



A KÚRIA
Önkormányzati Tanácsának
h a t á r o z a t a

Az ügy száma: Köf.5030/2020/5.

A tanács tagja: Dr. Balogh Zsolt a tanács elnöke, Dr. Horváth Tamás előadó bíró, Dr. Kiss Árpád Lajos bíró, Dr. Patyi András bíró, Dr. Varga Zs. András bíró

Az indítványozó: Győri Törvényszék
(9021 Győr, Szent István út 6.)

Az érintett önkormányzat: Tata Város Önkormányzata
(2890 Tata, Kossuth tér 1.)

Az érintett önkormányzat képviselője: Dr. Nedeczky Enikő ügyvéd
(2890 Tata, Kossuth tér 5.)

Az ügy tárgya: önkormányzati rendeletek törvényességének vizsgálata

Rendelkező rész

A Kúria Önkormányzati Tanácsa

- megállapítja, hogy Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 29/2002. (XII.20.) önkormányzati rendeletének 3. §-a törvényellenes volt;
- megállapítja, hogy Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 29/2002. (XII.20.) önkormányzati rendeletének 3. §-a nem alkalmazható a Győri Törvényszék előtt 8.K.700.017/2020/13. számú folyamatban lévő ügyben;
- Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 14/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete 2. §-a jogszabály-ellenességének megállapítására irányuló bírói indítványt elutasítja;
- elrendeli határozatának a Magyar Közlönyben való közzétételét;
- elrendeli, hogy a határozat közzétételére – a Magyar Közlönyben való közzétételét 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] Az Otthon-Pillér Nonprofit Kft. felperes 2013. évben pályázat útján 5.000.000 Ft összegért megvásárolta a Tata, külterület 0182/8 hrsz., „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 49.847 m² nagyságú ingatlant, mely terület nagyobb része az önkormányzat képviselő-testületének 38/2005. (XII.06.) számú, Tata Építési Szabályzatról szóló rendeletében (továbbiakban: TЭСZ) foglaltak szerint „kereskedelmi szolgáltató övezet” besorolású, gazdasági célra hasznosítható, kereskedelmi szolgáltató, gazdasági területnek minősül.
- [2] A Tata Város Önkormányzati Képviselő testülete 29/2002. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletének (Ör.1.) 2012. évi módosítása alapján a telekadó mértéke 2012. január 1. napjától 110 Ft/m². A módosítást a Tata Város Önkormányzati Képviselő testületének 30/2012. (X.31.) önkormányzati rendelete vezette be. Tata Város Önkormányzati Képviselő testülete 14/2014. (VI.2.) számú önkormányzati rendelete (Ör.2.) 2015. január 1. napján lépett hatályba és hatályon kívül helyezte az Ör.1.-t. A telekadó mértéke nem változott.
- [3] A Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője, mint elsőfokú hatóság 2016. szeptember 14. napján kelt, VIII/12-197/2016/35804. számú határozatával *2014–2015. évre* 11.533.667 Ft telekadó megfizetésére kötelezte a felperest 1/1 arányban tulajdonában álló Tata külterület 0182/8. hrsz.-ú, 49.847 m² terület telek után az Ör.-ek alapján. A felperes mérséklés iránti kérelme folytán az elsőfokú hatóság 2016. október 11. napján kelt határozatában *2014-2015. évre* a telekadó összegét – mellőzve a késedelmikamat-fizetési kötelezettséget – 10.966.340 Ft összegben állapította meg. A felperes fellebbezése folytán eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal alperes a 2016. november 23. napján kelt KEB/4/1047-2/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helyben hagyta.
- [4] Az elsőfokú hatóság 2016. október 17. napján kelt, VIII/12-197-1/2016/35804. számú határozatával *2016. évre* 5.483.170 Ft telekadó megfizetésére kötelezte a felperest 1/1 arányban tulajdonában álló Tata külterület 0182/8. hrsz.-ú, 49.847 m² terület telek után az Ör.2. alapján. A felperes fellebbezése folytán eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal alperes a 2016. december 21. napján kelt KEB/4/1047-2/2016. számú határozatával az elsőfokú határozatot helyben hagyta.
- [5] A másodfokú határozatok indokolása rögzítette, hogy a telekadó alá vont ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint művelés alól kivett építési terület, mely a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 52. § 16. pontja alapján teleknek minősül, mivel nincs beépítve épülettel, és nem tartozik a Htv. 52. §-a 16. pontjának a–i) pontjaiban sorolt kivételek közé. Az ingatlan minősítése a teljes, adó alá vont időszakban, azaz 2014. január 1. és 2016. december 31. között változatlan maradt. Megállapította, hogy az adó alanya a felperes, mert az ingatlan tulajdoni lapja alapján 2015. január 1. napján és 2016. január 1. napján is tulajdonosként, 1/1 tulajdoni hányadban volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. Utalt arra, hogy az ügy tárgyát képező ingatlan sem a Htv. 19. §-ában, sem az Ör.2. 3. § (1) bekezdésében foglalt mentességi feltételeknek nem tesz eleget, ezért a Htv. és az önkormányzati rendelet alapján adóköteles.
- [6] A másodfokú határozatokkal szemben a felperes 2017. január 3. és 2017. február 2. napján keresetet terjesztett elő, melyben kérte a támadott határozatok hatályon kívül helyezését, illetve megváltoztatását.

- [7] Az alapper alperese az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a Tata településen a telekadó mértéke 2009. január 1. napjától 150 Ft/m² volt, majd a képviselő-testület 2012. október 31. napján döntött arról, hogy a telekadó mértéke 2012. január 1. napjától visszamenőlegesen 110 Ft/m²-re csökkenjen. Álláspontja szerint ebből következett az, hogy az önkormányzat tekintettel volt az adózó teherbíró képességére, amikor közel 27 %-os telekadó-csökkentést vezetett be. A telek m²-ben megállapított értéke meg sem közelíti a helyi adókról szóló törvényben meghatározott felső adómértéket.
- [8] A peres eljárást a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság folytatta le, amely 2017. március 9. napján kelt 4.K.27.016/2017/4. számú ítéletével elutasította a keresetet. A felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be az ítélettel szemben, amelynek elbírálása során a Kúria 2018. június 27. napján kelt Kfv.VI.35.491/2017/5. számú végzésével hatályon kívül helyezte az ítéletet és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította.
- [9] A megismételt eljárás a Tatabányai Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt 4.K.27.108/2018. ügyszámon folytatódott, majd 2019. január 16. napján a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 157. § (5) és (6) bekezdései alapján az iratok megküldésre kerültek a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságra, ahol az ügy a 8.K.27.102/2019. ügyszámon került lajstromozásra. Ezt követően 2020. április 1. napjától a Kp. 157. § (6), (7) és (8) bekezdései alapján az ügy a Győri Törvényszék lajstromában a 8.K.700.017/2020. ügyszámon folytatódott tovább.
- [10] Figyelemmel arra, hogy a helyi adókról szóló rendelet telekadó mértékét megállapító rendelkezésének magasabb szintű jogszabályba ütközése vizsgálata körében jelentőséggel bírt a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározása, a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást folytatott le.
- [11] A Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt 8.K.27.102/2019/25. sorszám alatt beérkezett szakértői vélemény szerint a Tata, külterület 0182/8 hrsz.-ú ingatlan nettó forgalmi értéke 2014. évben 6.900.000,- Ft, 2015. évben 7.700.000 Ft, míg 2016. évben 9.400.000 Ft. A felperes a szakértői véleményt elfogadta.
- [12] A szakértő a továbbiakban az alperes indítványának megfelelően kiegészítette az ingatlanleírásokat külön-külön a 2014., a 2015. és a 2016. évre vonatkozóan, pontosította a közműellátottság meghatározását, megjelölve az alkalmazott korrekciós tényezőket. Hivatkozott arra, hogy egy ingatlan jelenlegi értékét nagymértékben befolyásolja, ha egy korábban eltervezett, potenciálisan értéknövelést hozó beruházását évek óta nem lehet végrehajtani, a jelenlegi árban benne van, hogy ezt a tervezett fejlesztést a piac beárazta.

A törvényszék indítványa és az önkormányzat védirata

- [13] A törvényszék indítványában a kérdéses ingatlan státuszát a következőképpen határozta meg. A perrel érintett ingatlan az M1 autópálya Győr felé vezető oldalán, a tatai felhajtótól kb. 5,5-6 km távolságra, a komáromi lehajtótól kb. 12-13 km távolságra található. Északon a 0182/12 hrsz. és a 0184/3. hrsz. közút határolja, amelyen a valóságban csak megkezdett földmunka található. A perbeli ingatlan keleten a 0194/2 hrsz. közútról megközelíthető, amely részlegesen közúzalékkal borított, alsórendű közút.
- [14] A perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2014–2016. években művelés alól kivett építési terület volt, majd az ingatlan új tulajdonosa (dr. Király Zsuzsanna) 2017.

novemberében kérelmezte a perbeli terület osztályba sorolását. A Tatai Járási Hivatal 2017. december 14. napján kelt 10110/5/2017. számú határozatával a terület művelési ágát szántó 3. minőségi osztályban határozta meg.

- [15] A perbeli ingatlan a törvényszék szerint gyakorlatilag 2014–2016. években és a szakvélemény elkészítésekor is beépíthetetlen, mert építési engedély nem kapható rá, a területre vonatkozó részletes szabályozási terv hiányában. A TÉSZ szerint a perbeli ingatlan beépítésre nem szánt terület, övezeti besorolása: Kereskedelmi, szolgáltató övezet, de részben általános mezőgazdasági övezet, véderdő.
- [16] Adókönyvítés hiányában az adótárgy után az adózó egy adóévben 5.483.170 Ft adót köteles megfizetni, amely a fenti ingatlanértékek viszonylatában abszolút értéken számítva is magasnak tekinthető. Emellett rövid időn belül a telekadó felemésztené az ingatlan értékét is.
- [17] A törvényszék szerint az önkormányzat jogalkotási szabadságában áll annak eldöntése, hogy bevezet-e helyi adót, vagy sem, de az adórendelet megalkotásakor nem léphet túl a törvényi felhatalmazás keretein. Az önkormányzatnak a Htv. rendelkezéseinek szem előtt tartásával kellett megalkotnia rendelete rendelkezéseit. Mivel a törvényszék a telekadó-fizetési kötelezettséget megállapító határozatok bírósági felülvizsgálata iránti eljárásban észlelte, hogy az adófizetési-kötelezettség alapjául szolgáló Ör.1. 3. §-a és az Ör.2. 2. §-a a Htv. 6. §-ába ütközik, a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (a továbbiakban: Bszi.) 48. § (3) bekezdésében biztosított jogánál fogva, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 155/C. §-a szerint eljárva a Kúria Önkormányzati Tanácsánál kezdeményezte az önkormányzati rendelet felülvizsgálatát.
- [18] A Kúria a Kp. 140. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó 42. § (1) bekezdése alapján az érintett önkormányzatot felhívta az indítványra vonatkozó nyilatkozata megtételére. Az önkormányzat védiratában az indítvány elutasítását kérte. Az önkormányzat szerint az Ör.1.-ben és az Ör.2.-ben a Htv. által meghatározott adómaximumhoz képest megállapított lényegesen alacsonyabb, egységes adómérték alkalmazását a településre jellemző eltérő forgalmi értékek általában és a településen belüli forgalmi értékekben jelentkező eltérések miatti differenciált adómérték alkalmazásának elkerülése indokolta. Hivatkozott arra is, hogy más települések (Dorog, Komárom, Esztergom) által meghatározott, külterületekre vonatkozó adómértékek többségükben meghaladják a törvényi maximum 56 %-át, míg Tata Város Önkormányzatának telekadó mértéke a törvényi maximumnak csak a 31 %-át teszi ki. A telekadóról szóló hatályos rendelet megalkotása során Tata Város Önkormányzata a jogalkotás szakmai követelményeit és jogszabályi előírásait mindvégig szem előtt tartotta, a telekadó mértékének megállapításakor törekedett az adózók teherbíró képességével arányos összeget meghatározni, és azáltal, hogy 2012 óta változatlan az adómérték, még az inflációt sem követi, Tata Város Önkormányzata gyakorlatilag folyamatosan csökkenti az adóalanyok adóterhelését.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa döntésének indokolása

- [19] Az indítvány részben megalapozott.
- [20] A Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványt a Kp. 141. § (2) bekezdése alapján bírálta el. A Kp. 140. § (1) bekezdése alapján ugyanis az indítványra kell a keresetlevél szabályait alkalmazni.

[21] Ha törvény másképp nem rendelkezik, az Önkormányzati Tanács az önkormányzati rendeletek vizsgálatát az indítvány és a védirat keretei között végzi el.

I.

[22] Az indítvánnyal érintett önkormányzati rendeleti rendelkezések a következők.

[23] Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. január 1. és december 31. között hatályos, a telekadóról szóló 29/2002. (XII.20.) önkormányzati rendelete [Ör.1.] 3.§-a:
Az adó évi mértéke 110- Ft/m².

[24] Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2015. január 1-jétől hatályos, a telekadóról szóló 14/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete [Ör.2.] 2.§-a:
Az adó évi mértéke 110- Ft/m².

II.

[25] Az indítvány szerint a vitatott mértékek túlzók a telekértékhez, ezáltal az adózó teherviselő képességéhez mérten, ezért az adó konfiskáló. A védirat érvelése ezzel szemben az adómérték törvényi meghatározás keretei között maradónak állapítja meg. A Kúriának ebben a jogvitában kellett állást foglalnia.

[26] Megállapítható, hogy a Htv. 22. § a) pontja alapján a 200 Ft/m² felső határhoz képest, különösen figyelemmel továbbá a törvény által szabályozott valorizációra is, a vitatott mértékek jóval alacsonyabbak. Abszolút értelemben tehát törvényellenesen túlzott terhelésről szó sem lehet.

[27] A teherbíró képességhez képest való megítéléséhez ugyanakkor a Kúria korábbi gyakorlata több további lényeges támpontot ad. A Köf.5.017/2012/8. számú határozat és más hasonló ügyekben hozott döntések (pl. Köf.5.081/ 2012/4., Köf. 5.018/2016/4.) értelmezési tartományát a Htv. szabályozása határozza meg. A Köf.5.017/2012/8. számú határozat megfogalmazása szerint a Htv. akkor hatályos 6. § c) pontja értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga arra terjedt ki, hogy „az adó mértékét a helyi sajátosságokhoz, az önkormányzat gazdálkodási követelményeihez és az adóalanyok teherviselő képességéhez igazodóan (...) megállapítsa”. A vagyoni típusú adók célja eszerint az arányos közteherviselés elvének megvalósítása: az adó alapja minden adóalany vonatkozásában ugyanaz, az ingatlan tulajdon (Köf.5001/2013/6., Köf.5010/2019/5.). „A Htv. 6. § c) pontjának „az adóalanyok teherviselői képességéhez igazodó” fordulata a Htv. jogegyenlőségi szabálya is egyben. Arra utal, hogy az önkormányzati jogalkotó – a 6. § d) pontjában foglalt mentességeken túl – minden adóalany esetében a teherbíró képességhez igazítottan köteles az adófizetés mértékét megállapítani (Köf.5025/2018/4.)

[28] A Kúria a hasonló ügyekben (így egyebek között a Köf.5027/2018. számú ügyben) az indítvány alapján először az adóterhelés ingatlanértékhez képest meghatározható mértékének kérdését, majd a megállapítás során az önkormányzati mérlegelés jogszerűségét vizsgálja.

[29] A perben az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékét 2014. évben 6.900.000,- Ft, 2015. évben 7.700.000 Ft, míg 2016. évben 9.400.000 Ft. értékben jelölte

meg. Az adó összege ezekhez képest adóévenként 5.483.170 Ft. A megállapított telekértékhez viszonyítva ez 2014-ben kb. 80%, 2015-ben 70 %, 2016-ban 60 % elvonásnak felel meg.

- [30] A Kúria Köf.5081/2012/4. számú határozata szerint „az az adómérték, amely évente a vagyon értékének 60–70 %-át teszi ki, súlyosan aránytalannak minősül, mivel belátható időn belül felemészti az adótárgyat”. A Kúria Köf.5024/2016/5. számú határozatában a telek értékének 64 %-át kitevő éves adómértéket arra tekintettel minősítette konfiskálónak, hogy a következő adóévekben az adóteher összege meghaladta a telek értékét. A Köf.5081/2013. számú ügyben pedig az adótárgy értékének 70 %-át kitevő adóteher minősült túlzónak azzal, hogy az eloldódott a vagyontömeg értékétől.
- [31] Vizsgálandó ezek után, hogy miben áll az Ör.-ek által szabályozott teher túlzónak minősülése a törvényi szabályozás függvényében. Az ügy idején hatályos Htv. 6. § c) pontja három kritériumot rendel az adómérték meghatározásához: az önkormányzat az adómértékben a helyi sajátosságokat, az adóalanyok teherbíró képességét és az önkormányzat gazdálkodási követelményeit érvényesítheti.
- [32] A Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5001/2013/6. számú határozatában – az Alkotmánybíróság határozataira utalással – megállapította, hogy „a vagyoni típusú adók célja az arányos közteherviselés elvének megvalósítása: a vagyonadó alapja minden adóalany vonatkozásában ugyanaz, a vagyontömeg, jelen esetben az ingatlantulajdon. Az adókötelezettség törvényi okból, a tulajdonolt vagyontömege tekintettel keletkezik.” Ez azt jelenti, hogy a kötelezettség tartalma, mértéke a vagyontömeg értékéhez – amely egyben az adóalany teherviselő képességét is jelenti – igazodó kell legyen. „Ez az alapja a vagyonadók esetében az adózókkal szembeni azonos (önkormányzati) jogalkotói elbánásnak. E megállapítás normatív alapját elsődlegesen az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdése adja, e követelményt az önkormányzati jogalkotó esetében ugyanakkor a Htv. 6. § c) pontja közvetíti”.
- [33] Az Önkormányzati Tanács fentiekben hivatkozott határozataiban utalt arra is, hogy a helyi sajátosságok között értékelendő – az adóztatott vagyontömeg értékét is befolyásoló tényezőként – a telek hasznosítása, funkciója, belterületi, külterületi besorolása, belterületi elhelyezkedése, egyéb fizikai adottsága (pl. a telek hasznosíthatóságát kedvezőtlenül, avagy éppenséggel kedvezően befolyásoló helyi tényezők).
- [34] A Kúria tehát a terhelés túlzó volta megállapítását illetően nem egyszerűen arányszámokat határozott meg, hanem a hatályos törvényi szabályozás által meghatározott keretek között az eset összes körülményeinek mérlegelését tartotta szem előtt.

III.

- [35] E gyakorlat alapján jelen esetben is tételes, azaz az ügyben felmerült adóévek egyenkénti vizsgálatára volt szükség a megfelelő következtetések levonásához, az alábbiak szerint.
- [36] A terhelés mértékével kapcsolatban az indítvány kiemelten hivatkozik a telek korlátozott hasznosíthatóságára, amelyiken lényegében nincs beépítési lehetőség, ami miatt a telekérték javíthatatlanul nyomott.
- [37] A szakértői vélemény mindezt alátámasztotta, ami az értékmegállapításban ki is fejeződött. Az indítványozó bíróság az alapperben a szakértői bizonyítást tételesen lefolytatta. A feleket

meghallgatta, a szakvélemény kiegészítését elrendelte, végeredményben az értékmegállapítást aggálytalanként elfogadta. A Kúria hasonlóképpen érdemi megalapozatlanságot a szakértői bizonyításban nem észlelt, ezért a véleményt bizonyítékként magáévá tette.

- [38] A Htv.-nek az ügyben alkalmazandó, akkor hatályos 6. § c) pontja alapján az adózók teherbíró képességére, a helyi sajátosságokra és az önkormányzat gazdálkodási követelményeire is figyelemmel kell lenni az adó meghatározásakor. Ezért az önkormányzatnak értékelnie kell az illetékességi területe alá tartozó ingatlanok, építmények rendeltetését, azok földrajzi elhelyezkedését, a településre jellemző eltérő forgalmi értékeket általában és a településen belüli forgalmi értékekben jelentkező eltéréseket is (Kúria Köf.5.018/2016/4.). A Kúria gyakorlata szerint ezt az elvárást az önkormányzati rendeletalkotás során a helyi vagyoadók körében az övezeteknek a terhelés szempontjából differenciált meghatározásával lehetett kielégíteni (Köf.5001/2018/5.).
- [39] Jelen esetben az önkormányzat egységesen szabályozott. Védirata szerint nem normatív differenciálással, hanem a relatíve alacsony adóterheléssel kerülendő el az adóalanyok túlzott terhelése.
- [40] Megállapítható azonban, hogy az *Ör.1. jelen ügyben vitatott 2014-re* vonatkozó szabályozása, figyelemmel az aggálytalanul megállapított telekérték évi 80 %-os elvonására, az adóalany aránytalan megterhelését eredményezi, tekintettel a Kúria Önkormányzati Tanácsa gyakorlatában kialakított mértékre is. A Kúria a védiratnak a viszonylag alacsonyan meghatározott teher korábbiakhoz képest való csökkentési tendenciájára vonatkozó érvét ebben az összefüggésben nem tartotta kellően megalapozottnak. Ha ugyanis a csökkenés ellenére, aránylagosan a teherbíróképességet adott esetben kimeríti az adószabályozás, akkor az abszolút értéknek egyébként törvényi korlátok között állása, még nem feltétlenül minősül érdemi ellenérvnek a teher relatívan felmerülő súlyosságával szemben.
- [41] Mindennek alapján az *Ör.1. telekadómérték-szabályozása* esetében törvénysértés a Htv. akkor hatályos 6. § c) pontja alapján megállapítható.
- [42] Az *Ör.2. tekintetében, a 2015. és 2016. adóévre* vonatkozóan az eset figyelembe veendő körülményei azonban változtak. Beszámítandó az előbbiekhöz képest a telekérték növekménye miatt a terhelés aránylagos csökkenése, aminek tekintetében a joggyakorlatra utalás – az előbbieken bemutatott arányszámok alapján – már nem annyira egyértelmű. Másfelől pedig a szabályozásnak ebben a viszonylatban való változatlansága ezen határesetekben immár sokkal inkább fölveti az adózói mozgástér észszerű kihasználásának elvárását is, amelyeknek a jelentősége ekkor érdemben figyelmet érdemel, és perdöntő lehet.
- [43] A Köf.5007/2017/4. számú döntés ugyanis kiemeli, hogy tekintettel kell lenni arra is, ha a tulajdonosnak van lehetősége az övezetek közötti átminősítésre, telekalakításra, telekredezésre, figyelemmel a környező területek valós ingatlanhasznosítására és -forgalmára. Az önkormányzatoknak eszerint elvitathatatlan joga az is, hogy településpolitikájuk részeként ingatlangazdálkodási politikát folytassanak és ahhoz – a jogszerűség keretei között – helyiadó-rendszeri eszközöket (ösztönzőket) is igénybe vegyenek.
- [44] Jelen esetben az indítvány utal rá, hogy az ingatlan új tulajdonosa kérelmére a terület művelési ágát szántóra változtatták. Ha a terület, miként az alapügy felperese keresetlevelében írja, „nem más, mint a pusztában egy darab föld”, vagyis az ingatlan hasznosíthatósága

korlátozott, ami értékét nagymértékben lerontja, akkor indokolt lett volna már korábban is a kérdéses területnek az átminősítését kezdeményezni. Amíg viszont az beépítésre nem szánt területnek számít, de részben kereskedelmi, szolgáltató övezeti besorolással, addig adótárgyi minősége nem vitatható. A terület ekként ugyanis a Htv. szerinti teleknek minősült.

- [45] Az adóalanynak, jelen esetben jogiszemély-vállalkozásnak, tehát volt a szabályozás által engedett mozgástere, illetve kellő gondosság mellett a tulajdonviszonyok rendezése iránt eljárhatott volna, s hogy ezzel nem élt, az nem róható föl minden határon túl az önkormányzatnak. A Kúria ennyiben vitatja a bírói indítvány következtetését. Ha a terhelés nem irreálisan magas, akkor ez a sajátos lehetőség figyelembe veendő az eset összes körülményei vizsgálata körében. A teherbíróképesség mérlegelésekor az adóalany legális választási lehetőségei kihasználásának számításba vétele adott esetben indokolt. Figyelemmel a lehetséges megoldás feltárásának hiányára az adott körülmények között, valamint a terhelés arányában időközben bekövetkezett változásra, az Ör.2. törvényellenessége ezért a Kúria szerint már fenntartás nélkül nem állapítható meg, a Htv. akkor hatályos szabályai szerint sem.
- [46] A Kúria Önkormányzati Tanácsa az összes körülmények hatásának együttes figyelembe vétele mellett önállóan is vizsgálta az alapper felperese adózó közrehatásának relevanciáját közteherviselési kötelezettsége alakulását illetően. Kérdés eszerint is, hogy van-e különbség így a 2014., illetve a másik két év között. A peres fél felperes 2013. évben vásárolta az ingatlant. Adóalany a Htv. 18. §-a szerint 2014. január 1-jétől minősült. Vélhető, hogy az ingatlan átminősítése közvetlenül az első adóévre nem feltétlenül realizálható, a további évekre azonban ez a szempont már mindenképpen elenyészik.
- [47] Az önkormányzat korábbi, részben visszamenőleges adócsökkentését önmagában is megvizsgálva pedig arra jutunk, hogy ez kétségkívül méltánylandó, hatásában értékelendő. Az abszolút csökkentés ugyanakkor nem feltétlenül küszöböl ki minden, amúgy esetleg elismerést igénylő aránytalanságot. Az akkor hatályos szabályozás szerint erre azonban adott esetben külön is szükség lehetett, amit az önkormányzat szabályozási eszközökkel egyébként általában képes kezelni (pl. adóövezetek meghatározásával).
- [48] Megjegyzendő kiegészítőlegesen, hogy mind az alapügyben érintett felet, mind az önkormányzatot illetően a Kúria kizárólag objektív szempontokat vesz figyelembe jelen eljárásában. A szubjektív közrehatásnak a normakontroll szempontjából nincs jelentősége.

IV.

- [49] Összefoglalva, az Ör.1. és Ör.2. tartalmilag változatlan rendelkezése vonatkozásában törvénysértés csak a 2014. évre vonatkozóan állapítható meg, a további, 2015–2016. évekre vonatkozóan már nem.
- [50] Jelen ügyben a 2014. évre nézve hatályos Ör.1. indítvánnyal érintett rendelkezése így a hivatkozottak szerint ellentétesnek bizonyult a Htv.-vel, ezért a Kúria Önkormányzati Tanácsa a Kp. 146. § (1) bekezdés b) pontja alapján az Ör.1. tekintetében megállapította a vitatott rendelkezés jogszabályba ütközését. Alkalmazási tilalom azonban csak az adott perbeli ügyben került kimondásra, tekintettel a meghatározott egyedi körülményekre, a terhelés mértéke általában véve valóban nem túlzó voltára, továbbá az önkormányzati költségvetési gazdálkodás biztonságára.

[51] Az Ör.2-nek a további évekre vonatkozó, az indítvánnyal érintett rendelkezése ugyanakkor a bíróság által hivatkozott érvekkel szemben a fentiekben kifejtett indokok alapján nem minősült ellentétesnek a Htv.-vel az eset összes, egyúttal az Ör.1. által érintett 2014. évhez képest immár változó körülményeinek számbavétele alapján. A Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványt ezért a további éveken hatályos szabályozásra vonatkozóan a Kp. 142. § (2) bekezdése alapján elutasította.

A döntés elvi tartalma

[52] *A Htv. 2016. december 31. napjáig hatályos 6. § c) pontja alapján az önkormányzat adómegállapítási joga gyakorlása során az adóalanyok teherviselő képességét, tekintettel adott adóalanyra is, figyelembe kellett vennie. Szabályozási differenciálás hiányában ennek a követelménynek a bizonyítható mellőzése sérti a törvényhely rendelkezését. A szabályozás hatását illetően az eset összes körülményeinek együttes vizsgálata összefüggésében figyelembe kell venni azonban, hogy az adózó legális mozgásterét az adott rendelkezések adta keretek között, általában véve ésszerűen kihasználta-e.*

Záró rész

[53] A Kúria az indítványt a Kp. 141. § (2) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

[54] Az Ör.1. rendelkezése törvényellenességének megállapítása a Kp. 146. § (1) bekezdés b) pontján alapul. Az Ör.2. rendelkezése az indítványban hivatkozott érvek szerint nem ellentétes a Htv.-vel, ezért a Kúria Önkormányzati Tanácsa az indítványt erre vonatkozó részében a Kp. 142. § (2) bekezdése alapján utasította el.

[55] A Kúria a jogszabályba ütközés alkalmazására vonatkozóan az általános alkalmazási tilalom mellőzéséről az eset körülményeinek mérlegelése mellett, a jogbiztonság védelme érdekében, a Hatv. jelen ügyben még alkalmazandó 2016. december 31. napjáig hatályos 6. § c) pontja alapján, a Kp. 147. § (2) bekezdése szerint döntött.

[56] 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.

[57] A Magyar Közlönyben való közzététel a Kp. 146. § (2) bekezdésén, a határozat helyben történő közzététele a Kp. 142. § (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2021. január 19.

Dr. Balogh Zsolt sk. a tanács elnöke

Dr. Horváth Tamás sk. előadó bíró

Dr. Kiss Árpád Lajos sk. bíró

Dr. Patyi András sk. bíró

Dr. Varga Zs. András sk. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő