

Egy közigazgatási perben hozott ítélet margójára, avagy miért ne vegyünk tetőteret társasházban?

Nem tudom ki, hogy van vele, de nekem a közigazgatási perek a kedvenceim. Minden ügyvéd ismeri azt az alapigazságot, hogy nincs olyan ügy, amelyben kizárólag csak az egyik félnek lenne igaza, de ha már könnyű szívvel lehet egy ügyvédnek odaállni az egyik oldalra, azok a közigazgatási határozatok felülvizsgálatára irányuló perek.

A Hivatalnak – lévén mindig és mindenkor erőfölényben lesz az egyszerű állampolgárral szemben – nem lehet igaza, még akkor sem, ha esetleg igaza lenne. (Amint azt az egyszeri konyhai falvédő is mondja, ilyenkor az előző paragrafust kell alkalmazni!). A közigazgatási perben nincsenek a tárgyaláson az utolsó pillanatban bagatell dolgokon egymás torkának eső ügyfelek, nem szúrják ki az ügyvéd kocsijának kerekeit, és kizárólag az ügy elvállalása miatt nem sorolja be az „intelligens” vizsgáló „maffiaügyvédnek, fizetett bűnpártolónak” az embert. Az ellenérdekű felet képviselő jogász általában udvarias és halk szavú, akivel két tárgyalás között jól meg lehet konzultálni az adott problémát. Merem állítani, hogy a közigazgatási bíróság a Fővárosi Bíróságon az egyik leghatékonyabb igazságszolgáltató szerv.

Szóval kedvelem a közigazgatási pereket, még ha néha el is vesztém őket. Azt viszont nem kedvelem, ha azért kell őket elvesztenem, mert a pocsék jogalkotói munka miatt a Bíróság keze meg van kötve.

Ez történt ezen a tárgyaláson is. A tárgyalás jó hangulatú volt, a jogi képviselők némi iróniát is megengedtek maguknak. Az eljáró bíró kedvesen figyelmeztetett, hogy ügyfelem elveszti a pert, mert nem adhat helyt a keresetnek. Az Illetékshivatalt képviselő fiatal, és igen felkészült kollega sajnálkozott a kialakult helyzet miatt, és felajánlotta, hogy a pert közös szüneteltetéssel szüntessük meg, hiszen az ügyben rejlő jogi ellentmondást ők is érzékelik.

Én azonban – lévén ügyfelemmel, aki egyben barátom is már előre megbeszéltem a dolgot — ragaszkodtam az elutasító ítélet meghozatalához, máskülönben – úgy éreztem – az általam itt felvetett kérdés nem lenne megfelelően hiteles. Most az ítélet, az ügy egyéb irataival fellelhető az irodámban. Remélem lesz olyan illetékes, akit érdekelni is fog.

Az ügy története röviden a következő:

Mióta a nagyvárosokban az égbe szöktek a négyzetméter árak, a nagy tetőtéri lakások a fiatal, általában jómódú emberek kedvelt célpontjai lettek, és persze ugyanezen okból kifolyólag az ingatlanberuházó cégeké is, amelyek szerencsés esetben jó haszonnal tudják értékesíteni őket.

Az az ügyvéd viszont, aki már végigcsinált egy sok lakásos társasház tetőterének értékesítését, utólag gyakran érezheti úgy, hogy nem kötött ki elég megbízási díjat. Ez csak az első esetre vonatkozik, mivel a második esetben már igyekszik lebeszélni ügyfelét az áhított ingatlan megvásárlásáról, vagy nem vállalja.

Történt pedig, hogy Barátom néhány társával együtt csinos summáért megvásárolta, egy régi belvárosi tömbház padlásterét, abból a célból, hogy ott önálló lakásokat alakítsanak ki.

Most nem sorolom fel, milyen kínokkal jár egy ilyen ügylet a közgyűlés összehívásától, a földhivatal által megkívánt „mindenoldalonmindenkimindenhol” aláírással együtt. Dr. Hidasi Gábor kollegám ebben a kérdésben remek szakmai cikkeket tesz közzé.

Elég legyen, hogy a közgyűlés felhatalmazása alapján a közös képviselő megkötötte az adásvételi szerződést a társasház padlásterére vonatkozásában. A Felek egyidejűleg kezdeményezték a padláster új „egyéb helyiséggé” önálló albetétbe vételét.

Itt kezdődtek a problémák: Köztudott ugyanis, hogy a Fővárosi Kerületek Földhivatala csak akkor jegyez be önálló albetétet, ha az alapító-okirat módosításához a kérelmező használatba vételi engedélyt csatol. Padlásterre viszont nem lehet használatba vételi engedélyt szerezni, de a beruházó egyébként sem egyéb önálló ingatlanra kéri meg azt az építési engedélyt, amelyet a módosító alapító okirat mellékletként csatol, hanem a tervezett új kialakítású lakásokra.

A Földhivatal eljárásának tehát van némi logikai alapja, hiszen az Inyvtv.Vhr 73.§ (4) és (6) bekezdései kimondják:

(4) Az (1) bekezdésben foglalt alaprajzra a tv. 21. § (4) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal, hogy alaprajzként elfogadható az építési engedélyhez tartozó, illetőleg az engedélyezett és kivitelezett állapot eltérését feltüntető vagy a kiadott fennmaradási engedély alapját képező - a (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti adatokkal kiegészített - műszaki terv.

(6) Társasházban építés (emeletráépítés, hozzáépítés stb.) útján keletkezett új öröklakás bejegyzésére irányuló kérelemhez az alapító okirat módosítására vonatkozó okiratot és kiegészítő alaprajzot is csatolni kell. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni akkor is, ha a közös tulajdonban álló épületrészekből keletkezett új öröklakás nyilvántartásba vételét kérik.

Az érintett rendelkezésekre hivatkozással a Fővárosi Kerületek Földhivatala elutasítja azokat az adásvételi szerződéseket, amelyek padláster, vagy tetőtér megvásárlásra irányulnak, kizárólag azokat fogadja el, amelyek a módosított alapító-okiratra, és a tervekre utalással a felépítendő öröklakásokra vonatkoznak, de ezeket is csak akkor jegyzi be, ha a kérelmező használatba vételi engedélyt csatol az új lakásokra.

Ha mégis én ismerném rosszul a gyakorlatot, akkor kérem a kollegákat, hogy nyugodtan igazítsanak helyre.

A földhivatali eljárással nem is volt probléma, az alapító-okirat módosítását, majd az új kialakítású albetétet a használatba vételi engedély benyújtását követően Barátom javára a Földhivatal bejegyezte.

Annál nagyobb volt Ügyfelem döbbenete, amikor az Illetékhivaltól a szerződésre utalással egy 10%-os illeték kiszabásáról szóló csekket kapott, hiszen tőlem telefonon korábban olyan tájékoztatást kapott, hogy amennyiben padlásteret vásárolt, úgy az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdése alapján illetékmentességre jogosult.

A tájékoztatás természetesen nem volt téves, az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés a.) pontja, valamint a (2) bekezdés 1.) kimondja:

26. § (1) Mentés a visszerthes vagyonátruházási illeték alól:

a) 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. A vagyonszerző lakóházépítési szándékáról legkésőbb az illetékfizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig nyilatkozhat az illetékhivatalnál;

(2) Ha a vagyonszerző az (1) bekezdés a) pontjában említett lakóház felépítését - legkésőbb a határidő elteltét követő 15 napon belül - használatbavételi engedéllyel igazolja, az illetékhivatal a megállapított, de a megfizetés tekintetében felfüggesztett illetéket törli.

1) lakóház építésére alkalmas telektulajdon: az építésügyi szabályoknak és a településrendezési tervnek megfelelően kialakított, lakóépület elhelyezésére szolgáló, beépítetlen földrészlet, továbbá az előbbi feltételeknek egyébként megfelelő olyan földrészlet, amelyen csak szükséglakás, illetőleg olyan lakás céljára használt helyiségcsoport (helyiség) van, ami még a szükséglakás követelményeinek sem felel meg. A lakás kialakítására szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban tetőtér, padlás elnevezéssel feltüntetett önálló ingatlan, valamint az építési engedély szerint lakóépület céljára létesülő építmény, amennyiben annak készültségi foka nem éri el a szerkezetkész (elkészült, ráépített tetőszerkezet) állapotot, a lakóház építésére alkalmas telektulajdonnal egy tekintet alá esik;

A csapda természetesen ott van, hogy a törvény fordulata szerint a lakás kialakítására szolgáló tetőtérnek vagy padlásnak ilyen néven önálló ingatlanként kell szerepelnie az ingatlan-nyilvántartásban.

Az Inyvtv. 12.§-a ilyen kategóriát viszont nem ismer, illetve a következőképpen fogalmaz:

Inyvtv. 12. § 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,

Mindezek alapján azok, akik a társasházi közös tulajdonú padlástér, tetőtér vásárlása során igénybe kívánják venni az Illetéktörvény 26.§ (2) bekezdése 1. pontjában megfogalmazott illetékmentességet, eleve kudarcra vannak ítélve, hiszen a törvényi tényállást a fentiek alapján nem is lehet kimeríteni!

Felteszem, hogy a jogalkotó szándéka az volt az illetékmentesség megadásával a beépítetlen tetőtér, és padlástér vonatkozásában, hogy ezzel is az építést ösztönözze. Ehhez képest az ítélet most azt mondja ki, hogy ügyfelem azért nem részesülhet az új lakóházakhoz, lakásokhoz kapcsolódó az illetékkedvezményben, mert lakást épített!