

az **Alkotmánybíróság** (címezett)

Budapest

Donáti utca 35-45.

1015

részére

BUDAPEST KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK Közigazgatási Kollégiuma	
Erk.: 2021-03-16	
Erk. módja: személyesen / postán / elektronikusan gyűjtőadában / faxon / email-en	
Ügyszám: 101K 701131/2020	
Melléklet	Példány

a **Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság**

mint elsőfokú bíróság

Budapest

Hungária krt. 179-187.

1146

útján

Záradék: Az irat elektronikus iratról
készített papír alapú másolat.

2021-03-16

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG		P.H.
Ügyszám: IV/00919-0/2021		
Érkezett: 2021 ÁPR 21.		
Példány: 1	Kezelőiroda:	
Melléklet: 1 db	✓	

ALKOTMÁNYJOGI PANASZ

2011. évi CL. tv. 27. §. b.) pontja

Kúria /ítélet száma/: Kfv.I.35.683/2019/10.

Tárgy: ALKOTMÁNYJOGI PANASZ

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az [REDACTED] a mellékelt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőként (képviseli: Dr. ifj. Lomnici Zoltán ügyvéd) az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (Abtv.) 27. § alapján – figyelemmel az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésében foglaltakra – az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjeszti elő:

- Kérjük a **Tisztelt Alkotmánybíróságot**, hogy állapítsa meg a Kúria mint felülvizsgálati bíróság 2020. december 3-án kelt Kfv.I.35.683/2019/10. számú határozatának – a felülvizsgálattal érintetten a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. szeptember 10-én kelt 101.K.27.604/2019/13. számú jogerős ítéletére is kiterjedő – alaptörvény-ellenességét, az illetékügyben hozott közigazgatási határozat elleni közigazgatási perben a felperes [REDACTED] [REDACTED] visszterhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségének összegére vonatkozó rendelkezései tekintetében és az Abtv. 43. §-ának megfelelően az(oka)t semmisítse meg.

1. Előzmények

a) A pertörténet és a tényállás ismertetése

I.

Az Indítványozó engedély alapján működő ingatlanalap, mely a 2017. december 11-én kelt, a letétkezelője által másnap jóváhagyott adásvételi szerződés alapján ingatlanokat vásárolt: a [REDACTED] helyrajzi számú, természetben [REDACTED] alatt található, kivett üzleti park, étterem megnevezésű ingatlan, valamint a [REDACTED] helyrajzi számú, természetben [REDACTED] alatt található, kivett irodaház, mélygarázs megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát. A felek az első ingatlan vételárát 60.403.965 EUR-ban (18.980.133.882 forintnak felel meg), míg a második ingatlan vételárát 5.000.000 EUR-ban (1.571.100.000 forintnak felel meg) határozták meg.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága mint elsőfokú hatóság a B400 adatlapon bejelentett vételárat helyszíni szemle lefolytatását követően forgalmi értéként elfogadta, majd a 2018. október 9-én kelt 4712980851 számú fizetési meghagyásával az első ingatlan után 379.602.678 forint, a második ingatlan után

31.422.000 forint, összesen 411.024.678 forint visszterhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettséget állapított meg az alapügy felperese (az Indítványozó) terhére. Az illeték összegének meghatározásakor az ingatlanok forgalmi értékének 2%-át vette alapul, jogalapként az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 3. § (3) és (5) bekezdéseire, valamint a 23/A. § (2) bekezdésére hivatkozott.

Az Indítványozó fellebbezése folytán eljár alperes a 2019. január 10-én kelt 2234531623 számú határozatával a fizetési meghagyást helybenhagyta. Döntését az Itv. 3. § (3) és (5) bekezdéseire, valamint a 23/A. § (2) bekezdésére alapította.

Megállapította, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdésében szereplő „ha a törvény másként nem rendelkezik” fordulat azt jelenti, hogy a 19. § (1) bekezdésében szereplő szabályozás – az ingatlanonként kiszabható illeték 200 millió forint felső határa – egy olyan általános szabály, melytől a speciális rendelkezések eltérhetnek, mint ahogy már maga a 19. § (1) bekezdés is speciális szabályt állapít meg az ingatlanok vonatkozásában. Az Itv. 23/A. § (2) bekezdése speciális szabályt tartalmaz, mellyel szemben az Itv. 19. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések nem alkalmazhatóak. Az Itv. 23/A. §-ban az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzésekre alkalmazandó és alkalmazható szabályok együttesen kerültek rögzítésre.

Az ingatlan vagyonszerzésének bejelentésére rendszeresített adatlap az Itv. szerkezeti felépítését követi, igazodva ahhoz, hogy az Itv. 23/A. §-a alatt együttesen szerepelnek az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések, annak alkalmazandó és alkalmazható szabályai. Az, hogy az adatlap a 23/A. § (2) bekezdése szerinti 2%-os mértékű illetékkiszabást a kérelemre biztosítható kedvezmények között szerepelteti, nem jelenti az, hogy a fenti kedvezmény biztosítása az ügy felperese (az Indítványozó) kérelmére történhet.

Míg az Itv. 23/A. § (1) bekezdése a törvényi követelményeknek megfelelő ingatlanforgalmazóknak és lízingcégeknek az Itv.-ben rögzített határidőig vállalt nyilatkozat előterjesztése mellett lehetővé teszi, addig az Itv. 23/A. § (2) bekezdése az ingatlanszerzés alapesetében kötelezővé teszi a visszterhes vagyonátruházási illeték 2%-os illetékkulccsal történő megállapítását. A jelen esetben a felperes ingatlanalapként történő vagyonszerzése egy tény, ennek a ténynek a valóságát az adóhatóságnak vizsgálnia kell, ugyanakkor az erre irányuló kifejezett nyilatkozatot a vagyonszerzőnek nem kell előterjeszteni az adóhatósághoz, mert az ingatlanalapként történő vagyonszerzésnek, mint ténynek az igazoltsága esetén az adóhatóság mérlegelés nélkül köteles az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerint eljárni, melyben szereplő speciális

szabályozásra figyelemmel az alperesnek nincs lehetősége az Itv. 19. § (1) bekezdésében rögzített másik speciális szabályozás, a 200 millió forint illetékmaximum alkalmazására.

II.

Az Indítványozó felperes az alperes határozatával szembeni keresetében elsődlegesen kérte az alperes határozatának megváltoztatását akként, hogy a visszterhes vagyónátruházási illeték mértéke az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján az első ingatlan után 200 millió forint, a második ingatlan után 62.884.000 Ft, másodlagosan kérte az alperes határozatának megváltoztatását akként, hogy a visszterhes vagyónátruházási illeték mértéke az Itv. 19. § (1) bekezdése és 23/A. § (2) bekezdése alapján az első ingatlan után 200 millió forint, a második ingatlan után 31.422.000 Ft, harmadlagosan kérte az alperes határozatának az elsőfokú határozatra kiterjedő megváltoztatását és a felperest terhelő visszterhes vagyónátruházási illeték összegének kiszámítása tekintetében az alperes utasítását az Itv. 19. § (1) bekezdésének alkalmazására, negyedlegesen kérte az alperes határozatának megváltoztatását az elsőfokú határozatra kiterjedően és az Indítványozót terhelő visszterhes vagyónátruházási illeték összegének kiszámításának tekintetében az alperest az Itv. 23/A. § (2) bekezdésének, a 19. § (1) bekezdésének együttes alkalmazására utasításával, **ötödlegesen kérte az alperes határozatának megsemmisítését az elsőfokú határozatra kiterjedően és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését.**

Álláspontja szerint az ingatlanalapra vonatkozó illetékmérték egy kedvezményes illetékmérték. A 2%-os illetékkulcs mint kedvezményes, az általános illetékmértékhez képest csökkentett illetékmérték alkalmazása nem tölti be a jogintézményi célját, ha az alperesi jogértelmezés mellett az ingatlanalap lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerül, mint az általános szabályok alkalmazása esetén. **Az Itv. 19. § (1) bekezdése mint általános szabály esetében ugyanis első ingatlan után az ingatlanmaximumra figyelemre 200 millió forint lenne a kiszabható visszterhes vagyónátruházási illeték, míg az Itv. 23/A. § (2) bekezdésének önálló alkalmazása esetén az ún. kedvezményes illetékkulcs alkalmazása mellett 179.602.678 forinttal többet köteles a felperes fizetni.** A kedvezmény fogalmilag az adózók által választható, nem pedig kötelezően figyelembe veendő. A felperes az adatlapon nem jelölte meg az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illetékkedvezményt, ezért az Itv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott illetékmaximum figyelembe vételével kell megállapítani a visszterhes vagyónátruházási illeték mértékét.

A felperes (Indítványozó) továbbá amellelt érvelt, hogy ha az Itv. 23/A. § (2) bekezdése kötelezően alkalmazandó illetékmérték is lenne, abban az esetben is figyelembe kellett volna vennie az alperesnek az Itv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott illetékmaximumot, ez ugyanis abszolút korlát bármelyik ingatlanra vonatkozó visszerhes vagyónátruházási illetékmérték esetében.

Az alperes védíratában a határozatában foglalt indokokkal egyezően kérte a kereset elutasítását.

III.

Az elsőfokú bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletét az Itv. 19. § (1) bekezdésére és 23/A. § (2) bekezdésére alapította.

Megállapította, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése szerinti általános szabályokhoz képest a 23/A. § speciális szabályt határoz meg „ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzések visszerhes vagyónátruházási illetéke” cím alatt. A (2) bekezdés rendelkezik az engedély alapján működő ingatlanalapok ingatlanszerzése esetén alkalmazandó illeték mértékéről. E szerint **az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a.** A törvény tehát az ingatlanalapra mint ingatlanszerzőre vonatkozóan eltérő szabályt alkalmaz. Az Itv. 19. § (1) bekezdésében rögzített általános szabályhoz képest az ingatlanalapok ingatlanszerzésére vonatkozóan a 23/A. § (2) bekezdése speciális szabályt tartalmaz, ezért az ingatlanalapok ingatlanszerzése esetén nem az Itv. 19. § (1) bekezdése az irányadó, hanem a 23/A. § (2) bekezdését kell alkalmazni, ez azt is jelenti, hogy kifejezett törvényi rendelkezés hiányában az Itv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott 200 millió forint illetékmaximum nem alkalmazható.

Az Itv. 19. § (1) bekezdése szerinti általános szabály és a 23/A. § (2) bekezdése szerinti speciális szabály kifejezett törvényi rendelkezés hiányában nem kapcsolható össze értelmezéssel, illetve e jogszabályhelyek kiterjesztő értelmezésével annak érdekében, hogy a 2%-os tényleges kedvezmény jellege a 10 milliárd forintot meghaladó forgalmi értékű ingatlanok esetében is érvényesülhessen.

IV.

A felperes a jogerős ítélettel szemben a Kúriához benyújtott felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet és az alperes határozatának megváltoztatását akként,

hogya a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján az első ingatlan után 200 millió forint, a második ingatlan után 62.884.000 Ft, másodlagosan kérte a jogerős ítélet és az alperes határozatának megváltoztatását akként, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke az Itv. 19. § (1) bekezdése és 23/A. § (2) bekezdése alapján az első ingatlan után 200 millió forint, a második ingatlan után 31.422.000 Ft, harmadlagosan kérte a jogerős ítélet és az alperes határozatának megváltoztatását és a felperest terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték összegének kiszámítása tekintetében az alperest az Itv. 19. § (1) bekezdésének alkalmazására utasításával, negyedlegesen kérte a jogerős ítélet és az alperes határozatának megváltoztatását és a felperest terhelő visszterhes vagyonátruházási illeték összegének kiszámítása tekintetében az alperest 23/A. § (2) bekezdésének és a 19. § (1) bekezdésének együttes alkalmazására utasításával, ötödlegesen kérte a jogerős ítélet és az alperes határozatának megsemmisítését az elsőfokú határozatra kiterjedő hatállyal és az elsőfokú hatóság új eljárás lefolytatására kötelezését, hatodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat meghozatalára kötelezését.

Álláspontja szerint az alperes megsértette az Itv. 19. § (1) bekezdését és 23/A. § (2) bekezdését.

Az ingatlanalapokra vonatkozó teljes korábbi szabályozást áttekintve kifejtette: az ingatlanalapokra vonatkozó visszterhes vagyonátruházási illetékszabályozás korábban hatályos rendelkezéseiből egyértelműen levezethető, hogy **a jogalkotói szándék eredetileg és az összes módosítás megalkotásakor is egy kedvezményes helyzet megteremtése volt az ingatlanalapok számára,** elősegítendő a működésüket, amelyhez nyilvánvalóan gazdaságélénkítő hatást fűzött a jogalkotó.

Az Itv. 23/A. § (2) bekezdése egy kedvezmény, mely nem alkalmazható kógensen, különösen nem akkor, ha annak előny jellege nem is érvényesül. Álláspontja szerint nem lehet különbséget tenni az ingatlanforgalmazókra és az ingatlanalapokra vonatkozó szabályozás között sem, mindkettő kedvezménynek minősül és az érintett adóalanyok közös jellemzője, hogy csak akkor érvényesítik a kedvezményt, amennyiben azt saját elhatározásból érvényesíteni szeretnék. **Ha egyértelmű, hogy a szabály egy kedvezményre vonatkozik, abból immanensen következik, hogy az választható szabály, hiszen egy kedvezmény alkalmazása nem lehet kógens.**

Álláspontja szerint az Itv. 23/A. § (1) bekezdése esetén a kötelezettnek nem a kedvezmény alkalmazásáról, hanem az alkalmazásához előírt feltétel megvalósítására (továbbértékesítés)

vonatkozó kötelezettség vállalásáról kell nyilatkoznia, ugyanígy az Itv. 21. § (2) bekezdése szerinti cserepótló kedvezmény alkalmazásához sem a kedvezmény igénybe vételéről, hanem a (2) bekezdés szerinti feltételeknek való megfelelésről kell nyilatkozni.

A vagyonszerzés bejelentéséhez rendszeresített nyomtatvány kapcsán kifejtette, hogy az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illetékkulcs azon jelenleg is választható, azaz a kötelezett által külön jelölendő kedvezményként van feltüntetve.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban való fenntartását kérte.

V.

A Kúriának abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése esetén az illeték mértékének meghatározásakor csak az Itv. 23/A. § (2) bekezdését vagy a 19. § (1) bekezdését vagy ezen két utóbbi jogszabályi rendelkezést együttesen kell-e alkalmaznia.

A Kúria ezzel kapcsolatban arra jutott, hogy az Itv. 23/A. § (2) bekezdése értelmében az ingatlanalapok ingatlanvásárlása esetében nem egy kérelemhez kötött, választható kedvezményről van szó, hanem egy, az ingatlanalapokra kötelező erővel bíró feltétel nélkül alkalmazandó szabályozásról, vagyis ezen jogszabályhely vonatkozásában hiányzik a kérelemhez kötöttség és a választhatóság elve. Másrészt megállapítható, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése szerinti szabályozáshoz képest kedvezőbb illetékkulcs alkalmazásával állapítják meg a visszterhes vagyónátruházási illeték összegét. Ehhez kapcsolódóan azonban meg kell állapítani, hogy nem minden esetben esik az ingatlanalapok vagyonszerzése kedvezményesebb illetékkiszabás alá, ugyanis, ha az Itv. 23/A. § (2) bekezdése, azaz a 2%-os illetékkulccsal megállapított visszterhes vagyónátruházási illeték összege meghaladja az Itv. 19. § (1) bekezdésében a 200 millió forintban maximalizált illeték összegét, az ingatlanalapok tekintetében nem beszélhetünk kedvezményes illetékkiszabásról.

A Kúria szerint a felperes azon érvelése, mely szerint a bírói gyakorlat az Itv. 23/A. § (1) bekezdésében kedvezményre utal, megállapítható, hogy egyrészt ezen döntések (KGD2001. 81., KGD2006. 107., KGD2013. 86.) ingatlanforgalmazók és nem ingatlanalapok vagyonszerzése vonatkozásában keletkeztek, másrészt értelemszerűen a 2017. január 1-jei előtt hatályban volt jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe, ezért a bírói gyakorlat az ingatlanforgalmazók viszonylatában utalt az Itv. 23/A. § (1) bekezdésére kedvezményként, nem pedig az ingatlanalapok tekintetében.

A Kúria megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikke alapján jogszabályszerűen alkalmazta az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illetékkulcsot, melynek során nem kell figyelembe venni az Itv. 19. § (1) bekezdésében szereplő illetékmaximumot.

A Kúria a diszkrimináció, vagyis a megkülönböztetés tilalmának megsértése az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (Ebtv.) rendelkezéseit is vizsgálta, és arra jutott, hogy a hátrányos megkülönböztetés vizsgálatakor alapvető annak a csoportnak a meghatározása is, amelyhez viszonyítva az állított diszkrimináció elemezhető. A Kúria érvelése mindezzel kapcsolatban az Alkotmánybíróság 34/2019. (XI. 29.) AB határozata [67] bekezdését idézte, illetve annak értelmezésekor megmaradt az általánosságok szintjén. Eszerint: „...Elképzelhető, hogy ugyanaz a személyi kör, amelyik az egyik szempontból homogén, a másiból szemlélve heterogén csoportot alkot. Figyelembe kell venni azokat a tényezőket, amelyek összekapcsolják, és azokat, amelyek elválasztják egymástól az érintett alanyokat. A tényezőket nem számosságuk, hanem súlyuk szerint értékelve adható válasz arra a kérdésre, hogy a támadott rendelkezés(ek) szempontjából kik tartoznak azonos körbe.”

Majd a Kúria megállapította, hogy a jogalkotó az Itv. 23/A. § (2) bekezdésében külön szabályozta az ingatlanalapokra vonatkozó visszterhes vagyonátruházási illeték mértékét, ami arra enged következtetni, hogy az ingatlanalapok nincsenek összehasonlítható helyzetben az (1) bekezdésben szereplő gazdálkodó szervezetekkel.

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a 2020. december 3-án kelt Kfv.I.35.683/2019/10. számú döntéseiben az elsőfokú bíróság ítéletét a Kp. 121. § (2) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az elsőfokú bíróság ítélete nem sértette meg a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat.

b) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

Nyilatkozunk, hogy a Kúria mint felülvizsgálati bíróság 2020. december 3-án kelt Kfv.I.35.683/2019/10. számú határozatát 2021. január 15. napján vettük át elektronikus úton. Az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott 60 napos határidő 2021. március 16. napján jár le. Indítványunkat mindezek alapján a törvényes határidőn belül nyújtottuk be.

c) A jogorvoslati lehetőségek kimerítésének bemutatása

Az alapügy felperese a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2019. szeptember 10-én kelt 101.K.27.604/2019/13. számú jogerős ítélete kapcsán a Kúriához fordult felülvizsgálati eljárás keretében. A Kúria 2020. december 3-án hozta meg az ügghöz kapcsolódóan Kfv.I.35.683/2019/10. számú ítéletét, így Indítványozó kijelenti, hogy a közigazgatási perének jogorvoslati lehetőségeit kimerítve, további bírósági jogorvoslati lehetőség nem áll a rendelkezésére.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Kfv.I.35.683/2019/10. számú ítéletében a felperes [REDACTED] a rendelkező részben foglaltak túrésére kötelezte. A Kúria előtti ügy alperese a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fellebbviteli Igazgatósága volt. Indítványozó kijelenti, hogy az alapügy, valamint a Kúria 2020. december 3-i felülvizsgálati ítéleteinek érintettje, így az azokban foglaltak órá nézve is rendelkezéseket tartalmaznak.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

Magyarország Alaptörvényében, a *Szabadság és felelősség* című alapjogi fejezet XIII. cikkének (1) bekezdése szerint: **„Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.”**

A XV. cikk (1) bekezdése szerint: **„A törvény előtt mindenki egyenlő. Minden ember jogképes.”**

A XXIV. cikk (1) bekezdése szerint: **„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy ügyeit a hatóságok részrehajlás nélkül, tisztességes módon és ésszerű határidőn belül intézzék. A hatóságok törvényben meghatározottak szerint kötelesek döntéseiket indokolni.”**

A XXVIII. cikk (1) bekezdése szerint: **„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”**

Magyarország Alaptörvényében, *„Az állam”* című alapjogi fejezet 28. cikke szerint: **„A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására**

irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

I.

A Kúria Kfv.I.35.683/2019/10. számú ítéletében a felperes érveit nem mérlegelte, nem adott maradéktalanul és követhetően számot ítéletében arról, hogy miért nem vette figyelembe a felperes indokait különösen az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján, illetve miért fogadta el erősen túlértékelő módon a központi hivatalként működő központi költségvetési szerv, a NAV fellebbviteli igazgatóságának, mint alperesnek az álláspontját. A Kúria az ítélet indokolásában nem tudta tisztázni azt az alapvető kérdést sem, ami a törvényben biztosított kedvezményes illetékfajtaival összefüggésben az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése szerinti törvény előtti egyenlőségre, illetve a diszkrimináció tilalmára vonatkozó érvelését illeti.

A felperes a perben alappal hivatkozott arra, hogy a kedvezményes illetékkulcs alkalmazása nem töltheti be a jogintézményi célját, ha az alperesi jogértelmezés mellett az ingatlanalap lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerül, mint az általános szabályok alkalmazása esetén.

A Kúria csak általánosságban, interpretációs érvelési technikát alkalmazva írja le döntésében, hogy álláspontja szerint „közvetlen hátrányos megkülönböztetésnek” minősül az olyan rendelkezés, amelynek eredményeként egy személy vagy csoport „valós vagy vélt tulajdonsága miatt” részesül kedvezőtlenebb bánásmódban, mint amelyben más, összehasonlítható helyzetben levő személy vagy csoport részesül. A Kúria feladata az lett volna, hogy az ingatlanalap jogát és jogos érdekét sértő elsőfokú közigazgatási döntés hibás – törvényt sértő (megalapozatlan) voltát megállapítsa, és jogszabály alapján a hozott ítéletet megváltoztassa.

A Kúria az eljárás során nem vizsgálta kellő alaposággal és körültekintéssel az egyik fél álláspontját, amivel megsértette az Alaptörvény XXIV. cikk (1) bekezdése által önálló jogként deklarált tisztességes hatósági eljáráshoz való jogot.

II.

Az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdése így szól:

„Mindaddig, amíg az államadósság a teljes hazai össztermék felét meghaladja, az Alkotmánybíróság a 24. cikk (2) bekezdés b)-e) pontjában foglalt hatáskörében a központi költségvetésről, a központi költségvetés végrehajtásáról, a központi adónemekről, az illetékekről és járulékokról, a vámokról, valamint a helyi adók központi feltételeiről szóló törvények Alaptörvénnyel való összhangját kizárólag az élethez és az emberi méltósághoz való joggal, a személyes adatok védelméhez való joggal, a gondolat, a lelkiismeret és a vallás szabadságához való joggal vagy a magyar állampolgársághoz kapcsolódó jogokkal összefüggésben vizsgálhatja felül, és ezek sérelme miatt semmisítheti meg. Az Alkotmánybíróság az e tárgykörbe tartozó törvényeket is korlátozás nélkül jogosult megsemmisíteni, ha a törvény megalkotására és kihirdetésére vonatkozó, az Alaptörvényben foglalt eljárási követelmények nem teljesültek.”

Ez az alaptörvényi megszorítás egy bizonyos Ab-panaszfajtát érint. Az Abtv. 26. § (1) bek. alapján alkotmányjogi panasszal az az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet fordulhat az Alkotmánybírósághoz, akinek alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be az ügyében folytatott bírósági eljárás során.

Az Alaptörvény idézett 37. cikkének (4) bekezdése viszont nem vonatkozik az Abtv. 27. §-a szerinti Ab-panaszra. Ez alapján az alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szemben az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet nyújthat be alkotmányjogi panaszt, ha az ügy érdemében hozott döntés vagy a bírósági eljárást befejező egyéb döntés Alaptörvényben biztosított jogát sérti vagy hatáskörét az Alaptörvénybe ütközően korlátozza, valamint ha az érintett a jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

Az [REDACTED] ügyében az Abtv. 27. §-a szerinti Ab-panasz most is benyújtható.

Az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésében lefektetett szabály célja a költségvetésre, a zárszámadásra és az államháztartás egyes bevételi forrásaira vonatkozó törvényi szabályok alkotmányossági kontrolljának átmeneti szűkítése {lásd: 3280/2017. (XI. 2.) AB határozat, Indokolás [17]}.

Az Alkotmánybíróság gyakorlatában az alkotmányossági felülvizsgálatot korlátozó szabály alkalmazási hatályát megszorítóan értelmezi [a megszorító értelmezés elvét lásd először: 40/2012. (XII. 6.) AB határozat, Indokolás [20]; legutóbb: 8/2019. (III. 22.) AB határozat, Indokolás [40]}. Ez a megközelítés áll ugyanis összhangban az Alkotmánybíróság alkotmányvédelmi funkciójával, amely abban az alaptörvényi szabályban gyökerezik, miszerint „[a]z Alkotmánybíróság az Alaptörvény védelmének legfőbb szerve” [Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdés].

Az eddigiekből az Alkotmánybíróság azt a következtetést vonta le, hogy az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésében lefektetett átmeneti hatásköri korlátozást az illetékekről szóló törvény tekintetében is úgy kell megszorítóan értelmezni, hogy a kivételes szabály csak és kizárólag azokra az Itv.-ben található rendelkezésekre (azok felülvizsgálatára) vonatkozik, amelyek tartalmuk szerint anyagi illetékfizetési kötelezettségről és ahhoz kapcsolódó törvényi tényállási elemekről rendelkeznek.

Az Alkotmánybíróság 34/2019. (XI. 29.) AB határozatában az Itv. egyik rendelkezésének felülvizsgálata során megállapította, hogy nem esik Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésének korlátozó szabály hatálya alá, ezért az Alkotmánybíróság azt vizsgálhatja a tulajdonhoz való joggal és a diszkrimináció tilalmával összefüggésben is.

Jelen ügyben azonban egy ítélet (az Abtv. 27. § (1) bekezdése szerinti alaptörvény-ellenes bírói döntés) és nem egy jogszabály alaptörvény-ellenességéről van szó. Bár az ügy alapját képező norma az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésének a hatálya alá tartozik, mivel egy jogalkalmazói (kúriai) ítélet alkotmányos kontrollját célozza az Indítványozó, az Alkotmánybíróság vizsgálni tudja azt az Indítványozó által felhívott szempontokból. A tulajdonhoz való jog és a diszkrimináció tilalma az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdése vonatkozásában valóban nem szerepel azon Alaptörvényben biztosított jogok között, amelyekkel összefüggésben az Alkotmánybíróság az illetékekről szóló **jogszabály tartalmát** összevetheti, de a Kúria **ítéletének alkotmányos felülvizsgálata kapcsán** megteheti ezt.

Az Indítványozó jelen, az Abtv. 27. § (1) bekezdésére alapítottan előterjesztett alkotmányjogi panasza a Kúria ügy érdemében hozott ítéletének felülvizsgálatára irányul, amely bírói döntés felülvizsgálata kizárólag **az Indítványozó Alaptörvényben biztosított jogának sérelmének megállapítására**, és nem a bírósági eljárásban alkalmazott jogszabály (az Itv. egyes rendelkezéseinek) Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdése szerinti Alaptörvénnyel való összhangjának vizsgálatára és megsemmisítésére irányul.

III.

Tárgyügyben a **diszkrimináció vizsgálatának jogi kontextusát az Itv. jelenti**. Ez a kódex foglalja magában a különböző illetékek összetett rendszerét a magyar jogban. Az illetékkötelezettség alapjaként szolgáló jogviszonyok (például hatósági vagy bírósági eljárás, öröklés, ajándékozás, visszterhes vagyonszerzés) és az **azokra épülő illetékjogviszonyok sokszínűsége, valamint az illetékfizetési kötelezettséggel szemben álló állami szolgáltatás kimutathatóságában rejlő különbségek miatt az egyes illetékek alanyai nem feltétlenül alkotnak homogén csoportot**.

Ami az Itv. 23/A. § (2) bekezdését illeti, a **törvénynek ezen részének kedvezményi jellege az összes ingatlanalap visszterhes ingatlanszerzését érinti**. A felperes a keresetében, illetve a per során részletesen kifejtette, hogy milyen körülmények között került bevezetésre külön illetékkulcs az ingatlanalapok visszterhes vagyónátruházására, és azt követően milyen módon változott a jogszabály-szöveg, idézve a bevezetéshez, illetve a változtatásokhoz fűzött indokolásokat is.

Az ingatlanalapok visszterhes ingatlanszerzése márpedig – figyelemmel arra, hogy az ingatlanalapok visszterhes vagyónátruházásainak jellemzően kiemelkedően magas ügyleti értéken, illetve jellegüknél fogva éves szinten nagyszámú tranzakciót bonyolítanak – akár több száz millió forintos többletterhet róva az alapokra, amennyiben az elsőfokú bíróság jogértelmezése bizonyul helyesnek.

Az Alaptörvény XV. cikk (1) bekezdése úgy szól, hogy „[a] törvény előtt mindenki egyenlő.” E szabály alapján **valamely megkülönböztetés alaptörvény-ellenessége akkor állapítható meg, ha a jogszabály alkotmányos indok nélkül tesz különbséget a szabályozás szempontjából egymással összehasonlítható helyzetben lévő – homogén csoportba tartozó – jogalanyok között** {lásd: 42/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [28]; legutóbb: 9/2019. (III. 22.) AB határozat, Indokolás [37]}. Alkotmányjogi szempontból a különbségtétel akkor aggályos, ha a megkülönböztetésnek nincs tárgyilagos mérlegelés szerint észszerű indoka, vagyis az önkényes {lásd pl.: 3009/2012. (VI. 21.) AB határozat, Indokolás [54]; 43/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [41]; 14/2014. (V. 13.) AB határozat, Indokolás [32]; 32/2015. (XI. 19.) AB határozat, Indokolás [80]; 9/2019. (III. 22.) AB határozat, Indokolás [38]}.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint a hátrányos megkülönböztetésnek egy homogén csoporton belül kell fennállnia. „Nem lehet hátrányos megkülönböztetésről beszélni, ha a jogi szabályozás eltérő alanyi körre állapít meg eltérő rendelkezéseket {lásd az Alaptörvény hatálya alatt először: 42/2012. (XII. 20.) AB határozat, Indokolás [28]; legutóbb: 3172/2017. (VII. 14.) AB határozat, Indokolás [18]}” {12/2018. (VII. 18.) AB határozat, Indokolás [76]}. „Diszkrimináció akkor is megállapítható, ha eltérő csoportba tartozó személyeket kezelnek azonos módon {12/2018. (VII. 18.) AB határozat, Indokolás [82]}” {8/2019. (III. 22.) AB határozat, Indokolás [22]}.

A felperes az Itv. alapján többször is világosan levezette azt az álláspontját, miszerint **nem lehet különbséget tenni az ingatlanforgalmazókra és az ingatlanalapokra vonatkozó szabályozás között, miután mindkettő kedvezménynek minősül és az érintett adóalanyok közös jellemzője, hogy csak akkor érvényesítik a kedvezményt, amennyiben azt saját elhatározásból érvényesíteni szeretnék.** Ha egyértelmű, hogy a szabály egy kedvezményre vonatkozik, abból immanensen következik, hogy az választható szabály, hiszen egy kedvezmény alkalmazása nem lehet kógens.

Az alapjognak nem minősülő egyéb jogra vonatkozó, az Itv. 23/A. §-a által érintett konkrét jogi személyek közötti hátrányos megkülönböztetés – és az illetékfizetési kedvezmény ebből eredő súlyos korlátozásának – alaptörvény-ellenessége a fentiek fényében megállapítható. Az eljáró elsőfokú bíróság (és a Kúria) általi önkényes jogalkalmazás miatti sérelem az Indítványozó több alapjogával összefüggésben áll fenn.

Indítványozó ügyében **perdöntő jelentőségű, hogy a jogalkalmazó miként értelmezi az Itv. érintett részeit a diszkrimináció tilalmára vonatkozóan.** Az Alkotmánybíróság gyakorlata alapján általánosságban megállapítható a csoportképzéssel kapcsolatban, hogy annak megítélése, kik, milyen ismérvek alapján tartoznak egy csoportba – vagyis tkp. a valódi és a látszólagos homogén csoport elhatárolása –, sok esetben nehezen kiszámítható, általános szabály nem határozható meg, így gyakorlatilag az Itv. érintett rendelkezései, illetve az alapügy (lásd korábban kifejtve) ezzel kapcsolatos főbb tényei döntő jelentőségűnek tekinthetők.

IV.

Az Indítványozó a tulajdonhoz való jog [Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés] sérelmét is látja, és ezzel kapcsolatban a felülvizsgálati döntéshozó kiemelt felelősségét.

Meglátása szerint: az állam jogosult adóztatni vagy illetéket speciális bevételként beszedni. Az illeték célja az állami és társadalmi feladatokhoz való arányos hozzájárulás megteremtése, azt azonban csak a feltétlenül szükséges mértékben, az elérni kívánt céllal arányosan teheti meg, tehát a tulajdonhoz való jog korlátozására is irányadó az Alaptörvény I. cikk (3) bekezdésében rögzített szükségességi-arányossági teszt. Ez az alkotmányos alapelv minden közteherre, így adóra és illetékekre is érvényes.

Az Itv. 1. § (1) bekezdése értelmében vagyonszerzési illetéket visszterhes vagyónátruházás esetén kell fizetni. **Az adóhatóság fizetési meghagyásnak nevezett hatósági határozatban kiszabja. Ez nem mérlegelési jogkörben hozott döntésnek minősül**, vagyis a szóban forgó illeték jogszerű módon történő kiszabása tehát az adóhatóság feladat- és hatáskörébe tartozik, azonban **mind az elsőfokú bíróság, mind a Kúria adós maradt az Itv. vonatkozó részeinek alkotmányjogilag is megfelelő értékelésével és meghozott döntése indokolásával**. Ennek az indokolásnak annak a koherens, világos értelmezésére kellett volna irányulnia, hogy az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illeték-kulcs alkalmazása tekintetében, a 19. § (1) bekezdésében szereplő „ha a törvény eltérően nem rendelkezik” fordulat a bekezdés első mondatának melyik mondatrészére vonatkoztatható.

Fentiekből is következően, az Indítványozó (felperes) álláspontja szerint **a Kúria ítélete nem felel meg a tisztességes bírósági eljárás részjogosultságát képező indokoláshoz való jogból fakadó követelményeknek sem, mivel nem reagált érdemben az Indítványozó alapos felülvizsgálati kérelmében foglalt indítványokra és érvekre**, illetve azt sem indokolta érdemben, hogy az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illetékkulcs alkalmazása során miért nem kell figyelembe venni az Itv. 19. § (1) bekezdésében szereplő illetékmaximumot.

A jelen esetben a diszkrimináció sérelme közvetve összefüggésben áll az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz való joggal, ezért **Indítványozó szerint a panasza alapján azt is szükséges vizsgálni, hogy az Alaptörvény XV. cikkével összhangban áll-e az az Itv. 23/A. § (2) bekezdésének – a jogvita elbírálásakor hatályos szövegnek – az az értelmezése és alkalmazása, amely szerint – a Kúria értelmezésében – a bírói gyakorlat az ingatlanforgalmazók viszonylatában utalt az Itv. 23/A. § (1) bekezdésére kedvezményként, nem pedig az ingatlanalapok tekintetében**. Ezzel kapcsolatban a Kúria azt írja döntésében, hogy a 2017. január 1-jén történt szerkezeti módosítással, vagyis azzal, hogy az ingatlanalapokra vonatkozó kedvezmény kikerült az Itv. 23/A. § (1) bekezdése alól és külön

bekezdést [(2) bekezdés] kapott, a jogalkotó egyértelművé tette: az ingatlanalapokra irányadó önálló szabályozásról van szó.

Az Indítványozó hivatkozik az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében biztosított tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmére is azzal az indokolással, hogy az eljáró Kúria az Itv. 23/A. § (2) bekezdésének értelmezése kapcsán **jogalkalmazói hatáskörét nem kellő megalapozottságú döntéshozattal gyakorolta a felperes kárára.**

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint: ha a bíróság a jogszabály céljának vizsgálata után azzal ellentétes tartalmú döntést hoz, nem eredményez minden esetben és feltétlenül alaptörvény-ellenességet. Azonban – amint arra a IV/00557/2018. ügyszámú, 23/2018. (XII. 28.) számú AB határozat is utal – az Ab is figyelembe veszi a döntéseiben, hogy maga az Alaptörvény 28. cikke is akként fogalmaz, hogy **a bíróság (jelen esetben a Kúria) általi „jogértelmezésnek a jogszabály célját elsősorban kell figyelembe vennie”, és csak meghatározott esetekben, ha indokolási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, juthat a jogszabály eredeti céljával ellentétes következtetésekre.** Az Ab határozata szerint: „Az a bírósági mérlegelés azonban, amely a jogszabály céljának érdemi vizsgálatát kizárja, már alaptörvény-ellenesnek minősül.”

V.

Az Alkotmánybíróság hatáskörébe szorosan beletartozik annak ellenőrzése, hogy a jogalkalmazó a mérlegelési jog gyakorlása során nem került-e ellentétbe az Alaptörvény valamely rendelkezésével. A jogalkalmazás (a döntés, a mérlegelés) szabadságának határait természetesen megszabják az alkotmányos alapjogokból adódó korlátok és Magyarország jogállamiságának fontos processzuális elemeire (a független, pártatlan jogalkalmazó bíróság működésére) vonatkozó alkotmányos posztulátumok.

Ezen alkotmányos mérce teljesülése **az Indítványozó közigazgatási ügyében szorosan összefügg az illetékkedvezmény jogintézménye kiüresítésének – a jogszabálynak a jogalkotó eredeti céljával valamilyen szinten kongruens alkalmazásának – kérdésével.** Az ingatlanalapokra vonatkozó visszterhes vagyónátruházási illetékszabályozás korábban hatályos rendelkezéseiből egyértelműen levezethető, hogy **a jogalkotó eredetileg és az összes módosítás megalkotásakor is azt célozta, hogy kedvezményes helyzetbe hozza az ingatlanalapokat, elősegítendő működésüket,** amely szándékához – nyilvánvalóan – gazdaságélénkítő hatást is fűzött a jogalkotó.

Az Itv. szóhasználatában a vagyonszerzés gyűjtőfogalom, mely a vagyon mozgását jelöli, felölelve mind az ingyenes szerzést (öröklés, ajándékozás), mind a visszterhes vagyonátruházást. Az illeték minden esetben, így a visszterhes vagyonátruházás esetén is a szerzőt terhelő kötelezettség.” (ABH 2004, 1523, 1525.)

Az ingatlanalapok az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben (Itv.) 2017. január 1-jétől hatályba lépett – ingatlanforgalmazáshoz kapcsolódó illetékkedvezményre vonatkozó szabályozásának – változása nyomán, változatlanul 2 százalékos illetékmérték alkalmazásával fizetnek visszterhes vagyonátruházási illetéket ingatlanszerzés esetén. A kedvezményes illetékkulcs érvényesítéséhez – az ingatlanalap ingatlanszerzésekor – nem kapcsolódik továbbértékesítési kötelezettség.

Indítványozó szerint az Itv. 23/A. § (2) bekezdése egy kedvezmény, mely nem alkalmazható kógens jelleggel, különösen nem akkor, ha annak előny jellege nem is érvényesül. Álláspontja szerint nem lehet különbséget tenni az ingatlanforgalmazókra és az ingatlanalapokra vonatkozó szabályozás között sem, mindkettő kedvezménynek minősül és az érintett adóalanyok közös jellemzője, hogy csak akkor érvényesítik a kedvezményt, amennyiben azt saját elhatározásból érvényesíteni szeretnék. Ha egyértelmű, hogy a szabály egy kedvezményre vonatkozik, abból immanensen következik, hogy az választható szabály, hiszen egy kedvezményt nem lehet kógensen alkalmazni.

VI.

Az Alaptörvény 28. cikkében megfogalmazott jogszabály értelmezési követelmény álláspontunk szerint ebben az esetben is fennáll a Kúriával szemben, sőt kiterjed az alkotmánybírósági döntések értelmezésére is, mivel ítélete során hangsúlyosan azokra (is) alapítja álláspontját. Ezen felül pedig a XXVIII. cikk (1) bekezdésben megfogalmazott tisztességes eljárás követelményének is meg kell felelnie a bíróságnak, mind a jogértelmezési követelmény teljesítése, mind az alkotmánybírósági döntések értelmezése és súlyozása során.

Az Indítványozó álláspontja szerint az ilyen típusú jogértelmezés, valamint az ennek alapján születő döntés meghozatala, annak indokolása több szempontból is sérti a fentebb kifejtett alkotmányos követelményeket.

A Kúria ítéletében hivatkozik az Alkotmánybíróságra, miszerint az Alaptörvény 28. cikke értelmében a többféleképpen értelmezhető jogszabálysöveg normatartalommal való kitöltésekor a bíróság lehetősége és kötelessége az Alaptörvénnyel összhangban

álló értelmezés választása, és ez nem jelent contra legem értelmezést vagy a normatartalom mellőzését {3128/2019. (VI. 5.) AB határozat [21] - [24] bekezdései és az ott idézett gyakorlat}. A perbeli esetben kapcsán azonban **mégsem támasztja meg érvekkel azt az állítását, hogy a tételes jog nem teszi lehetővé az ingatlanalapok ingatlanszerzése esetén az Itv. 19. § (1) bekezdésében szereplő illetékmaximum alkalmazását.**

A Kúria a felek álláspontját egyoldalúan minősítette. Nem támasztotta alá jogi érvekkel azt az érvelését, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése szerinti – vagyontárgy szerzőjének személyére tekintet nélkül meghatározott – visszterhes vagyonátruházási illeték mértékéhez képest a jogszabályhely az ingatlanalap ingatlanszerzése esetében „ettől már némileg eltérő” (sic!) szabályozást állapít meg, valamint azt az állítását, hogy a jogszabályhely „ha a törvény másként nem rendelkezik” fordulattal kifejezetten lehetővé teszi az Itv. 19. § (1) bekezdése szerinti szabályozástól való eltérést.

Az Indítványozó álláspontja szerint az Alaptörvény 28. cikkében megfogalmazott bírói jogértelmezés kereteit meghatározó alapelvet a Kúria ítélete [24] bekezdésének azon téves jogértelmezése, és az abból levont helytelen következtetés tartalmazza, amely szerint: „Itv. 19. § (1) bekezdése első mondatának megfogalmazásából nem következik, hogy a törvény eltérő rendelkezését engedő kitétel kizárólag a mondat első részére vonatkozik, ezért az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján rögzíthető, hogy ehhez képest az Itv. 23/A. § (2) bekezdése speciális rendelkezésnek minősül, ezért az általános szabállyal szemben a speciális szabálynak kell érvényesülnie.”

Az Itv. 19. § (1) bekezdésének első mondata az Itv. „az illeték általános mértéke” cím alatt a visszterhes vagyonátruházási illeték általános „**mértékét**” a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%-ban határozza meg, azzal a kitéttel „ha a törvény másként nem rendelkezik.” Az Itv. 19. § (1) bekezdésének első mondata a visszterhes vagyonátruházási illeték **összegének** felső határát azonban ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint összegben maximalizálja.

Az Itv. 23/A. § (2) bekezdése **kizárólag** az vagyonátruházási illeték (százalékos) mértékét illetően tartalmaz speciális szabályt, amikor kimondja, hogy az engedély alapján működő ingatlanalapok ingatlanszerzése után az **illeték mértéke** az ingatlan - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének 2%-a.

Az Itv. 19. § (1) bekezdés első mondatának utolsó tagmondata azon rendelkezése, amelynek értelmében visszterhes vagyonátruházási illeték **összeg** „de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.”, mint általános szabály az ingatlanalapok ingatlanszerzése esetén is alkalmazandó.

A fentiek alapján látható, hogy a Kúria ítéletében az Alaptörvény 28. cikkének bírói jogértelmezés kereteit meghatározó alapelvet sértően különbséget tesz a visszterhes vagyonátruházási illeték **mértéke** és annak (maximalizált) **összege** között. Nem vitás, hogy az illeték Itv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott általános, 4%-os mértékéhez képest az Itv. 23/A. § (2) bekezdése az ingatlanalapok esetében speciális rendelkezést tartalmaz, amelynek alapján kizárólag az illeték mértéke esetében kedvezményes 2%-os illetékkulcs alkalmazandó. Tekintettel azonban arra, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdésének „ha a törvény másként nem rendelkezik” szövegrésze kizárólag az illeték (százalékos) mértékétől való törvényi eltérés lehetőségét biztosítja, ezért (Itv. 19. § (1) bekezdésének utolsó tagmondata szerinti) általános szabályként az illeték összegének felső határa (az illeték összegének általános felső határától való eltérést biztosító speciális törvényi rendelkezés hiányában) az illetékalap vagyonszerzésére is irányadó.

A Kúria sem vette figyelembe a döntésekor, hogy a rendelkezésre álló jogszabályból egyértelműen és okszerűen csakis az következhet, hogy nem lehet különbséget tenni az ingatlanforgalmazókra és az ingatlanalapokra vonatkozó szabályozás között sem, mindkettő kedvezménynek minősül és az érintett adóalanyok közös jellemzője, hogy csak akkor érvényesítik a kedvezményt, amennyiben azt saját elhatározásból érvényesíteni szeretnék. Továbbá: ha egyértelmű, hogy a szabály egy kedvezményre vonatkozik, abból immanensen következik, hogy az választható szabály, hiszen egy kedvezmény alkalmazása nem lehet kógens. **Az, hogy egy kedvezmény csak egy bizonyos értékhatárig minősül ténylegesen annak, az Indítványozó véleménye szerint önmagába nézve is abszurd jellegű konklúzió.**

VII.

A 2%-os kulcs bevezetésének **eredeti jogalkotói célja egy kedvezményes, az általános illetékmértékhez képest – különösen annak bevezetésekor jelentősen – csökkentett illetékmérték meghatározása volt az ingatlanalapok számára**, ezért a kedvezményes 2%-os illetékkulcs az ingatlanalapot és a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozót illette meg. Részlet az 1995. évi XLVIII. törvény indokolásából:

„Az ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzéseknél a törvényjavaslat az illetékmérték tekintetében kivételt tesz az általános szabályok alól, s az ilyen ingatlanszerzést meghatározott körben és feltételek mellett kedvezményes – 2%-os – visszterhes illetékmértékkel preferálja. [...] A gyakorlatban felmerült esetek azt mutatják, hogy az ingatlanalap-kezelők vagyonszerzéseit terhelő általános mértékű illeték gátolja az ingatlanalapok létrehozását, illetve működését. A törvényjavaslat szerinti csekély illetékmérték kifejezetten ösztönözheti az ingatlanalapok létrejöttét és ezáltal a kisbefektetők számának gyarapodását.”

A kedvezmény fogalmilag előnyt kell, hogy jelentsen az általános szabályhoz képest, így nem lehet olyan eset, amikor a kedvezményes illetékkulcs az általános szabályokhoz képest kifejezetten hátrányos kulccsá változik. A hátrányossá válás pedig vagy akként kerülhető el, hogy az Itv. 23/A. § (2) bekezdése szerinti illetékkulcsot a kötelezett által választható kedvezményként értelmezzük, vagy akként, hogy párhuzamosan alkalmazzuk az Itv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott **illeték-plafonnal**. (A Kúria szerint azonban, bár a legtöbb jogügylet esetében kedvezményes illetékkiszabásról van szó, ez a következtetés nem minden jogügylet esetében állapítható meg általános jelleggel; ennek ellenére nem vonható kétségbe azon tény, hogy az engedéllyel működő ingatlanalapok vagyonszerzése esetében az Itv. 23/A. § (2) bekezdése kötelezően alkalmazandó szabályozás.)

Az Itv. 23/A. §. (2) bekezdéséhez fűzött Kommentár szerint – azonosan a törvény indokolásával – „a kedvezményes illetékkulcs érvényesítéséhez – az ingatlanalap ingatlanszerzésekor – nem kapcsolódik továbbértékesítési kötelezettség, míg az ingatlanforgalmazást végző vállalkozó és a pénzügyi lízingcég esetén továbbértékesítési kötelezettség van, amelyek vállalásáról nyilatkozniuk kell”.

Az Indítványozó álláspontja szerint – a jogalkotói akarat és cél, a törvény indokolása, valamint a jogszabályszerkesztés alapján is – **nem lehet különbséget tenni az ingatlanforgalmazók-lízingcégek valamint az ingatlanalap között akként, hogy míg az ingatlanforgalmazók-lízingcégek választhatnak és valódi kedvezményt vehetnek igénybe saját akaratuk szerint** (hiszen még ha meg is felelnek a feltételeknek, a kedvezmény igénybevétele az erre vonatkozó nyilatkozatukhoz kötött), **addig az ingatlanalap kógens jelleggel 2%-os mértékű illetéket fizet, illeték-plafon alkalmazása nélkül**, az általános szabály (19. §. (1) bek.) szerinti illeték-plafon felett a jelen esetben kb. 215 millió Ft-tal nagyobb összegű illetéket fizetve.

Ehelyütt rögzíteni kívánjuk, hogy az Alaptörvény szerint a jogszabály indokolásához is kötve van a jogalkalmazó. Nem fogadjuk el a Kúria álláspontját (lásd ítélet 8. oldala), hogy a törvény és a módosítások indokolásai közül csak a legutolsó, 2017.01.01-től hatályos módosítás indokolását kellene figyelembe venni. Ez a módosítás csak egy apró pontosítást, egyszerűsítést tett a 23/A § (2) bekezdésében azzal, hogy nem visszautalt a 23/A § (1) bekezdés szerinti illetékre, hanem konkrétan beírta a 2 %-os mértéket. Tehát valójában nem volt olyan érdemi módosítás, ami indokoltá tenné azt, hogy az egyébként 1996 óta folyamatosan hatályba lévő szabályozás törvényi indokolását ne kellene már figyelembe vennünk. Nyilvánvalóan a jogalkotó egy apró egyértelműsítő módosítás esetén nem fogja újra megismételni a jogszabályi célt és a már több mint 20 éve hatályban lévő alaprendelkezések indokolását/indokoltságát.

A Kúria álláspontja szerint az elsőfokú bíróság érvei helyesek voltak a tekintetben, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdésében rögzített általános szabályhoz képest az ingatlanalapok ingatlanszerzésére vonatkozóan a 23/A. § (2) bekezdése speciális szabályt tartalmaz, ezért az ingatlanalapok ingatlanszerzése esetén nem az Itv. 19. § (1) bekezdése az irányadó, hanem a 23/A. § (2) bekezdését kell alkalmazni. **A Kúria ebben a körben viszont érdemben nem reagált az Indítványozó felülvizsgálati kérelemben kifejtett érveire, csak „jogszabályszerűnek” minősítette az elsőfokú ítélet megállapításait, és nem elemezte az ingatlanalapokra irányadó illetékkulcsot érintő – 1996 óta változatlan – szabályozás kialakításának okait és ebből eredő lényegi sajátosságát.** Ez a kúriai jogértelmezés és – alkalmazás súlyos hibájaként és hiányosságaként értelmezhető a felülvizsgálati határozat meghozatalának eljárásában.

Az Alkotmánybíróság közelmúltbeli gyakorlatában is megerősítette, hogy a tisztességes eljáráshoz való alapjog sérelme már önmagában, vagyis egy másik alapjogsérelem hiányában is egy bírósági határozat Alaptörvény-ellenességét eredményezheti [20/2017. (VII. 18.) AB határozat].

Az Alkotmánybíróság, eddigi gyakorlata alapján, az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § szerinti alkotmányjogi panasznak helyt tud adni abban az esetben, **„ha a bírósági jogértelmezés és jogalkalmazás hibája olyan mértékű, hogy az az Alaptörvényben biztosított valamely jog sérelmét idézi elő”**. Így bár a jogszabályok értelmezése az eljáró bíróság hatáskörébe tartozik, az Alkotmánybíróság korábbi határozatában egyértelműen utal arra: alkotmányos szempontú vizsgálat tárgyát képezheti az, hogy a jogértelmezésről meghozott

bírói döntés indokolása a tisztességes eljárás követelményeit kielégítő mértékben számot adott-e. [3265/2014. (XI. 4.) AB határozat]

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

- a) Az indítványozó nem kezdeményezte a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.
- b) Indítványozó csatolja a képviseletében eljáró Dr. ifj. Lomnici Zoltán, ügyvéd meghatalmazását.
- c) Indítványozó ezúton előadja, hogy az előterjesztett alkotmányjogi panasz indítvánnyal összefüggésben neve nyilvánosságra hozatalához nem járul hozzá.

Kelt: Budapest, 2021. március 11.

[redacted] indítványozó
indítványozó

Képv.:

LOMNICI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. ifj. Lomnici Zoltán PhD. ügyvéd

Dr. ifj. Lomnici Zoltán
ügyvéd