



**A KÚRIA
Önkormányzati Tanácsának**

h a t á r o z a t a

Az ügy száma: Köf.5026/2018/4.

A tanács tagja: Dr. Patyi András a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás előadó bíró,
Dr. Dobó Viola bíró

Az indítványozó: Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság
(7621 Pécs, Rákóczi út 34.)

Az érintett önkormányzat: Harkány Város Önkormányzata
(7815 Harkány, Petőfi utca 2.)

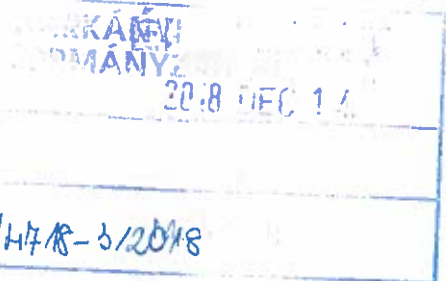
Az ügy tárgya: telekadó mértéke

Rendelkező rész

A Kúria Önkormányzati Tanácsa

- a Köf.5.042/2016/5. számú határozatával törvénytörőnek nyilvánított, Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) számú önkormányzati rendelete, 2016. december 31. napjáig hatályban volt, 17. § a) pontjának a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt folyamatban lévő 4.K.27.207/2016. számú ügyben való alkalmazási tilalmának kimondására irányuló bírói indítványt elutasítja;
- Harkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) számú önkormányzati rendelete, 2016. december 31. napjáig hatályban volt, 17. § a) pontjának megsemmisítésére irányuló bírói indítványt visszautasítja;
- elrendeli, hogy határozatának közzétételére – a kézbesítést követő nyolc napon belül – az önkormányzati rendelet kihirdetésével azonos módon kerüljön sor.

A határozat ellen jogorvoslatnak nincs helye.



Indokolás

Az indítvány alapjául szolgáló tényállás

[1] Harkányban a Bartók Béla utca sávjától délre a bírói indítvány alapjául szolgáló 4.K.27.207/2016. számú ügy felperesének (a továbbiakban: felperes) kizárólagos tulajdonában állnak a következő kivett művelési ág megnevezésű belterületi ingatlanok:

1. 2366/4. hrsz.-ú (276 m²),
2. 2366/8. hrsz.-ú (29 m²),
3. 2366/9. hrsz.-ú (31 m²),
4. 2366/12. hrsz.-ú (290 m²),
5. 2366/32. hrsz.-ú (574 m²),
6. 2366/68. hrsz.-ú (196 m²),
7. 2366/74. hrsz.-ú (2748 m²),
8. 2366/65. hrsz.-ú (7075 m²),
9. 2366/28. hrsz.-ú (1 ha 0815 m²),
10. 2370/7. hrsz.-ú (8244 m²),
11. 2370/8. hrsz.-ú (8229 m²),
12. 2366/73. hrsz.-ú (4 ha 3030 m²),
13. 2366/82. hrsz.-ú (9704 m²).

Az ingatlanokra Harkány Város Önkormányzatának elővásárlási joga van bejegyezve.

[2] Az ingatlanok nagy része a Lanka csatornával szomszédos. Megközelítésük a csatornán történő átjárás nélkül csak akkor lehetséges, ha másik oldalon lévő területek közterületek, vagy magántulajdon esetén rendelkeznek útszolgalmi joggal. A felsorolt telkek nyugati részen elhelyezkedő tagjainak egy része jogilag a Bartók Béla közút felől közelíthetőek meg, valóságosan délről a mezőgazdaságilag művelt területeken keresztül. A közút megnevezésű ingatlanok a valóságban nem léteznek. Legjobb esetben is csak földútként, illetve a terület déli belsejében a csatornától délre még ilyen mértékben sem lelhetők fel fizikai valóságban. Gyakorlatilag egybeolvadnak a környező, jellemzően mezőgazdasági művelés alatt lévő területekkel. Jogilag biztosított közút/közterületi csatlakozása a 2366/82., valamint a 2366/73. hrsz.-ú ingatlanok rendelkeznek, azonban a teleknek nincs közúti, vagy közterületi kapcsolódása, azaz a tényleges beépíthetőség feltételei közül a megközelíthetőség feltétele hiányzik.

[3] A Harkányi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 598-15/2016. számú határozatával a felperes terhére 2016. évtől az 1. sorszám alatti ingatlan után 55.200 Ft, a 2. sorszám alatti ingatlan után 5.800 Ft, a 3. sorszám alatti ingatlan után 6.200 Ft, a 4. sorszám alatti ingatlan után 58.000 Ft, az 5. sorszám alatti ingatlan után 114.800 Ft, a 6. sorszám alatti ingatlan után 39.200 Ft, a 7. sorszám alatti ingatlan után 549.600 Ft, a 8. sorszám alatti ingatlan után 1.311.250 Ft, a 9. sorszám alatti ingatlan után 1.872.250 Ft, a 10. sorszám alatti ingatlan után 1.486.600 Ft, a 11. sorszám alatti ingatlan után 1.484.350 Ft, a 12. sorszám alatti ingatlan után 6.704.500 Ft, míg a 13. sorszám alatti ingatlan után 1.705.600 Ft éves telekadó kivetését rendelte el. A felsorolt adótárgyak után összesen 15.393.350 Ft telekadó megfizetésére kötelezte évente a felperest.

[4] A határozat ellen a felperes fellebbezett. A fellebbezés folytán eljáró alperes a 2016. június 2. napján kelt BAB/12/752-5/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

- [5] A határozat ellen a felperes keresettel fordult a bírósághoz. Kereseti kérelmében indítványozta, hogy a bíróság a Kúria Önkormányzati Tanácsa előtt a Harkány Város Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 31/2015. (XI. 30.) számú rendeletének (a továbbiakban: Ör.) felülvizsgálatára irányuló nemperes eljárást kezdeményezzen.

Az indítvány és az érintett önkormányzat állásfoglalása

- [6] Az ügyben eljáró Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság az 4.K.27.207/2016/41. számú alatti II. számú végzésével a per tárgyalását felfüggesztette és kezdeményezte a Kúria Önkormányzati Tanácsának eljárását Harkány Város Képviselő-testülete által alkotott, a helyi adókról szóló 31/2015. (XI.30.) számú rendelet (a továbbiakban: Ör.) 17. §-a tekintetében. A végzés az Ör. rendelkezésének megsemmisítésére és a perben való alkalmazás tilalma kimondására irányult.
- [7] Harkány Város Önkormányzat rendezési terve már 2002-től tartalmazta azt, hogy a Bartók Béla (zsák-)utcát a Siklósi útra ki kell nyitni. Az ehhez szükséges telekalakításokkal kapcsolatosan, az indítvány által összegzetten az ügynek az érintett telkek értékbecslésével összefüggésben két előzménye volt.
- [8] Az egyik szerint a Kúria, mint felülvizsgáló bíróság a Pfv.VI.21.402/2013/5. számú ítéletével hatályában fenntartotta a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.384/2012/4. számú ítéletét, amelyik a Pécsi Törvényszék 2012. június 28. napján kelt 10.G.20.171/2011/49. számú ítéletét helybenhagyta. Ezen ítéletével a Pécsi Törvényszék a felperes, mint eladó és a Harkány Város Önkormányzata, mint vevő között a felperes tulajdonában álló Harkány 2366/72., /75., /76., /77., /81., /78. hrsz.-ú, összesen 10.884 m² beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok tekintetben 4.500 Ft/m² vételár mellett ingatlan adásvételi előszerződés alapján létrehozta a végleges szerződést. A felek előszerződésük szerint lényegében kisajátítást megelőző adásvételi szerződést kötöttek.
- [9] A másik előzmény a Kúria Köf.5.042/2016/5. számú határozata (a továbbiakban: Köf.2016.), amelyik az akkor már hatályban nem lévő Ör. rendelkezése törvénysértő voltát megállapította, és alkalmazása tilalmát a Pécsi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt tárgyalta 5.K.27.123/2016. számú ügyben kimondta. A per során akkor a felperes hivatkozott arra, hogy a telket ajándékozás útján szerezte. Az adóhatóság ajándékozási illetéket vetett ki a felperessel szemben. Az adóhatóság – az illetékösszeg meghatározásához szükséges illetékalapként – a telkek értékét 85.000 Ft-ban állapította meg, ami 200 Ft/m² árnak felel meg, és ami azonos a telekre kivetett telekadó éves mértékével. A telekérték megállapításának viszonyítási pontjául akkor az adóhatóság által megállapított illetékalap szolgált. Az akkori felperes tulajdonában lévő telek kisméretű, semmilyen tevékenységre nem volt alkalmas, talajvízzel terhelt, közútról nem megközelíthető. A telek értékét egy év alatt kellett volna kifizetni telekadó formájában.
- [10] Az indítványozó bíróság szerint jelen ügyben is ebből az egyébként szomszédos teleknek az értékmegállapításából kell kiindulni, azaz 200 Ft/m² forgalmi érték szerinti árból. Ekkor hasonlóképpen eltúlzott adómérték kerül megállapításra.
- [11] A bíróság szerint a vizsgálni kért önkormányzati rendeleti rendelkezés ezért a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Hatv.) 6. § c) pontjába ütközik. A bíróság szerint az önkormányzat az Ör. vizsgálni kért szakasza szerint nem volt figyelemmel sem a helyi

Köf.5026/2018/4.

sajátosságokra, sem az adóalanyok teherviselő képességére az adó mértékének meghatározása során. Az önkormányzat kizárólag a saját gazdálkodási követelményeihez igazodva vetette ki az adót, nem differenciált egyéb körülmények alapján az adóalanyok, illetve a telkek jellege, elhelyezkedése szerint.

- [12] A Kúria Önkormányzati Tanácsa a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 139. §-a alapján alkalmazandó 42. §-a szerinti védirat benyújtása érdekében megküldte az indítványt az érintett önkormányzatnak.
- [13] Az érintett önkormányzat védiratában az indítvány elutasítását kezdeményezte. Álláspontja szerint nem megalapozott a felperes azon állítása, hogy az Ör. 17. §-a a Hatv. 6. § c) pontjába ütközik, mert a telekadó eltúlzott mértékű. E körben az önkormányzat előadta, hogy a 2015. december 31. napjáig hatályba lévő önkormányzati rendelet a telekadó mértékét 5000 m²-ig 260 Ft/m²-ben, 5001-10 000 m² között 250 Ft/m²-ben, míg 10 000 m² felett 240 Ft/m²-ben határozta meg. Harkány Város Önkormányzata az Ör. megalkotásával törekedett arra, hogy az adóalanyok terheit csökkentse. Harkány Város Önkormányzat Képviselő-testülete továbbá a 2016. november 24. napján tartott képviselő-testületi ülésen is módosította az Ör.-t. A 2017. január 1-jével hatályba lépett módosítás differenciált adómértéket vetett be. A rendeletmódosítás legalább a telkek 50%-át érinti, a kérdéses adómérték a 200 Ft/m² értékről 10 Ft/m²-re csökkent. A telekadó mértéke eszerint nem konfiskáló jellegű.

Kúria Önkormányzati Tanácsa döntésének indokolása

- [14] Az indítvány nem megalapozott.

I.

- [15] Az indítvánnyal érintett önkormányzati rendeleti rendelkezések a következők.

- [16] Az Ör. indítványban jelölt 17. §-a értelmében az adó mértéke a következő volt:
- „a) Belterületen lévő telek esetén:
 - aa.) 5000 m²-ig: 200 Ft/m²
 - ab.) 5000 m² feletti rész: 150 Ft/m²
 - b) Külterületen fekvő vállalkozó üzleti célt szolgáló telke esetében: 10Ft/m²”.

- [17] Az Ör. 17. §-ában foglalt adómértéket a képviselő-testület 2016. november 24. napján módosította.

- [18] Az Ör. 25/2016. (XI. 30.) számú Önk. rendelettel történő módosítása következtében az Ör. 17. §-a kiegészült egy 2017. január 1-jétől hatályos c) ponttal, amely szerint:
- „c) Amennyiben az ingatlan legalább 50%-a a mindenkor hatályos helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelethez csatolt rendezési terv szerint E, EV, Z, ZKP városrendezési kategóriába vagy a rendezési terv szerint tervezett (még meg nem valósult) közút kategóriába tartozik az ingatlanra vonatkozó telekadó mértéke 10 Ft/m²”
- A jelölt városrendezési kategóriák az erdő, véderdő, zöldterület, közút hasznosításokat fedik le.

- [19] Az indítvánnyal közvetlenül érintett szabály tehát az Ör. 2016. január 1-től 2016. december

31-ig hatályos 17. § (1) bekezdés e./ pontja szerint, a telekadó mértéke belterületen fekvő telek esetén 5.000 m²-ig 200 Ft/m²; 5.000 m² feletti rész után 150 Ft/m².

II.

- [20] A Kúriának jelen ügy kapcsán abban kellett állást foglalnia, hogy miként érvényesül az érintett területtel azonos besorolású telekre nézve meghozott Köf. 2016. határozatának kihatása, az abban foglalt értékmegállapításra figyelemmel, a kérdéses ingatlanértékekre. Amennyiben a megféleltetés fennáll, akkor lenne közvetlenül alkalmazható a korábbi döntés érvelése az adómérték túlzó voltára vonatkozóan.
- [21] A bírói indítvány az Ör. 17. § „törvényellenessége megállapításának megsemmisítése” elírást tartalmazza. Tartalmilag pedig fölvetődik, hogy a Köf.2016. határozat a törvényellenességet ezen szakaszra nézve már megállapította. Jelen ügy tárgya tehát az egyedi alkalmazási tilalomnak újabb ügyre való kiterjesztése a Kp. 147. § (1) bekezdés első fordulata alapján, amely szerint, ha az önkormányzati rendelet vagy rendelkezésének megsemmisítésére, illetve törvénysértő voltának megállapítására bírói indítvány alapján került sor, a megsemmisített rendelet vagy rendelkezés nem alkalmazható a bíróság előtt folyamatban lévő egyedi ügyben. Az indítvány elbírálására annak az ilyen módon meghatározható, tényleges tartalma alapján került sor.

III.

- [22] Az indítvánnyal érintett alapeljárásban a telekértékek megállapítása vita tárgyát képezte. Az ingatlanforgalmi szakértő becslésével szemben a bíróság a felperes érvelésének adott helyt. Eszerint a hivatkozott korábbi eljárásban a hasonló besorolású és az adott övezetben lévő telek ajándékozás kapcsán a NAV által megállapított értékalap m²-ének ára irányadónak tekinthető jelen eljárásban is. A szakértő az ajándékozásra hivatkozással kizárta ezt az adatot a viszonyítás köréből, amit a bíróság nem fogadott el.
- [23] A Kúria szerint ez annyiban megalapozott döntés volt, hogy az ajándékozás ténye nem jelenti az illetékalap megállapítása tekintetében az érték relativizálódását. Ugyanakkor további érveket is figyelembe kell venni, amelyek azonban éppenséggel e referenciaérték alkalmazásának kiterjesztése ellen szólnak.
- [24] Egyrészt nem feltétlenül okszerű ezt az értéket automatikusan kiterjesztően értelmezve, kontroll nélkül kivetíteni a terület egészen keresztül a perben érintett telkek egy részére (1–7. sorszámú ingatlanok). Azok értéke ugyanis más tényezőktől is függhet, amelyek közül többre az ingatlanforgalmi szakértői vélemény is hivatkozott. Az érv, hogy az érték a Köf.2016. határozatban elfogadást nyert, nem pontos, hiszen nem referenciaértékként, hanem hangsúlyozottan az adott telekre, az akkori indítvány alapján, kiemelve azt is (a határozat [27] bekezdésében), hogy az értékbecslés tekintetében érdemi felülvizsgálatra nem kerülhetett sor. Vagyis a jelen eljárásban bekért szakértői véleménnyel szemben, mely kifejezetten az eltéréseket értékelte fel, a vitatott telkekre az előzményi megállapítás igazolt referenciaként logikailag nem lenne kiterjeszhető.
- [25] Másrészt a 8–13. sorszámú ingatlanok tekintetében az indítványozó bíróság a perben beszerzett szakértői véleményt vette alapul, amelyik 1.285 Ft/m²-t, illetve 1.385 Ft/m²-t állapított meg. Összevetve ezeket a 200 Ft/m² vitatott mértékkel a megítélésre a Kúria gyakorlata irányadó. Eszerint több döntésben, így a Köf.2016. határozatában kifejtésre került,

Köf.5026/2018/4.

hogy a telekadóról szóló szabályozás során a törvényben meghatározott elvek alkalmazása körében igazodni kell ahhoz a szemponthoz, mely alapján az adómérték az adótárgy telek forgalmi értékéhez képest ne legyen túlzott. A hivatkozott határozat a Hatv. 6. § c) pontjába ütközőnek tartotta a földterület becsült forgalmi értékének 64%-át kitevő, majd a következő évben a forgalmi értéket meghaladó telekadó-fizetési kötelezettséget. Ezt a szintet tekintette a vagyoadó olyan mértékének, figyelemmel arra, hogy az adót a vagyontárgy értékéhez kell elsősorban mérni, amikor az már elszakad az adótárgy értékétől. A 8–13. sorszámú ingatlanok indítvány szerint megállapított értéke esetében viszont az éves közteher ennél jóval alacsonyabb.

- [26] Harmadrészt, az ügyben érintett telkek vonatkozásában van korábbi jogügyletből származó viszonyítási alap, ami pedig mindezen előbbiektől eltérő. A Kúria által a polgári ügyben helyben hagyva, a bírósági ítélettel megállapított szerződés a vitatott telkekre kiterjedő területi egységen belül 4.500 Ft/m²-t állapított meg. A felperes akkor eladó volt.
- [27] A jelen ügyben folyó perben az 1–7. sorszámú ingatlanok és a 8–13. sorszámú ingatlanok vonatkozásában tett, az előbbiek alapján a telkek csoportosítása szerint egyes csoportonként is vitatható megállapításokból eredtek tehát a következő indítványozói következtetések. Eszerint a telkek forgalmi értékére tekintettel az 1–7. sorszám alatti ingatlanok esetében a telek értékét a felperes egy év alatt fizeti ki telekadó formájában az önkormányzatnak. A többi telek esetében továbbá 6–7 év alatt kerül a felperes részéről megfizetésre a telkei vételárának megfelelő összeg telekadó formájában az önkormányzat részére. Az első csoport esetében azonban, mint fentebb kifejtésre került, nem okszerű az értékmegállapítás módjának a kiválasztása, a második tekintetében pedig a megállapított mérték már önmagában sem minősülhet túlzónak.
- [28] A Kúria tehát összességében nem látja bizonyítottnak a korábbi kúriai döntés alapján ítélt dolog szerint a telkek egy részére az ottani értékmegállapítás kiterjesztését, továbbá gyakorlata alapján az előbbiek alapján kétséges a telkek másik fele esetében az adómérték eltúlzott voltának megállapítása is.
- [29] A Kúria telekadóval kapcsolatos gyakorlatához tartozik a Köf.5047/2015/3. számú határozatban rögzített azon tétel, hogy a telekadó konfiskáló jellegének eldöntése esetén tekintettel kell lenni a több évet átfogó adóztatási szabályokra, a tulajdon értékének változására és egyéb körülményekre is. Jelen esetben a Kúria a több éves időszak változásait figyelembe vette, amikor az adott ügyben eltúlzott mértékű terhelést nem tartott megállapíthatónak.
- [30] A korábbi, jelen ügyre vonatkozó határozatával összhangban ugyanakkor megállapítja, hogy eljárásában nem foglalkozhatott a forgalmi érték tételes megállapításával. A bírói kezdeményezésben foglaltakat vette alapul, és az abban rögzített megállapítások kizárólag okszerűségének vizsgálatára szorítkozott.

IV.

- [31] Korábban a Kúria Köf.2016. határozatában már megállapította, hogy az Ör. 17. § a) pontja a 2016. adóévre vonatkozóan törvényellenes voltát, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) akkor hatályos 55. § (2) bekezdés a) pontja alapján. Az akkori és a jelen döntés viszonya az alábbiak szerint határozandó meg.

- [2] A Köf.2016. nem semmisítette meg – az egyébként ugyanezen szöveget – mert tartalmilag a következő adóévtől a beiktatott 17. § c) pont miatt más megítélés alá esett az a) pont is. A jelen indítvány szintén a 2016. adóévre vonatkozik, tehát a normakontroll tekintetében res iudicata miatt kerül a jelen indítvány elutasításra.
- [33] Bírói kezdeményezésnél a Kúria lényegében két döntést hoz, egyet a normára, egyet pedig a konkrét ügyre vonatkozóan. Jelen vizsgálat tárgya tehát csak az alkalmazási tilalom kimondásának mérlegelése lehetett. A Köf.2016. határozatban a Kúria nem mondott ki általános alkalmazási tilalmat, mert úgy vélte, hogy van olyan jogviszony, amelyben a 17. § a) pontja nem törvényellenes tartalommal hatályosul. A norma törvénysértő volta nem feltétlenül jelenti azt, hogy minden eseti jogviszonyban, amelyre alkalmazzák törvénysértő állapot keletkezik.
- [34] Jelen ügyben a vizsgálat arra az eredményre jutott, hogy az indítványozó által felvetett relációban – abban a jogviszonyban, amelyben az alkalmazási tilalom kimondását kéri – törvénysértés nem állapítható meg.
- [35] A Köf.2016. nem mondott ki általános alkalmazási tilalmat. Jelen esetben pedig a folyamatban lévő ügyre vonatkozóan nem tartja indokoltnak az alkalmazási tilalmat a Kúria kimondani. Azon ok ugyanis, amiért a korábbi döntése jogsértést állapított meg, ebben az eljárásban a fentiek szerint nem merül föl, mivel az adó mértéke jelen esetben nem minősíthető konfiskatóriusnak. A hatályos szabályozás szerint alkalmazási tilalom mellőzésére a Kp. 147. § (2) bekezdése hasonlóképpen ad módot.
- [36] A bírói indítványt érdemét tekintve, ezért a Kúria elutasította, a Kp. 142. § (2) bekezdése alapján.

Záró rész

- [37] A Kúria az indítványt a Kp. 141. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.
- [38] Az indítvány részben való visszautasítása a Kp. 139. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 48. § (1) bekezdés c) pontján alapul.
- [39] Jelen eljárásban a Kp. 141. § (4) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet törvényességének vizsgálatára irányuló eljárásban a feleket teljes költségmentesség illeti meg és saját költségeiket maguk viselik.
- [40] A határozat helyben történő közzététele a Kp. 142. § (3) bekezdésén alapul.
- [41] A határozat elleni jogorvoslatot a Kp. 116. § d) pontja és 146. § (5) bekezdése zárja ki.

Budapest, 2018. november 20.

Dr. Patyi András s. k. a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás s. k. előadó bíró, Dr. Dobó Viola s. k. bíró

A kiadmány hitelesítő
tisztviselő

