

# KÖZGAZDASÁG ÉS PÉNZÜGY

V. évfolyam

9—10. szám

1929. nov.—dec.

Szerkesztik:

Dr. GLÜCKSTHAL ANDOR

Dr. LÉNÁRT VILMOS

## Városi (községi) ingatlan vagyonátruházási illeték.

Irta: *Dr. Sárffy Aladár*, a m. kir. közigazgatási bíróság  
elnöki titkára.

A magyar illetérendszer egy az abszolút korban készült patensen épült fel. A magyar törvényhozási rendszernek egy külön érdekessége és mint singularis jelenség kell hogy kifejezésre is jusson az, hogy olyan fontos közszolgáltatási kérdésben, mint az illeték, alapvető törvények most is még csak részben vannak. A közfunkciók igénybevételének ellenértéke eredetileg csak alaprendeletben és nem alaptörvényben nyert szabályozást. Az 1850. évi augusztus 2-iki, valamint az 1850. évi szeptember hó 6-iki nyílt parancsokat, mint alaprendeleteket, az idők folyamán számtalan sok törvény és novella módosította, aminek azután az lett a következménye, hogy az illetékjogi szabályok áttekinthetetlenség szempontjából szinte versenyen kívül állottak. Az 1918. év az, amely fordulópontot jelent a magyar illetékjogban, amennyiben arra illetékesek még az osztrák önkényuralom idejéből származó illetérendszerünknek egy egységes elveken nyugvó, modern illetérendszerrel való felcserélésének alapkö lerakását határozták el. Az elhatározást tett követte és a négy alapvető kardinális törvényben szabályozni elhatározott illetékjog elsejét, a vagyonátruházási illetéket, a magyar törvényhozás törvénybe iktatja. Így született meg a vagyonátruházási illetékről szóló 1918. évi XI. törvénycikk, mely első, teljesen modern illetékügyi törvényünk, s amely a nyugati államok törvényhozásának is megfelel. Ez a törvény gyökeres szakítást jelentett a multtal, mert rést ütött az egymással össze nem függő, egymástól elütő szolgáltatások egy látszólagos egészbe foglalt illetérendszerén. Az 1918. évi XI. t.-c. nem volt hosszú életű. 1920. évben újból szabályozták az ingatlanforgalommal kapcsolatos illetékeket, bár nagyjában az 1918. évi XI. törvényben lefektetett elvek alapján.

Az 1920. évi törvényalkotás azonban olyan kérdéseket is szabályozásának körébe vont, amelyek eddig törvényileg nem voltak szabályozva. Az 1920. évi XXXIV. t.-c. 115—117. §-ai a városi ingatlanok átruházását, átszállását törvényes szabályozásnak vetette alá. A városi ingatlanok átruházása tekintetében nagy rendetlenség és szabálytalanság volt. Ahány város az ingatlanok átruházása után saját maga javára közszolgáltatást követelt, mind különféle rendszer alapján tette és a szabályozás szükségességét ép ez a szabályzatlanosság tette indokolta. A városokra nehezedő kötelezettségek, nagy terhek, indokolták a városi ingatlanok forgalmának külön adózási jogosultságát. Ezen külön adózási jogosultság az egyes városok szabályrendeleteiben már előző években szabályozást nyert ugyan, de az egyöntetűség biztosításának jogosultsága megkívánta, hogy külön törvényes rendelkezések történjenek ebben a kérdésben is.

A községekről szóló törvény rendelkezései alapján a törvényhatósági és rendezett tanácsú városok (most megyei városok) igen tekintélyes része az 1920. évi XXXIV. t.-c. életbelépte előtt is szedett az ingatlanok telekkönyvi átírása után külön illetéket, az ugynevezett városi átírási díjakat. Ezek az átírási díjak lényegükben ingatlan vagyónátruházási illetékek voltak, mert díjat csak a fizető javára tett szolgálatért lehet szedni, az átruházási tárgyat képező ingatlanok átírását pedig a bíróságok végezvén, az átírási szolgálatért a városok díjat szedni nem lehetnek jogosultak.

A községekről szóló 1886. évi XXII. t.-c. 130. §. és következő szakaszainak a községi közszolgáltatásokra vonatkozó rendelkezéseiből megállapítható, hogy az 1920. évi XXXIV. t.-c. életbelépte előtt a jogállapot és a gyakorlat az volt, hogy csupán mint állami közszolgáltatás pótlékolása jelentkezhetik a községi közszolgáltatás. Az 1920. évi XXXIV. t.-c. szakit a pótlékolási célzattal és a 115. §-ában külön önálló vagyónátruházási illeték szedését engedi meg a törvényhatósági joggal felruházott s a rendezett tanácsú városoknak (most megyei városoknak), kivételes esetekben pedig a nagyközségeknek is.

A törvény maga a városi (községi) ingatlan vagyónátruházási illetéket nem szabályozza, mert a városok gazdasági helyzetének különbözősége, a közszolgáltatások különböző kezelési módja, változó illetékkules és kezelési szabályok alkalmazását teszi indokolttá. Az egyes városok a városi ingatlan vagyónátruházási illetékre vonatkozólag külön szabályrendeletet kötelesek alkotni, amelynél követendő alapelveket az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. §-a írja elő. Külön kiemelendő legfontosabb köve-

tendő elvi előírás az, hogy nem szabad a városi (községi) ingatlanvagyonátruházási illetéket csupán a városi (községi) lakosság egyes osztályainak tulajdonában levő vagy a város (község) egyes részén levő ingatlanokra, vagy az ingatlanok egyes neveire korlátozni. Az ingatlanok bármely szempontból való megkülönböztetése az egyenlő teherviselés elvével ütközik össze és ezért a törvény az ilyen irányú megkülönböztetést kizárja. Abból viszont, hogy a törvény csak ilyen irányú megszorítást köt ki, következik, hogy a városi (községi) vagyonátruházási illeték szedése a vagyonátruházások egyes neveire korlátozható. Vagyis korlátozni lehet a szedési jogot — természetesen szabályrendeletileg — vagy csak a visszterhes, vagy csak az ingyenes ingatlanvagyonátruházásokra. De nincs kizárva annak a lehetősége sem, hogy mindkét fajta ingatlanvagyonátruházás, vagyis a visszterhes és az ingyenes, egymás mellett, egyszerre lehessen alapja egyazon városban, vagy községben, a városi ingatlanvagyonátruházási illetékszedési jognak.

A városi ingatlanvagyonátruházásoknál az illeték alapjának megállapítására, az értékelésre, valamint a fizetési kötelezettségre nézve az állami ingatlanvagyonátruházásokra megállapított elveket kell alkalmazni.

Az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. § (4.) bekezdésében van leszögezve a most említett rendelkezés, mint irányelv. Az itt foglalt fenti elvmegállapítással kapcsolatosan felmerül az a kérdés, hogy mikor áll be az átruházási illetékhez való joga egy a kincstárnak, mint a városnak, illetve községnek, mi a tárgya mindkét vagyonátruházási illetéknek, milyen időpont alapján történik az ingatlan értékelése és mihez igazodik az illetékszedési jog.

Az illetékkötelezettség keletkezésének időpontja az ingatlanvagyonátruházási illetékre nézve különbözők aszerint, hogy ingatlanok ingyenes átszállásával vagy átruházásával vagy visszterhes átruházásával állunk szemben. Az ingyenes átszállásnál vagy átruházásnál a kincstárnak a joga az illetékre az öröklési vagy ajándékozási illetékhez való jog megnyílása napján, míg visszterhes átruházásnál a jogügylet megkötése napján, ha pedig a jogügylet érvényessége hatósági jóváhagyástól vagy hozzájárulástól függ, a jóváhagyás vagy hozzájárulás napján nyílik meg. (1920:XXXIV. t.-c. 15. §). A jogügylet megkötésének időpontjaként, ha a jogügyletről okiratot állítottak ki, az ellenkező bizonyításig az okirat kelte napját kell tekinteni. Megjegyzem, hogy a visszterhes ingatlanvagyonátruházásnál az illetékkövetelés megnyílási időpontjára a felfüggesztő, bontófeltétel, vagy időhatár kikötés nincs befolyással.

A városi (községi) ingatlanvagyonátruházásnál az 1920. évi XXXIV. t.-c. fent ismertetett 15. §-ában lefektetett elv nyer alkalmazást nemcsak akkor, ha az átszállás utáni illetékszedési jog tekintetében a városi szabályrendelet nem tartalmaz megszigorítást, hanem akkor is, ha a városi ingatlanvagyonátruházási illeték szedéséhez való jog a vagyonátruházásnak a telekkönyvi bejegyzésétől van függővé téve. Az 1920. évi XXXIV. t.-c. idevonatkozó 117. §. (4) bekezdése a megszorításra vonatkozólag a következőket tartalmazza: „Ahol az illeték (városi, községi vagyonátruházási) szedéséhez való jog a vagyonátruházásnak telekkönyvi bejegyzésétől van függővé téve, az illeték kiszabásához való jog a bejegyzés napján keletkezik.“ Ugyancsak a most hivatkozott szakasz a (2) bekezdésben teszi lehetővé a városnak, illetve községnek azt, hogy a városi (községi) ingatlanvagyonátruházási illeték szedése a telekkönyvben keresztül vezetett átszállásokra korlátozható.

Az 1920. évi XXXIV. t.-c. most hivatkozott szakasza egy új fogalommal gazdagítja az illetékjogot, az „illetékszedési jog megnyilvánulásának“ fogalmával. Különbséget kell tehát tenni a városi vagyonátruházásnál az illetékszedési jog megnyilvánulásának időpontja és az illetékkötelezettség keletkezésének időpontja között. Az a körülmény, hogy bizonyos esetekben a városi vagyonátruházási illetékszedési jog a telekkönyvi bejegyzéstől van függővé téve, lehetővé teszi, hogy telekkönyvi keresztülvezetés nélkül az átszállás nem esik városi vagyonátruházási illeték alá. Ez azt a következtetést vonhatná maga után, hogy a városi vagyonátruházásoknál abban az esetben, ha a telekkönyvi bejegyzés tényéhez van kötve a városi vagyonátruházási illeték szedési jog, úgy a telekkönyvi bejegyzés időpontjával egybe esik a városi illeték megnyílási joga. Ez azonban nem volna helyes következtetés, mert a szedési jog a megnyílási jogtól megkülönböztetendő. A megnyílási jog a városi vagyonátruházási illetéknél is az állami vagyonátruházásokra megállapított elvek szerint, vagyis a fentebb közölt 1920:XXXIV. t.-c. 15. §-a szerint nyílik meg. Az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. §. (4) bekezdésében megállapított korlátozásoknak megfelelően megalkotott városi szabályrendeletnek olyan értelmű rendelkezése, hogy a város illeték szedéséhez való joga a vagyonátruházás telekkönyvi bejegyzése napján keletkezik amellett, hogy a város ingatlanvagyonátruházási illeték követeléséhez való jogát a telekkönyvi bejegyzés napján jelöli meg, vagyis, hogy a városnak illetékkövetelési joga a bejegyzéssel nyílik meg, csak azt jelenti, hogy illetékszedéshez való jog a telekkönyvi be-

jegyzéstől van függővé téve, nem jelenti egyuttal azt is, hogy egyéb vonatkozásban is a bejegyzési időpont az irányadó, hogy az átruházási illeték alapját a bejegyzés időpontja szerint kell megállapítani és hogy a szedési jog megnyílási időpontja azonos a keletkezési jog időpontjával.

Az illetékszedési jog megnyílási időpontjának kérdése mellett fontos az a további kérdés, hogy mindkét vagyónátruházási illetéknek mi a tárgya. Mindakét illetéknek, vagyis úgy az állami, mint a városi (községi) vagyónátruházási illetéknek tárgya ingatlanak akár haláleset folytán, akár élők között kötött jogüggyellett, akár ingyenes, akár visszteher mellett való átszállása, vagyónátruházása. Természetesen, amint már fentebb említettem, a városi (községi) ingatlanvagyónátruházásnál a szedési jog korlátozódhatik vagy az egyik vagy a másik átszállási nemre, azaz vagy csak a visszterhesre, vagy mellette az ingyenes átszállásra is. Ehhez képest módosul azután az átruházás tárgyára vonatkozó meghatározás is.

Az állami és városi (községi) vagyónátruházási illetéknél most tárgyalt azon két kérdésen kívül, hogy mi a tárgya az állami és városi vagyónátruházási illetéknek, és hogy mikor nyílik meg a kinestár, illetve a város illetékszedési joga, felmerül az a kérdés, hogy abban az esetben, ha a városi szabályrendelet szerint a város vagyónátruházási illetékszedési joga a telekkönyvi bejegyzés időpontjához igazodik és a városnak azonban a vagyónátruházásakor vagyónátruházási illetékszedési joga nem volt, hogy az illetékszedési jogra vonatkozó szabályrendelet életbelépte után történt telekkönyvi bejegyzés visszaható erővel bír-e, vagyis, hogy a vagyónátszállás után a város (község) szedhet-e városi (községi) vagyónátszállási illetéket?

A fentebb kifejtettek alapján a válasz csak az lehet, hogy nem. A városi vagyónátruházási illeték szedési iránti jog még akkor is az átszállás időpontjához és nem a telekkönyvi átírás időpontjához igazodik, ha a vonatkozó városi (községi) szabályrendelet az illetékszedési jogot a telekkönyvi bejegyzés időpontjában jelöli meg. Indokolásul idevonatkozólag a közigazgatási bíróság 8369/1928. P. számú ítéletének indokolását közlöm: „Mint az 1920:XXXIV. t.-c. 1. § (3) pontja értelmében a községi ingatlanvagyónátruházási illetéknek, úgy a szóban levő községi szabályrendelet 1. és 3. §-ai értelmében a községi ingatlanvagyónátruházási illetékeknek is ingatlanvagyonnak átszállása és átruházása a tárgya, tehát mindkét illeték a vagyónátszállás és átruházás után jár. Az ille-

tékkövetelés érvényesítése tekintetében pedig az a különbség, hogy az állam joga az illetékhez (az idézett törvény 15. §. szerint) öröklésnél az örökhagyó halála napján, ajándékozásnál és visszterhes átruházásnál a jogügylet megkötése napján nyílik meg, és pedig arra való tekintet nélkül, hogy a változást a telekkönyvben bejegyezték-e vagy nem, — a községnek az illetékkövetelési joga pedig (szabályrendelet 3. §) minden esetben „az illeték alá eső vagyonátszállás és átruházás“ telekkönyvi bejegyzése napján nyílik meg.

Ezen jogszabályokból nyilvánvaló, hogy a községi illeték alá maga a vagyonátszállás és átruházás esik, nem pedig annak telekkönyvi bejegyzése és a községi illeték követelésének a telekkönyvi bejegyzéstől való függővé tétele — vagyis az illetékszedési jognak az idézett törvény 117. § (2) és (4) pontjai szerint a jogosított község tetszésétől függött megszorítása egyáltalán nem változtatja meg az illetéknek jogi természetét.

Mínt hogy pedig kétségtelen, hogy B. községnek 1923. évi augusztus hónap 14-én, amikor az illeték alá vont vagyonátszállás keletkezett, nem volt joga vagyonátruházási illetéket szedni, azt a vagyonátszállást azon alapon, hogy annak telekkönyvi bejegyzése a községi szabályrendelet életbelépése után történt meg, illeték alá venni nem lehet.

Nem teszi az illetéket jogossá a szabályrendelet 19. §-ának az a rendelkezése, hogy „hatálya kiterjed mindazokra az átruházásokra, melyeknek telekkönyvi bejegyzése ezen a napon (t. i. a szabályrendelet életbelépése napján) tul történt meg, tekintet nélkül arra, hogy maga az átruházás mikor történt,“ — mert közjogi alapelv az, hogy közszelegáltatásokat megállapító jogszabályok csak kivételesen és törvényhozás rendelkezésével ruházhatók fel visszaható erővel s nem lévén olyan törvényhozási intézkedés, mely a kormányt a községi illetékszedési jognak visszamenő hatállyal való engedelmzésére feljogosította, azt a törvényellenes szabályrendeleti intézkedést a kormányhatósági jóváhagyás sem tette érvényessé.

A fent történt azon megállapításból, hogy az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. §. (4) pontjában kifejezésre juttatott városi vagyonátruházási illeték szedéséhez való jog különbözik az illeték keletkezési jogtól és hogy a városok illetékkövetelési jogának időpontja azonos az állami vagyonátruházási illeték keletkezési jogával még az esetben is, ha a városok illetékszedési joga a telekkönyvi bejegyzéstől van függővé téve, következik az, hogy az illetékalap és érték tekintetében az 1920. évi XXXIV. t.-c. 24—27. §-ait kell alkalmazni. Vagyis az illetékalap meg-

állapítása nem a telekkönyvi bejegyzés időpontja szerint történik, hanem hogy az átszállás időpontja az irányadó. Az 1920. évi XXXIV. t.-c. 117. §. (4) pontja ugyanis csak az illetékszedéshez való jognak a telekkönyvi bejegyzéstől való függővé tételét jelenti, anélkül, hogy az illeték alapjának az 1920:XXXIV. t.-c. 24—27. § szerinti megállapítására vonatkozó rendelkezéseken változtatna. És ezzel az a kérdés is megoldást nyert, hogy milyen időpont alapján kell értékelni váresi ingatlanok átszállásánál az átruházott ingatlant.

Most jelent meg:

**Dr. Szende Péter Pál**

összeállításában

# Magyar Hiteljog

3 k ö t e t b e n

A gyűjtemény első kötete:

## Kereskedelmi törvény

Bevezetéssel ellátta:

**Dr. Bozóky Géza**

egyet. rendes tanár

A második kötet a hiteljogi melléktörvényeket, a harmadik az iparjogot és ennek melléktörvényeit tartalmazza. A II. és III. kötet 2 hónap múlva jelenik meg. A teljes három kötetes gyűjtemény előfizetési ára

|  |        |
|--|--------|
|  | P 66.— |
| Finomabb és nagyobb alaku papíron nyomva   | P 72.— |
| Az első kötet (Kereskedelmi Törvény) .. .. | P 24.— |
| Finomabb és nagyobb alaku papíroson .. ..  | P 27.— |