

# BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040. Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06-23-447817

Fax: 06-23-447819

E-mail: [polgarmester@budaors.hu](mailto:polgarmester@budaors.hu)

[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)



Ügyirat száma: IV/36-1/2021

Vonalkód:



Melléklet:

Tárgy:

Válasz a Pest Megyei Kormány-  
hivatal törvényességi felhívására

Ügyintéző: Kiss Károly dr.

Telefon: +3623880417

Hiv. szám: PE/030/01673-1/2020

**Pest Megyei Kormányhivatal**

1052 BUDAPEST VÁROSHÁZ UTCA 7

Tisztelt Kormány megbízott Úr!

Köszönettel vettem fenti ügyszámú törvényességi felhívását, mely tanúsítja, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: PMKH) törvényességi felügyeleti jogkörét annak érdekében gyakorolja, hogy a települési önkormányzatok által alkotott rendeletek megfeleljenek a velük szemben támasztott jogalkotási, valamint a bírósági gyakorlat által kimunkált követelményeknek.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján a törvényességi felhívás tartalmáról – függetlenül attól, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének első mondata szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja – tájékoztattam a képviselő-testületet és véleményük kikérését követően meghoztam a telekadóról szóló 10/1993. (VI.07.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseivel kapcsolatos törvényességi felhívással kapcsolatos intézkedésekről szóló .../2021. (II.15.) számú határozatomat (kivonatát mellékelem).

Álláspontom szerint a törvényességi felhívásban – mely szerint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a telekadóról szóló 10/1993. (VI.7.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 4. § (4) és (6) bekezdésében foglalt előírás nem megfelelő – téves következtetésre jutottak, illetve annak indokolásából az nem levezethető.

Az érintett rendelkezések szerint (4. §) mentes az adó alól

(4) az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon feltüntetett telekből 1200 m<sup>2</sup>, amely magánszemély tulajdonát képezi. Amennyiben a telek nagysága az adómentes területet meghaladja, úgy az 1200 m<sup>2</sup> feletti rész után a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában terheli az adófizetési kötelezettség.

(6) a magánszemély tulajdonában lévő telek egésze, amennyiben azon az ingatlan-nyilvántartásban építmény bejegyzésére került sor.

A törvényességi felhívás szerint a fentiekkel „vállalkozó adóalanyok adómentessége is biztosított”.

Álláspontom szerint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) két különböző fogalmat ismer. A Htv. – nem feltétlenül kizárólag a telekadóra vonatkozó – rendelkezései között megtalálható a „magánszemély”, valamint a „magánszemély vállalkozó”. Utóbbi tekintetében található értelmezést segítő zárójeles kiegészítés [lásd Htv. 39/A. § (1) bekezdés a) pontja: „magánszemély (egyéni vállalkozó, mezőgazdasági őstermelő) vállalkozó”], vagy szűkítés [lásd Htv. 42/D. § (4) bekezdés: „egyéni vállalkozónak nem minősülő magánszemély vállalkozó”].

A „sima” magánszemély tehát nem vállalkozó, hiszen akkor az utóbbi fogalmat kellene rá használni. Egyrészt a törvény szóhasználati logikájával ellentétesnek, egyfajta harmadik fogalomnak tartjuk, ha a „magánszemély” és a „magánszemély vállalkozó” mellé külön – a törvényi szintnél jogszabályi hierarchiában „alacsonyabb”, önkormányzati rendeleti szinten – bevezetésre kerülne a „nem vállalkozó magánszemély” fogalma. Másrészt a törvény szabályozási logikáját is sértené a mentességi körből a

magánszemély vállalkozók Ör. szintjén való kizárása, hiszen a törvényességi felhívás is tartalmazza, hogy „az önkormányzati jogalkotó a telekadó alól tehát nem mentesíthet minden adóalanyt, a vállalkozói körben pedig csak azt a vállalkozót, aki megfelel a Htv. 19. §-a szerinti feltételeknek”. Ez rámutat a törvényességi felhívás ellentmondására, mely szerint nem adható mentesség, de mégis adható.

A törvényességi felhívásban érvelésük alátámasztásaként felhívott bírósági döntésben a Kúria egy olyan önkormányzati rendeleti rendelkezést vizsgált, melyről kimondta: „Az adó alanya tehát lehet magánszemély, illetve jogi személy, és az adófizetési kötelezettség nem függvénye annak, hogy a telekhez kapcsolódó jogok milyen célt szolgálnak.” Álláspontom szerint e tekintetben az Ör. egyrészt explicit magánszemélyeket mentesít, tehát a Kúria határozata – mint precedens – nem alkalmazható. Másrészt analógiaként sem tartom alkalmazhatónak, hiszen az önkormányzati adóhatóságnak nincs lehetősége arra, hogy objektíven megállapíthassa az ingatlanhasználat célját – szemben az ingatlan-nyilvántartásból kinyerhető tulajdonos személyét és telekméretet. Ha a Htv. (6. § d) pontja és 7. § e) pontja) egyértelműen kizárja a vállalkozói célú telekhasználat utáni adómentességet (annak adhatóságát), akkor annak Ör. szintjén való megismétlése szükségtelen; a mentesség érvényesítése, vagy nem érvényesítése az adóalany Htv. által előírt lehetősége.

Az Ör. lassan három évtizede való alkalmazása során merült már fel az érintett rendelkezéssel kapcsolatos jogvita, melyben a PMKH – mint másodfokú hatóság – és a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság – mint bírósági jogorvoslati szerv – is érdemben eljárta (pl.: PEB/040/6654-2/2013. és 6.K.27.291/2014/18. ügyszám). Mindkét jogorvoslati szerv elutasította az önkormányzatunkkal szemben a telekadóval kapcsolatos rendelkezések alkalmazása tekintetében előterjesztett kérelmeket. Azt állapították meg, hogy a vállalkozó akár társas, akár egyéni (azaz magánszemély), az üzleti célú ingatlana tekintetében nem élvezhet mentességet, de az egyéni vállalkozást végző természetes személy (magánszemély minőségében) tudja valamely ingatlanát nem vállalkozás céljára használni. Vagyis törvényességi felhívásukig az önkormányzati adóhatóság mellett a jogorvoslati jogalkalmazás is megfelelően értelmezte az Ör. 4. §-ában a „magánszemély” számára nyújtott mentességeket azzal, hogy mellettük a Htv. irányadó rendelkezéseit is (különösen a 7. § e) pontját és 52. § 26. pontját) figyelembe vette.

Megfontoltam azt a lehetőséget is, hogy az Ör. 4. §-ában a „mentes az adó alól a magánszemély tulajdonában lévő telek” fordulat kiegészíthető lenne-e azzal, hogy „kivéve a magánszemély vállalkozó üzleti célt szolgáló telke”. Ez azonban egyrészt a Htv.-ből levezethető (példa erre a PMKH és a bíróság korábbi gyakorlata is). Másrészt a telekhasználat céljára vonatkozó kivétellel való kiegészítés felveti a Htv. 19. §-ában megfogalmazott, bármely személy (így akár magánszemély vállalkozó) vonatkozásában irányadó mentességeket. Emiatt az Ör.-ben megfogalmazott kivételnek is lennének al-kivételei, vagyis olyan esetkörök, amelyekre mégis más szabály (a jogszabályi hierarchiából levezethető Htv.) vonatkozik. A telekadó alóli mentességre irányadó valamennyi részletszabály tehát nem is fogalmazható meg kizárólag az Ör. szintjén; annak „kísérlete” vagy a törvényi rendelkezés – szükségtelen – megismétlését, vagy a Htv.-vel való ellentmondást eredményezne.

Kérem a fenti érvelés elfogadását!

Wittinghoff Tamás  
polgármester

Melléklet: .../2021. (II.15.) számú polgármesteri határozat kivonata