rendelkezés értelmében a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges volt. Erre tekintettel a bejegyző határozat alapján, 2022. március 4. napján szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Főszabály szerint a Ptk. 5:168. § (2) bekezdése alapján az átruházással történő tulajdonszerzés esetén a bejegyzés keletkezteti a tulajdonjogot. A jogkeletkeztető hatás alól két kivételt említ a Ptk. 5:168. § (3) bekezdése, az egyik az egyes jogilag jelentős tények feljegyzése, a másik a jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzése.

[20] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a kivétel második esete azért valósult meg, mert jogszabály, azaz a Karitatív tv. alapján szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Ezzel szemben a Karitatív tv. 1. § (1)-(3) bekezdése a „tulajdonába adhatók” szóhasználat folytán csupán megteremtette a tulajdonszerzés lehetőségét, arra valóban a Karitatív tv. 1. § (4) bekezdésében lévő felhatalmazás szerint a Korm. határozat alapján került sor. Erre utal a Karitatív tv. 1. § (8) bekezdése is, mivel a jogalkotó szándéka szerint a tulajdonba adásról szóló döntést a Korm. határozat tartalmazza. Ezt erősíti a Korm. határozat 2. és 3. pontja is. A tulajdonba adásról szóló akarat, a tulajdonba adás tárgya is a Korm. határozatban került rögzítésre, amelyek minimum követelmények egy esetleges tulajdonszerzés esetén. Álláspontja alátámasztására utalt a Ptk. adásvétel fogalmát meghatározó 6:215. § (1) bekezdésére, valamint az ingatlan-nyilvántartás közhitelességét rögzítő 5:165. § és 5:170. §-aira, és kifejtette, hogy az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzés dátumaként 2022.03.04. található, és csak a jogcím rovatban került feltüntetésre a Korm. határozat. Hivatkozott arra is, hogy a jogerős ítéletben szereplő, a Legfelsőbb Bíróság által hozott Kfv.I.35.163/2007. számú határozatának indokolása az elsőfokú bíróság álláspontját nem támasztja alá, hogy 2022. január 1-én az ingatlan tulajdonosa, így az építményadó alanya volt.

[21] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában tartását kérte.

[22] Hangsúlyozta, hogy a felperes a Karitatív tv. alapján az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Ha a tulajdonjog megszerzése nem szerződésen, hanem jogszabályon alapul, akkor a jogok bejegyzés nélkül is létrejönnek, a bejegyzés deklaratív hatályú. Ez utóbbi esetben nem érvényesül a bejegyzési elv, a bejegyzésnek nincs konstitutív hatálya, hanem csak azzal a közbizalmi hatással jár, hogy a bejegyzés után harmadik személy nem hivatkozhat sikeresen a fennálló joggal kapcsolatos nem tudásra [Kfv.III.37.229/2015/6.] Jogszabályon alapuló tulajdonszerzés esetén a jogok a jogszabály kihirdetésével nyilvánosak, bárki számára hozzáférhetőek, így a dologi jog abszolút szerkezete a nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is érvényre jut. A felperes tulajdonjogának bejegyzésére visszamenőleges hatállyal, 2022. január 1-re történt, ezen adattal szemben a bizonyítás a felperest terheli, ha az adatok helyességét, a valósággal egyezőségét vitatja [Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.184/2007/6.].

A Kúria döntése és jogi indokai

[23] A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan.

[24] A jogerős ítélettel szemben jogszabálysértésre, vagy a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással van helye felülvizsgálatnak. A felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi eleme a kérelmet megalapozó pontos jogszabályhely, illetve a közzétett kúriai határozat és azon részének megjelölése, amelytől az ítélet jogkérdésben eltér [Kp. 115. § (1) bekezdése, a (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 100. § (2) bekezdés b) pont]. A Kúria a jogerős ítéletet – a bizonyítás és vizsgálat hivatalbóli elrendelésének körén kívül – csak a felülvizsgálati kérelem, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem, és a felülvizsgálati ellenkérelem keretei között vizsgálhatja felül [Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 108. § (1) bekezdése], az eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a jogerős határozat meghozatalakor rendelkezésre álló iratok és bizonyítékok alapján dönt [Kp. 120. § (5) bekezdése].

[25] A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes keresetét, azonban a jogerős ítélet indokolása kiegészítésre szorul.

[26] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes az ingatlan-nyilvántartás szerint (is) 2022. január 1-től tulajdonosa a perbeli lakásnak, így a Htv. 12. § (1) bekezdése szerint 2022. adóévben az építményadó alanya volt.

[27] Az ingatlan tulajdoni lapjának adatai tartalmazzák, hogy a felperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanon a Karitatív tv. 1. § (1) bekezdése szerinti jogcímen, a Korm. határozatban meghatározott időpontban, 2022. január 1-én, a 2022. március 4-én kelt bejegyző határozattal szerezte meg. A tulajdoni lapból kitűnik tehát, hogy a felperes tulajdonszerzése nem a Ptk. által szabályozott jogcímek egyikén, hanem a Karitatív tv.-n alapul. A Ptk. 1:1. §-a a törvény hatályát illetően kimondja, hogy az a mellérendeltség és egyenjogúság elve szerint szabályozza a személyek alapvető vagyoni és személyi viszonyait. Jelen esetben a tulajdonjog ingyenes átadása azonban nem magánfelek, hanem az állam és a felperesi társaság között történt. Jogviszonyuk ebből következően a közjogi és a magánjogi elemeket is tartalmaz.

[28] Az állami vagyon megszerzésére vonatkozó sajátos, közjogias rendelkezéseket az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) tartalmazza. A Ptk. magánjogi rendelkezései ezért csak annyiban érvényesülnek, amennyiben ezt a közjogi szabályok lehetővé teszik.

[29] A Vtv. szabályozza a kivezetésre szánt állami vagyonnal kapcsolatos alapvető rendelkezéseket. A Vtv. 36. § (1) bekezdése szerint „Állami vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvény rendelkezése alapján lehet.” A (2) bekezdés e) pontja alapján állami vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható külön törvény szerinti közhasznú szervezet javára, az általa átvállalt állami vagy önkormányzati közfeladat ellátásának elősegítése érdekében, valamint a Magyar Tudományos Akadémia és a Magyar Művészeti Akadémia javára törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése vagy az általa átvállalt állami közfeladat ellátásának elősegítése érdekében. A (3)

bekezdés kimondja, hogy „A (2) bekezdés szerinti ingyenes átruházásról – a (6)-(8) bekezdésben foglalt kivétellel – a Kormány nyilvános határozattal dönt.”

[30] Ezen rendelkezéseknek megfelelően hozta meg az Országgyűlés a devizahitel-problémák folytán állami tulajdonba került lakóingatlanok tekintetében a Karitatív tv.-t, majd ennek 1. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Kormány a határozatát, amely a felperes lakástulajdon-szerzését eredményezte.

[31] A Karitatív tv. 1. § (8) bekezdése alapján „Az ingatlanügyi hatóság az (1) – (3) bekezdés szerinti tulajdonváltozást az illetékességi területén található lakóingatlanok vonatkozásában az MVH-nak az (1) bekezdésre, valamint (2) vagy (3) bekezdésre való hivatkozást, a Kormány ingyenes tulajdonba adásról szóló határozatára való hivatkozást, a lakóingatlan helyrajzi számát, a tulajdonszerző MR Községi Lakásalap NKft. adatait és a tulajdonba adott tulajdoni hányad mértékét tartalmazó kérelme alapján jegyzi be.” A tulajdonosváltás átvezetéséhez szükséges okirat ebben az esetben nem egy, a tulajdonosváltásról kötött polgári jogi ügylet (szerződés), hanem az állami vagyon kezelője által benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelem volt, amely tartalmazta a tulajdonosváltás jogcímét és időpontját is. Ennek megfelelően került sor a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

[32] Sajátos közjogi szabályok rendelkeztek tehát az állami vagyon felperes részére történő ingyenes átadásáról és a tulajdonosváltás időpontjáról is, amelyek alapján az ingatlan-nyilvántartási kérelem előterjesztésének és a változás bejegyzésének időpontjától függetlenül a Karitatív tv. és a végrehajtására vonatkozó Korm. határozat szerint a felperes tulajdonszerzése 2022. január 1-én következett be, és ezt tükrözi az ingatlan-nyilvántartás is.

[33] Az alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a Ptk. 5:168. § (3) bekezdése alapján, mivel a felperes tulajdonjogát nem polgári jogi ügylet, hanem a jogszabály keletkeztette, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés deklaratív hatállyal bír. Jelen ügyben - a Karitatív tv. rendelkezéseire figyelemmel - a Ptk. bejegyzési elvre vonatkozó rendelkezési közül nem az általános 5:168. § (1)-(2) bekezdései, hanem a jogszabályon alapuló jogszerzésre alkalmazandó 5:168. § (3) bekezdése irányadó. Erre figyelemmel a Kúria a jogerős ítélet [57] bekezdésében foglalt érvelést mellőzi, és hangsúlyozza, hogy a Ptk. 5:168. § (3) bekezdése alkalmazásakor is teljesülnek a Ptk. 5:38. § (2) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési feltételek: a jogcím és a bejegyzés, utóbbinak azonban nincs jogkeletkeztető hatálya, mert a tulajdonjog megszerzése a Karitatív tv.-n alapul, ezáltal az ingatlanon történő tulajdonszerzés joghatásait nem érinti a bejegyzés esetleges elmaradása sem.

[34] A felperes tehát 2022. január 1-étől a perrel érintett lakás tulajdonosa, és mint ilyen, a Htv. 12. § (1) bekezdése és 52. § 7. pontja alapján az építményadó alanya volt.

A Kúria rögzíti, hogy a Legfelsőbb Bíróság Kfv.I.35.163/2007/7. (KGD2008. 217.) számon meghozott határozata egyrészt nem minősül a Kúria közzétett határozatának [a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 32. § (1) bekezdés b) pont, 197/C. § (2) bekezdés], amelytől jogkérdésben való eltérés indokolási kötelezettség alá esne [Pp. 346. § (5) bekezdés], másrészt az eseti döntés tulajdonjog fenntartással kötött adásvételi szerződés, tehát polgári jogi ügylet folytán történő tulajdonszerzés időpontjáról foglalt állást az építményadó adóalanyiság szempontjából, így tény- és jogazonosság jelen és az elbírált ügy között nem áll fenn. Utal rá a Kúria, hogy más döntéseiben is foglalkozott hasonló jogkérdéssel, a Kfv.V.37.545/2022/6. számú döntése [40] bekezdésében írtak szerint a

tulajdonváltás jogcíme az a jogszabályi rendelkezés, amely a tulajdonjog változást megteremti (itt sem szerződésen alapult a tulajdonjog változás).

[35] A Kúria mindezen indokok alapján megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte tulajdoni lap tartalmát és helyesen határozta meg a felperes tulajdonszerzésének időpontját, így a felperes adóalanyiségének kezdő időpontját, ezért a jogerős ítéletet a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján az indokolás részbeni kiegészítésével hatályában fenntartotta.

A döntés elvi tartalma

[36] *Állami vagyonnak az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény alapján történő ingyenes átadása esetén e törvény, és nem polgári jogi ügylet a tulajdonosváltás jogcíme, és e törvény felhatalmazása alapján kiadott közjogi szabály szerint alakul a tulajdonjog átszállásának időpontja. A tulajdonosváltás ebben az esetben nem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel, hanem a közjogi rendelkezésekben meghatározott időpontban következik be, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tehát deklaratív hatályú.*

Záró rész

[37] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Kp. 115. § (2) bekezdése értelmében alkalmazandó Kp. 107. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[38] A Kúria a felperest az alperes felülvizsgálati perköltségének viselésére a Kp. 35. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 82. § (1) és (2) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte. A Kúria a perköltség összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése és 4. § (1) bekezdése alapján pertárgyérték után számított összegben a minimumösszegre figyelemmel határozta meg.

[39] A Kúria felülvizsgálati illeték viselésére vonatkozó rendelkezése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés m) pontján, 39. § (1) bekezdésén, 50. § (1) bekezdésén és a Kp. 35. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 102. § (6) bekezdésén alapul.

[40] Az ítélet elleni további felülvizsgálatot a Kp. 116. § d) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. szeptember 18.

Kúria
V.Kfv.35.169/2024/7-I

9

dr. Márton Gizella s.k.
Péter s.k.
a tanács elnöke

dr. Stefancsik Márta s.k.
előadó bíró

dr. Darák
bíró

dr. Demjén Péter s.k.
bíró

Ságiné dr. Márkus Anett s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő