

Város által, meghatározott évtizedekre bérbeadott telken emelt épületnek s ezzel kapcsolatban a bérleti jognak visszteher ellenében való átruházása, ingatlan vagyónátruházási illeték alá esik. (Közigazgatási Bíróság. 167. számú jogegységi megállapodása.) A várossal létesített jogviszony az ú. n. épület vagy építményjog, amelynél fogva a jogosult a telken vagy felszíne alatt építményt létesíthet és tarthat fenn. Az ily jogot a magánjogi jogrendszerek különbözőkép kezelik, nehézséget okozván az, hogy lényegében a jog azon a gondolaton nyugszik, hogy egy épület vagy más a telken található létesítmény tartozik ehhez a föld és terület nélkül, holott jogilag a földdel, telekkel összekötésbe hozott tartósan beépített létesítménynek nem lehet önálló léte, hanem csak a föld és telek alkotó része és így nem lehet egy külön jog tárgya, hanem szükségkép a föld és telekre vonatkozó jogviszony is benne foglaltatik. A nehézséget úgy is akarták kikerülni, hogy a jogviszony létesítését megakadályozzák. Az élet szükséglete azonban régebben is létesítette az ilyen jogviszonyokat és a modern élet legújabb irányzata, főleg a háború utáni lakásszükséglet gazdaságos kielégítése újból gyakorivá tette.

Telekkönyvi rendszerünk felállításakor az optk. alapján bírálták el a hasonló jogviszonyokat és osztott tulajdonról beszéltek. A magyar magánjog nem ismerte el az osztott tulajdon rendszerét, amint lényegében ez a jog nem is tulajdon, újabban jogrendszerek, hazai jogunk, a polgári törvénykönyv tervezeteink is ezt a jogot idegen dologra vonatkozó dologi jognak, helyesebben korlátolt dologi jognak fogják fel, amely a telki és személyes szolgálalmak mellett szerepel és az összes magánjogok felfogása szerint, ha nem is tulajdon, de a jogosultnak sokkal nagyobb joga van, mint bármely más idegen dolog használojának.

Vagyonátruházási illetékről szóló törvényünk 1920. évi XXXIV. t.-c. függetlenül attól, hogy mai magánjogunk az osztott tulajdon intézményét nem ismeri, az osztott tulajdon értékelésére („osztott tulajdonnál — ha t. i. az épület nem a telek tulajdonosáé” — stb. 27. §. 5. b.) állít fel szabályt és az illetékegyenértéknél (121. §. 2. b., 125. §. 5. b.) is felépitmény tulajdonos és telektulajdonosról szól.

A felvetett kérdést azonban nem az idézett törvénycikk 27. §-ának 5. b., hanem 2. §-ának 2. bekezdésében foglalt jogszabály oldja meg. A hivatkozott rendelkezés szerint ugyanis az ingatlanra vonatkozó, haszonélvezeti vagy használati szolgálat — ideértve a lakásjogot is — az illetékkötelezettség szempontjából az ingatlanokkal egyenlő elbánás alá esik. Az épület és építményi jog ingatlanra vonatkozó korlátozásának, mint amilyen a személyes szolgálom is, egy külön fajtája, amely terjedelmében és tartalmában, a tulajdonjoghoz közeledve meg is haladja a haszonélvezeti jogot. Az illetéktörvény külön nem sorolja fel az épület-építményi jogot, mert magánjogi törvénykönyvünk hiányában, külön fajtának nem tekinti és ha az értékelésnél állít is fel különleges szabályt, itt azt mellőzte. Minthogy ugyanazon ismérvek ezen többletben is meg vannak anélkül, hogy

a használat, — haszonélvezet — lakásjog keretén túlmenő többlet, különleges vagy más szabályozást találna, az itt felállított szabály erre az esetre is irányadó és így ez az ügylet is az ingatlan vagyonátruházási ügylet illétéke alá esik.

Haszonélvezeti jog fenntartása mellett, visszteher ellenében történt ingatlanszerzés után kiszabott visszterhes (vételi) illétekre nézve, az illétek befizetésének felfüggesztése jogosan nem igényelhető. (Közigazgatási Bíróság 166. számú, jogegységi megállapodása.) Az 1920. évi XXXIV. t.-c. IV. címe szabályozza a vagyonátruházási illétekkötelezettség keletkezését 13. §-ban az örökségeknél, 14. §-ban az ajándékoknál, 15. §-ban az ingatlanvagyonátruházásánál és pedig úgy az ingyenesnél, mint a visszterhesnél.

A 15. §. (3) bekezdése kimondja, hogy az illétekkötelezettség keletkezésére az a körülmény, hogy a visszterhes ingatlanvagyonátruházási jogügylet felfüggesztő vagy bontó feltételhez, vagy időhatárhoz van kötve, befolyással nincs. A 16. §. a haszonélvezettel terhelt vagyon öröklése és ajándékozása esetén akként rendelkezik, hogy a kincstárnak az illétekiszabáshoz való joga a 13. §-ban, illetve az ajándékozásnál, megfelelően, a 14. §-ban meghatározott időben nyílik ugyan meg, — az illéteket azonban csak a haszonélvezet megszűntekor kell megfizetni. A fél kérelmére tehát a befizetés felfüggeszhető, de ha a haszonélvezet megszűnése előtt a fél önként befizeti az illéteket, visszatérítésének helye nincs (16. §. 2. b.) .

Ez a szabály tehát kifejezetten és csakis az öröklés és ajándékozásra vonatkozik és olyan rendelkezést sem e szakasz, sem a törvény nem tartalmaz, amely e jogelvet a haszonélvezettel terhelt ingatlan visszterhes megszerzése esetére is kiterjesztené. A 17. §-a feltételes és elhalasztott szerzéseknél elsősorban a 79. és 90. §-ban felsorolt esetekre hivatkozással, de azon kijelentése folytán, hogy általában, tehát e két eseten túlmenő általános érvénnyel mondja ki, de csakis azt, hogy a felfüggesztő feltételtől függő vagyonátruházásoktól az illéteket csak a feltétel bekövetkezésekor kell megfizetni. — A 79. §. feltételes vagy elhalasztott örökség, vagy hagyomány megszerzése, a 90. §. feltételes és elhalasztott ajándékozás illétek esetét szabályozza, e két eset szabálya a visszterhes vagyonátruházás eseteit nem érinti.

A 17. §. általános jellegű szabályát a feltételes vétellel kapcsolatosan a 101. §. részletezi. Ennek 2. bekezdése csakis felfüggesztő feltételtől függő adás-vételnél engedi meg a feltétel bekövetkeztéig, a fél kérelmére az illétek befizetésének függőben tartását.

A fentiekkel szemben nem tartalmaz, amint nem is tartalmazhat ellentétes rendelkezést a felmerülő esetben hivatkozott 40.000/1921. P. M. sz. Utasítás 6. §-a sem.

Megvizsgálásra csak a 17. §. (1) bekezdés végső mondatának értelme szorul. Ez úgy szól: „A haszonélvezet megszűnése előtt, önként befizetett illétek visszatérítésének helye nincs.” A szöveg szó-