

## **Már megint az illeték ...,**

### **avagy kell-e a társasházi öröklakással együtt, az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányadként vásárolt teremgarázs után külön vagyonszerzési illetéket fizetni?**

Az alább ismertetett történet azt a korunkban tipikus – és minden bizonnyal Tisztelt Kollégáim közül is sokakban megfogalmazódó – kérdést veti fel, hogy illetékügyben lehet-e igaza az ügyfélnek, illetve a közigazgatási határozatokat felülvizsgáló bíróságok elég erőfeszítést tesznek-e a helyes jogszabály-értelmezésnek megfelelő, az ügyfél illeték-fizetési mentesülését eredményező döntés meghozatala érdekében.

Történt ugyanis, hogy megbízást vállaltam zuglói társasház építési beruházás kapcsán a beruházó telekvásárlásra irányuló adásvételi szerződésének elkészítésétől kezdve, a társasházi alapító okirat elkészítésén át a vevőkkel kötendő adásvételi szerződések elkészítésének okirat szerkesztési munkáira. Aki hasonló megbízást vállalt már, az tudja, hogy igazából a kezdet nehéz, egy olajozottan működő konstrukció kidolgozása kíván rengeteg energiát, ezt követően az értékesítés szakaszában a rendszer „szinte magától” működik. A Beruházó elvárása volt az is, hogy az ügyfelek minél kedvezőbb hitel, és adókedvezményeket vehessenek igénybe.

A konstrukció kidolgozásakor a lakások tekintetében nem volt különösebb dolgom, az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés f.) pontja egyértelműen fogalmaz az illetékmentesség tekintetében a lakás építésére jogosult vállalkozó által épített, épített 30 millió forintot meg nem haladó forgalmi értékű új lakás tulajdonjogának, vagy tulajdoni hányadának megvásárlására vonatkozóan. A teremgarázs esetében annál nehezebb dolgom volt, hiszen egy albetétben, külön ingatlanként feltüntetett garázs esetében viszont az az egyértelmű, hogy tulajdonjogának, vagy tulajdoni hányadának megszerzése után 10%-os mértékű illetéket kell fizetni, hiszen arra nem vonatkozik semmilyen illetékkedvezmény, vagy illetékmentesség.

Más megoldást választottam tehát a beruházó, mint megbízó utasításának megfelelően, melynek megvalósításakor a (rég) Társasházi Törvény 2. § (1) bekezdéséből indultam ki, amely rögzíti: „A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész (16. §) – a 3. § (2) bekezdésében és a 19. §-ban szabályozott esetet kivéve – a külön tulajdonba tartozó lakás (helyiség) alkotórészét képezi, azzal együtt önálló ingatlan.”.

Ebből egyenesen következni látszott számomra az, hogy a társasházi öröklakáshoz tartozó eszmei közös tulajdoni hányadrészre (amelybe a garázson kívül az összes közös tulajdonba utalt vagyontárgy beletartozik) külön nem lehet illetéket kiszabni, a közös tulajdoni hányadrész, mint a lakás alkotórésze, illetékkiszabási szempontból egy egységként kerül értékelésre az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdésének f.) pontja alapján, így az illetékmentes. A képlet – mint ahogyan azt később részletezem – korántsem bizonyult ennyire egyszerűnek.

A lakásokat vették a vevők, a teremgarázsban biztosított gépkocsibeálló helyekkel együtt – a beállóhelyek vonatkozásában persze külön, kizárólagos használati megállapodás is készült a

későbbi birtoklási és használati viták elkerülése érdekében – a Fővárosi Illetékhivatal pedig fizetési meghagyásokat bocsátott ki, meglepetésre azonban, a lakás illetékmentességének rögzítése mellett, a fizetési meghagyásban néhol „egyéb ingatlan” -ként, néhol „garázs” -ként jelölte meg az illetékköteles vagyontárgyat, és arra illeték(előleg)fizetési kötelezettséget állapított meg. Indokolás a szokásos: számtan, valamint – feltehetően a biztonság kedvéért – a fél Illetéktörvény megjelölése alkalmazott jogszabályhelyként.

A fizetési meghagyásra a válasz természetesen fellebbezés, amelyben részletesen kifejtésre kerültek a fenti indokok, illetve az azzal kapcsolatos értetlenség, hogy milyen okirat, milyen konkrét jogszabályhely alapján és milyen forgalmi érték megállapítási eljárást követően szabott ki illetéket az Illetékhivatal „egyéb ingatlan”, vagy „garázs” vásárlása után.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának vezetője, mint másodfokú közigazgatási szerv elbírálta a megfellebbezett határozatokat, azonban érveimet egyetlen egyszer sem találta elfogadhatónak. A másodfokú szerv egyébként a fellebbezett határozatokat túlnyomórészt megsemmisítette, és az Illetékhivatal új eljárás lefolytatására utasította az illetékkiszabás alapjául szolgáló forgalmi érték jogszabálysértő megállapítására tekintettel.

Érveimmel kapcsolatban változatos indokolású másodfokú határozatok születtek, és több esetben a saját érveimet láttam viszont immár annak alátámasztására, hogy az illetékfizetési kötelezettség márpedig fennáll, ugyanakkor az indokok részletezését e helyütt mellőzöm. Ami lényeges az ügy szempontjából, hogy felbukkant a másodfokú határozatok indokolásában az Illetéktörvény 102. § (1) bekezdés f.) pontja, amely a lakástulajdon fogalmát tartalmazza illeték-szempontról, annak is az utolsó mondata, amely a következőket rögzíti:

„Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű 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;”

Arra alapítottan tehát, hogy a garázs – legyen az akár társasházi közös tulajdonú helyiség – a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges, általános illetékfizetési kötelezettség alá esik (Itv. 18. § (1) bek.) és az után az általános mértékű illetéket (Itv. 19. § (1) bek.), azaz a forgalmi értéke utáni 10 % -ot kell megfizetni.

A teljes történethez az is hozzátartozik, hogy az illetékhivatali eljárást különböző közjátékok tarkították, többek között a másodfokú határozatok alapján helyszíni szemlére kötelezett illetékhivatali ügyintéző meglehetősen kihívó kijelentései és fenyegetésnek is beillő ígéretei.

Ilyen volt például – a helyszíni szemlén megjelent lakásvásárlók elmondásaiból – az ügyintéző azon kijelentése, melyben arról biztosította a vevőket, hogy a végén úgyis fizetniük kell, és a jogi képviselőjük egyébként meg nem ért az ilyen illetékügyekhez.

Ilyen volt továbbá a helyszíni szemlére kiszálló ügyintéző azon fenyegetésnek is beillő ígérete, miszerint, ha a vevők sokat problémáznak a garázsok után fejenként fizetendő egy-kétszázezer forintos illetékekkel, előfordulhat, hogy az Illetékhivatal megvizsgálja: valóban 30

millió forintos forgalmi értékű lakóingatlant vásároltak-e és lehet, hogy nála magasabb összeg fog a számolgatás végén kijönni, amely után ugyebár nem jár az illetékmentesség. Nem jogellenes fenyegetésről van persze szó, hiszen jogszabályban rögzített joga az Illetékhivatalnak a forgalmi érték megállapítása, azonban ennek az „emberarcú” -nak, és szolgáltatónak elképzelt közigazgatás (vö. Ket. alapelvei) képviselője által kifejtett indoka már korántsem tartható etikusnak. Erről – egy gyengébb pillanatomban – a „ne ébreszd fel az alvó oroszánt” mondás mintájára, a „ne adj többletmunkát helyszíni szemlével az íróasztal mögött kényelmesen üldögélő illetékhivatali ügyintézőnek, különben megnézheted magad” szolgáltató közigazgatás által ihletett változata jutott az eszembe. De természetesen ilyen a magyar közigazgatásban nem fordulhat elő, biztosan valami félreértés történt – gondoltam egy összeszedettebb pillanatomban.

Visszatérve az Illetéktörvény lakástulajdon-fogalmához, elkezdődhetett a „jogászkodás”: az illetékügyben eljáró hatóságok által állandóan szajkózott, ám nem mindig következetesen képviselt: „illetékügyben csak az Illetéktörvény rendelkezései rendelkeznek relevanciával” közigazgatási logikája mentén igyekeztem tovább gondolkodni. Félretettem tehát a másodfokú határozatok szerint helyenként mégiscsak relevanciával bíró Társasházi Törvényt és elővettem az Ingatlan-nyilvántartási törvényt, mert hát illetékügy ide, vagy oda, azért az idézett értelmező rendelkezésben mégiscsak szerepel a „földrészlet” fogalma és annak tartalmát mégsem határozza meg az Illetéktörvény. Egy ilyen „kicsapongás”, azaz egy bizonyos fogalmat tartalommal feltöltő jogszabály segítségül hívása talán még illetékügyben is megengedhető.

A fellapozott Inyvtv. Második rész I. fejezete, amely az önálló ingatlanokat határozza meg, ismeri a földrészlet és az – ilyennek nem minősülő – egyéb önálló ingatlan fogalmát is, így az Inyvtv. 12. § -a szerint:

A földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni:

b) a társasházban levő öröklakást, illetőleg külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (a továbbiakban: öröklakás) a közös tulajdonban levő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,

Megfogalmazódott bennem, hogy abban az esetben, ha következetesen figyelembe vesszük azt a közigazgatási és bírósági gyakorlatot, hogy az Illetéktörvényt betűje szerint, szigorúan kell értelmezni (vö. a fő tevékenységként ingatlanforgalmazással jogosult vállalkozó és a cégbizonyítvány esetét), akkor ebből a rendelkezésből a következő jogértelmezés adódik:

Annak ellenére, hogy a garázs fizikailag természetesen a földhöz elválaszthatatlanul hozzáépült – jogi szempontból a teremgarázs nem földrészleten (pl. egy önálló helyrajzi számú építési telken) létesített helyiség, hanem egy olyan, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező helyiség, amely egy földrészletnek nem minősülő ún. egyéb önálló ingatlannak a része.

Ez a magyarázat pedig összhangban áll a társasházi öröklakás jogi jellegével, mely szerint a külön tulajdonú lakás és a hozzátartozó közös tulajdoni hányad egy egységet képez, és külön-

külön illetékjogi szempontból nem értékelhető. Sőt így még az Illetéktörvény 102. § (1) bekezdés f.) pontja idézett rendelkezésének és a társasházi öröklakás jogi jellegének összeengesztését is felfedezni véltem – túlzott optimizmussal – abban, hogy a jogalkotó mégis tudatosan tette illetékmentessé a társasházi közös tulajdonba tartozó helyiségeket. Képzeljék el a Tisztelt Kollégák például azt a konstrukciót, amelyben külön tulajdonú garázshoz közös tulajdoni hányadként egy üzlethelyiség is tartozik; a közös tulajdoni hányadok mértéke szerint kiszabásra kerül az illeték az üzlethelyiségre is ?

Ezzel a nagyon jogászi-analitikus érveléssel persze nem elégedtem meg, és a józan ész oldaláról is közelítettem akkor, amikor megvizsgáltam az Illetékhatóság rendeltetésszerű használatra vonatkozó érvelését. A kérdés: mitől lehet egy helyiség a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges. A válasz persze megint „kívülről”, egy másik jogszabályból érkezett, mégpedig azt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Kormányrendelet (OTÉK) 42. § (1) bekezdésének első mondata adta:

„Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában - legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani.

Megtalálható tehát szó szerint az OTÉK –ben az, hogy a járműveknek elhelyezést kell biztosítani ahhoz, hogy az önálló rendeltetési egységek (ilyenek a lakások is) rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek.

Azon érv elhárítására továbbá, hogy a járműveket nem feltétlenül kell garázsban elhelyezni, az alábbi ellenérvet tudtam felhozni: birtokomba került az illetékvitába keveredett ingatlanra vonatkozó építési szabályokat tartalmazó, az építési engedély kérelmezése idején hatályban volt Budapest-Zuglói Képviselő-testületének 40/2000. (XII. 12.) sz. rendelete Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (ZKVSZ). A ZKVSZ az ingatlan elhelyezkedéséből adódó építési övezetre (L3-XIV) előírt 29. § (6) bekezdése szó szerint az alábbiakat tartalmazza:

Járműtároló elhelyezése telken belül a 24. § (7) bekezdése figyelembevételével:

- a.) a fő rendeltetés szerinti épületben,
- b.) önálló épületben az M8 mellékletben meghatározott módon és feltételekkel,
- c.) önálló terepszint alatti építményben lehetséges.

Hozzá kell tennem, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdés f.) pontjában a „garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.” felsorolás csupán példálózó jellegű és nem jelenti azt – a fentiek tanúsága szerint – hogy ezek a helyiségek minden esetben szükségtelenek a rendeltetésszerű használatához, hiszen nem kap építési engedélyt maga a lakóépület sem, ha ahhoz az építő, építtető garázst nem kíván létesíteni. A kérdés fordítva is megfogalmazható: ha garázs

létesítése a lakás a rendeltetésszerű használathoz nem szükséges, akkor miért írják elő jogszabályok a meglétét ahhoz, hogy új lakások épülhessenek ?

Kell-e tehát tisztább és logikusabb jogszabályi környezet annak alátámasztására, hogy a vitás esetben jogszabályok határozzák meg azt, hogy a garázs a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges, ezért annak megszerzése illetékkötelezettséget nem von maga után – nem zárva ki persze azt az esetet sem, amikor a garázs jogi helyzete valóban indokolhatja illeték kiszabását. Tehát még csak mérlegeléssel sem kell fáradoznia sem a hivataloknak, sem a bíróságnak a tekintetben, hogy mikor lehet a garázs a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges, mivel a vitás esetben a jogszabályok – összefüggésükben – egyértelműen fogalmazzanak.

A jogszabályi környezet kapcsán feltett kérdéseimre viszont jelenleg sajnos csak az lehet a válaszom, hogy soha nem lehet elég tiszta a jogszabályi környezet, ha ehhez valódi igazságszolgáltatási törekvés nem párosul.

A keserű válasz indoka pedig az, hogy a jogvitában lényegében próbaper funkciót betöltő közigazgatási perben eljáró bíró a fent felsorakoztatott érveket – az ítélet kihirdetésekor előadott rövid indokolásában – lényegében őszinte sajnálattal söpörte le az asztalról. Írom ezt azért, mert az érveim elutasításának indokait igencsak keresnie kellett és különösen azon magvas évrre hivatkozott, hogy a Legfelsőbb Bíróság az Illetéktörvény abszolút szigorú, már-már „kincstári” (!) értelmezését tartja szem előtt, mely szerint, ha törvényileg nincs kifejezett mentesség rögzítve, akkor az illetékfizetési kötelezettség fennáll. A vitás esetben márpedig – így az indokolás – a garázsra ilyen kifejezett mentesség nincsen a törvényben megállapítva. A bíró közölte még tárgyaláson kívül, hogy nem tudja felvállalni az ügyben egy úgynevezett „reform ítélet” meghozatalát (reform értsd: illetékfizetési kötelezettség alóli mentesség kimondása) a Legfelsőbb Bíróság imént ismertetett álláspontjának fényében és annak vétőjétől tartva.

Kérdem én a fent írtakkal összevetve és abból levezetve, hogy akkor az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdésének f.) pontja az mi, ha nem a törvényben kifejezett mentesség ? Vagy esetleg a bíróság számára egyetlen elfogadható mentesség csak az lenne, ha az Illetéktörvény expressis verbis tartalmazná azt, hogy garázs tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése után nem kell illetéket fizetni?

A választ kérdéseimre azon Tisztelt Kollégáktól remélem, akiknek az érdeklődését a cikk felkeltette, illetve rendelkeznek hasonló illetékügyben szerzett akár negatív, vagy akár pozitív tapasztalattal.

Zárszóként csupán még annyit, hogy a Bíróság a felülvizsgálni kért közigazgatási határozatokat hatályon kívül helyezte és az Illetékhatáskörrel új eljárásra kötelezte. Ezt mindössze azon indokból tette, hogy a garázs forgalmi értékének megállapítására irányuló eljárás jogszabálysértő volt. Ez viszont eljárásjogi csapda, ugyanis az ítélet indokolásával szemben a felülvizsgálati kérelem előterjesztése kizárt. Kérdés persze az is, hogy várhatok-e többet és jobbat a Legfelsőbb Bíróságtól?

Mindenesetre következő próbaperrrel próbálkozom, melynek eredményét annak idején ugyancsak meg kívánok osztani Tisztelt Kollégáimmal.

Az eddigi fáradozásaimmal és igazságkeresésemmel elért eredmény nem más, mint az illetékfizetési kötelezettségük alóli mentességükben bízó – vérmérsékletük szerint – csalódott, vagy dühös ügyfelek és egy nem kevésbé csalódott, ráadásul az ügyfelek csalódottságának és dühének célpontjául szolgáló jogi képviselő.

Dr. Szabó Iván ügyvéd

Dr. Papik Dénes ügyvédjelölt

Dr. Szabó Iván Ügyvédi Irodája