



Darai Péter

**A cserét pótló vétel jogszabályi  
hátttere és alkalmazhatósága,  
különös tekintettel az „eladás”  
fogalmára**

## Corvinus Law Papers

CLP 1/2026

The primary purpose of the Corvinus Law Papers (CLP) is to publish the results of research projects performed by those connected to the Department of Business Law as research reports, working papers, essays and academic papers. The CLP also publishes supplementary texts to be used for practical and theoretical training of students.

### **Editor-in-Chief:**

Dániel Bán (Associate Professor, Corvinus University of Budapest, Department of Business Law)

Contact: [daniel.ban@uni-corvinus.hu](mailto:daniel.ban@uni-corvinus.hu)

### **Editorial Board:**

Dániel Bán (Associate Professor, Corvinus University of Budapest, Department of Business Law)

Contact: [daniel.ban@uni-corvinus.hu](mailto:daniel.ban@uni-corvinus.hu);

Mónika Csöndes (Assistant Professor, Corvinus University of Budapest, Department of Business Law)

Contact: [monika.csondes@uni-corvinus.hu](mailto:monika.csondes@uni-corvinus.hu);

Zoltán Nemessányi (Associate Professor, Corvinus University of Budapest, Department of Business Law)

Contact: [zoltan.nemessanyi@uni-corvinus.hu](mailto:zoltan.nemessanyi@uni-corvinus.hu)

### **Address of the Editorial Board:**

Corvinus Law Papers  
1093 Budapest, Fővám tér 8. III. emelet 321/A

### **Publisher:**

Corvinus University of Budapest  
H-1093 Budapest, Fővám tér 8.

### **Responsible for the edition:**

Dániel Bán

ISSN 2416-0415

## **Darai Péter:\* A cserét pótló vétel jogszabályi háttere és alkalmazhatósága, különös tekintettel az „eladás” fogalmára**

### **Bevezetés**

A címben feltüntetett illetékkedvezmény lényege szerint a magánszemély vevő csökkentheti a lakásvásárlással keletkező illetékalapját a vásárlást megelőző öt éven belül, vagy a vásárlást követő egy éven belül eladott lakás forgalmi értékével, így – a megszerzett lakás forgalmi értéke helyett – az eladott és megvásárolt lakások – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének különbözete után kell a visszterhes vagyónátruházási illetéket fizetnie [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 21. § (2) bekezdés (b) pontja].<sup>1</sup> Emellett az Itv. illetékmentességet biztosít a magánszemély részére akkor, ha a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb [Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontja].<sup>2</sup> Az ügyletek illetékjogi megítélése mögötti megfontolás tehát az, hogy a forgalmi érték körében megszerzett vagyoni érték többlet, mint kifejezett vagyongyarapodás képezzen illetékalapot.

Az alábbiakban röviden áttekintem a kedvezmény (mentesség) alkalmazásának kritériumait. A Kúria – legfőbb jogalkalmazó bírói fórumként – ennek elemeit már több ízben vizsgálta, mely a BH 2025.196. számú eseti döntéssel egy új kérdéskörrel, az „eladás” fogalmának értelmezésével bővült. Az ítélet bemutatásával megkísérlem a definíció kibontását, valamint az azzal kapcsolatos álláspontok árnyalását; ezzel összefüggésben az Alaptörvény 28. cikke szerinti normaértelmezés alkotmányos elvárásairól szintén szót ejtek. A dolgozatom elején – a félreértések elkerülése végett – szükségesnek tartom kiemelni, hogy nem áll szándékomban lándzsát törni az ítéletben rögzített álláspont mellett, ahogy direkt jelleggel annak cáfolata sem lebeg célként a szemem előtt. Pusztán azt szeretném megvilágítani, hogy a mégoly strikten szabályozott adótevékenységeknek is merülnek fel olyan kérdések, melyek körültekintő, illetve megfontolt megválaszolása jogalkalmazói szinten is komoly dilemmát jelentenek.

### **I. A cserét pótló vétel jogszabályi háttere**

Az Itv. 21. § (4) bekezdésének rendelkezése értelmében ha a magánszemély több lakástulajdont cserél, illetve a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül több lakástulajdont vásárol, értékesít, az illeték alapját képező értékkülönbséget megállapításánál minden egyes lakáscserével, lakásvásárlással szemben – az azonos jogcímű – a fizetésre kötelezett számára kedvezőbb illetékalapot eredményező egyetlen cserét, értékesítést lehet figyelembe venni. Ha a magánszemély a további lakáscseréivel, lakásvásárlásaival szemben az előbbi feltételeknek megfelelő, további lakáscserét, lakásértékesítést nem tud igazolni, e lakáscserék, lakásszerzések illetékkötelezettsége az általános szabályok szerint alakul.<sup>3</sup> Az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontja szerint pedig mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.<sup>4</sup>

---

\* dr. Darai Péter, kamarai jogtanácsos, LL.M.; megbízott előadó, ME BTK ATTI.

<sup>1</sup> 2026. január 1. napját megelőzően a jogszabály szövege az öt év helyett három évet tartalmazott, azt csak az egyes adótörvények adminisztrációt csökkentő és jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2025. évi LXXXIII. törvény 60. § (1) bekezdése növelte öt évre.

<sup>2</sup> Vagyis hogyha valaki a nagyobb lakását adja el és egy kisebb forgalmi értékű lakást vásárol az árából, akkor az illetékalapja negatív lesz, tehát nem kell az ügylet után vagyonszerzési illetéket fizetnie.

<sup>3</sup> A jogszabályhely utolsó mondata szerint e bekezdés alkalmazásában nem minősül tehernek a lakástulajdonhoz kapcsolódó hasznélvezet, használat joga.

<sup>4</sup> A rendelkezés az általános illetékfizetési szabályoknál nyilvánvalóan kedvezőbb. Az Itv. 19. § (1) bekezdésének főszabálya szerint a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %, ingatlan, illetve belföldi ingatlanvagyonnal rendelkező társaságban fennálló vagyoni betét megszerzése esetén ingatlanonként 1 milliárd forintig 4 %, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 2 %, de ingatlanonként legfeljebb 200 millió forint.

A következőkben a jogszabályhelyek szerinti egyes – konjunktív – feltételekhez kívánok rövid kommentárt fűzni, különös figyelemmel a bírói gyakorlatban kimunkált definatív magyarázatokra.

### **I.1. A „lakástulajdon” fogalma<sup>5</sup>**

Az Itv. szerinti kedvezmény igénybevételének<sup>6</sup> elsődleges feltétele, hogy a megszerzett ingatlan az illetékkötelezettség keletkezésének napján<sup>7</sup> az Itv. értelmezési rendszerében lakásnak minősül, és az értékesített másik ingatlan ugyancsak megfelel a definíciónak. Az Itv. 102. § (1) bekezdésének f) pontjában találjuk ennek fogalmát, eszerint lakástulajdon: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel. Lakásnak minősül az építési engedély szerint lakóház céljára létesülő építmény is, amennyiben annak készültségi foka a szerkezetkész állapotot (elkészült és ráépített tetőszerkezet) eléri. Ha az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett földrészleten lakóház van, az épületet – a hozzá tartozó kivett területtel együtt – lakástulajdonnak kell tekinteni. Nem minősül lakástulajdonnak a lakóépülethez tartozó földrészleten létesített, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült (garázs, műhely, üzlet, gazdasági épület stb.), továbbá az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként (lakásként) nyilvántartott olyan épület, amelyet az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően már legalább öt éve más célra hasznosítanak.

Az Itv. ezen feltételét a Kúria már vizsgálta (Kúria Kfv.I.35.396/2017., Kfv.I.35.398/2017.). Ennek lényege szerint a fenti minősítés elsődlegesen az épület tényének az ingatlan-nyilvántartási szerepeltetéséhez kötődik, vagyis lakástulajdon az a lakás céljára létesült épület, amely a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel van feltüntetve.<sup>8</sup> Ezt meghaladóan az Itv. az ingatlan-nyilvántartástól független szempontok bevonásával további esetekben is lehetővé teszi a lakástulajdon megállapíthatóságát, vagy épp megfosztja attól az adott ingatlant. Az ingatlan-nyilvántartásban már szereplő ingatlan hiába kapott lakóház, vagy lakás minősítést, amennyiben az illetékkötelezettség keletkezését megelőzően legalább öt éve más célra hasznosították. Az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő épület két esetben minősül az Itv. szerinti lakástulajdonnak: 1. ha rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásba lakásként (lakóépületként) bejegyzéshez szükséges paraméterekkel, de a bejegyzésre még nem került sor 2. az építési engedéllyel rendelkező épület nincs olyan műszaki állapotban, hogy bejegyezhető, csak szerkezetkész, de itt az Itv. rendelkezik a kedvezmény alkalmazhatóságáról. Viszont a hivatkozott két döntés utal arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szempontok alkalmazásához bizonyítási eljárás szükséges – annak eszköze, mélysége tényállásfüggő –, enélkül az épületet az Itv. szerint minősíteni nincs mód.

Ugyancsak ezzel a kérdéskörrel foglalkozott a Kúria a Kfv.I.35.302/2021. számú ügyben, mely megerősítette azt, hogy a más célra történő hasznosítás ténykérdés, amelyre vonatkozóan döntő bizonyítékként nem értékelhető a cégnyilvántartásban bejegyzett gazdasági társaság székhelyeként való megjelölés. A perbeli tényállás ingatlanja 10 éve használaton kívül volt, azt az oda bejelentett cégek lakástól eltérő célra nem használták, telephelyként nem funkcionált; a cégnyilvántartásban

---

<sup>5</sup> A cserét pótló vétel kedvezményével csak magánszemélyek élhetnek. Az nem hivatalból jár, a vagyonszerzőnek külön kérelmeznie kell, legkésőbb a lakásvásárlás illetékkiszabásra történő bejelentéséig – vagyis az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásáig – kell előterjeszteni. A vagyonszerző a kedvezményre vonatkozó igényét – az értékesített ingatlan adatainak feltüntetésével – túlnyomórészt már az adásvételi szerződésben jelöli, viszont az ingatlanszerzéssel kapcsolatos B400 jelű bejelentési adatlapon is jelezni kell. Ezen jórészt technikai követelmények kifejtését mellőzöm, azok értelmezése kapcsán a joggyakorlatban vitás kérdések jellemzően nem merülnek fel.

<sup>6</sup> A cserét pótló vétel alkalmazásakor a joghatások a feltétel bekövetkezésének időpontjához kapcsolódnak, így nincsen lehetőség a szerződéskötés időpontjától való eltérésre (KGD 2013.153., BH 2019.237., Kfv.V.35.048/2024.).

<sup>7</sup> Az Itv. 3. § (3) bekezdése alapján a visszterhes vagyónátruházási kötelezettség a) a szerződés megkötése napján, b) árverési vétel esetében az árverés napján, c) ingatlannak, ingóknak, vagyoni értékű jognak bírósági, hatósági határozattal történő megszerzése esetén a határozat jogerőre emelkedése, véglegessé válása napján, d) az a)-c) pontban nem említett esetekben a vagyonszerzéskor keletkezik.

<sup>8</sup> Hogyha a megvásárolt ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban kert, gazdasági épület megnevezéssel szerepel – mint külterületi ingatlan –, nincs lehetőség a kedvezmény igénybevételére (Legfelsőbb Bíróság Kf.II.29.293/1999.).

székhelyként, telephelyként, iratmegőrzési címként történő feltüntetés nem alapozza meg az Itv. 102. § (1) bekezdésének f) pontjában írt feltétel megállapíthatóságát, arra is figyelemmel, hogy a helyszíni szemle nem is erősítette meg az ingatlan használatát. Az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az ingatlan lakásként került bejegyzésre, jogi jellege nem változott és az illetékkötelezettség keletkezése előtti 10 évben a lakástól eltérő használat sem igazolt. A székhelyként való bejegyzés akkor releváns, ha ahhoz ténylegesen lakás céltól eltérő használat is párosul.

## **I.2. A „másik lakástulajdon” fogalma**

Ugyancsak döntött a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) a másik lakástulajdon jelentésében is az EBH 2005.1268. számú és EBH 2005.1369. számú eseti döntéseiben. Ezek szerint az Itv. azon esetekben biztosít kedvezményt, ahol egymástól különböző lakástulajdonok szerzése, értékesítése történik; ez pedig csak azt a konstrukciót jelentheti, amikor a törvényi határidőn belül eladott és megvásárolt ingatlanok egymástól különböznek, más helyrajzi szám alatti vagyoni egységet jelentenek, vagyis nem ugyanannak az ingatlannak a vásárlása és eladása történik.<sup>9</sup> Ugyanakkor a judikatúra az utóbbi időben ezt a képet más kissé árnyalja és ezen feltételt is kevésbé szigorúan kezeli, ahogy az a Kúria Kfv.I.35.100/2023. számú eseti ügyben hozott döntéséből kitűnik. Ezen döntésben a Kúria maga is figyelembe vette az előzményi joggyakorlat áttekintésénél a fent hivatkozott két döntést, ellenben maga is elismerte, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdésének f) pontja szerinti lakástulajdon definíciója széles spektrumon mozog. A korábbi logikát követve emiatt nem lehet megtagadni a cserét pótló vételi kedvezmény alkalmazását akkor, hogyha a lakások nem külön helyrajzi számon elkülönített egységként kerülnek feltüntetésre. Ennek a feltétele, hogy az eladott és vett ingatlanok műszaki megosztottságuk révén külön-külön lakástulajdont képeznek, az épület tulajdonosainak használati megállapodása értelmében azokra más tulajdoni igényt nem lehet érvényesíteni. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése azt mondja ki, hogy a legfeljebb 6 lakásos társasház közössége szabadon dönthet arról, hogy a törvény szabályait, vagy a polgári jog közös tulajdonra vonatkozó szabályait alkalmazza, vagyis a jogszabály sem követel meg társasházzá történő átalakulást, az a közösség döntési szabadsága körébe tartozó kérdés. Ellenben ez a helyzet nem hozhatja hátrányosabb helyzetbe őket azoknál, akik a társasházzá alakítással a közös tulajdon megszüntetéséről döntenek, majd az ingatlan-nyilvántartásban a lakásaik külön-külön albetétben kerülnek feltüntetésre. Ennek hiánya viszont nem jelenti, hogy ne rendelkeznének lakástulajdonnal; ingatlan-nyilvántartási megközelítésben a közös tulajdonból meghatározott tulajdoni hányaddal bírnak, de a használati megállapodás az egyes lakástulajdonokat konkrétan behatárolhatóvá teszi. A műszakilag elkülöníthető, önálló lakások illetékjogi szempontból – az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapottól függetlenül – lakástulajdonnak tekinthetők, ezért rájuk az Itv. kedvezményei is alkalmazandók.

A Kúria kitért továbbá arra is, hogy az Alkotmánybíróság a 3130/2022. (IV.1.) AB határozatában a jogbiztonság követelményével összefüggésben szögezte le, hogy valamely szabályozás felülírása, tágitása a bíróság részéről már nem jogértelmezés, hanem contra legem jogalkalmazási – érdemben jogalkotási – tevékenységet jelent, ami felveti a bíróság törvényeknek való alávetettsége elvének a sérelmét: a jogértelmezés nem válhat a jogalkalmazó önkényes, szubjektív döntésének eszközévé. Ellenkező esetben sérül a jogbiztonság, a jogalkalmazó döntéseire vonatkozó kiszámíthatósági és előreláthatósági elvárás. Hogyha a jogalkotó célja valóban az lett volna, amelyet az alperes és az elsőfokú bíróság egyaránt képviselt – hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóház, nem az egyes lakások minősülnek lakástulajdonnak, kivéve, ha fennállnak ingatlan-nyilvántartáson túli

---

<sup>9</sup> A bírói gyakorlat szerint az újabb lakás vásárlása esetén a cserét pótló vétel illetékkedvezménye alkalmazható akkor is, ha a házastársi vagyonközösséghez tartozó lakásingatlan megváltása ellenében kerül a volt tulajdonostárshoz. Az ingatlan ellenérték fejében történő értékesítésének – tulajdoni hányad átruházásának – minősül, ha a házastársi közös tulajdon képező lakóingatlan közös tulajdonát a volt házastárs forgalmi értéken történő megváltással szerzi meg, mely ügylet az illetékkiszabás szempontjából az adásvételi szerződéssel tartalmában azonos. Ezért a felperes tulajdonából kikerült és volt házastársa tulajdonába kerülő ingatlant olyan eladott ingatlanként kell figyelembe venni, amellyel szemben az újabb lakástulajdon vásárlása esetén a cserét pótló vétel szabályait alkalmazni lehet és az illetéket a két lakástulajdon forgalmi értékének különbözete után kell megfizetni (Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.39.272/2006.).

szempontok –, akkor annak a normaszövegben is meg kellett volna jelennie. Az Itv. rendelkezését nem lehet szűkítően azokra a lakástulajdonokra alkalmazni, amelyek külön feltüntetést nyernek az ingatlan-nyilvántartásban; így ha a lakások műszaki elkülönültsége fennáll, azok önálló tulajdonba adhatók és forgalomképesek, akkor illetékjogi szempontból önálló lakástulajdonnak minősülnek.

### **I.3. A joghatások beállta és az objektív törvényi határidő**

Az illetékkedvezmény (mentesség) alkalmazásának az is feltétele, hogy a szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas legyen, a szerződés alapján az ügylet ténylegesen teljesedésbe menjen. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:38. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 16. § (1) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás közhiteles hatósági nyilvántartás, a benne foglaltak helyességét vélelmezni kell. A jogszabályhely (3) bekezdése azt is kimondja, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének az anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk.-t kell alkalmazni. Az Itv. szerinti lakástulajdonként való minősítés szempontjából emiatt az ingatlan-nyilvántartás adatai relevánsak.<sup>10</sup> Az Inytv. 32. § (1) bekezdése értelmében törvény eltérő rendelkezése hiányában jogok és tények bejegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezek közjegyző által hitelesített másolata (a továbbiakban együtt: okirat) alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. A (2) bekezdés szerint törvény eltérő rendelkezése hiányában jog vagy tény bejegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési engedély, jog vagy tény törléséhez a törölni kért jog vagy tény jogosultja részéről kiállított törlési engedély (a továbbiakban együtt: bejegyzési engedély) szükséges.

Fentiek értelmezéséből az a következtetés vonható le, hogy a polgári jogi szerződéssel a dologi hatályú jogszerzésre kötelmi hatályú jogviszony jön létre. Ha a bejegyzési kérelem elbírálásával az ingatlanügyi hatóság a tulajdonos személyének változását a határozathozattal egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi, a közigazgatási eljárásban történő bejegyzéssel a jogszerzés már dologi hatályú lesz. Mindez azt jelenti, hogy a jogcímet egy kötelmi szerződés teremti meg, ettől elkülönül a tulajdont átruházó (dologi) ügylet, az ingatlanra vonatkozó dologi jogok jogüggyellett való keletkezéséhez, megszüntetéséhez a jogváltozásnak a bejegyzése is szükséges. Az ezt kifejező bejegyzési elv pedig azt jelenti, hogy a jogszerzés e körben bejegyzéshez kötött, mely szoros összefüggésben áll az ingatlan-nyilvántartás közhitelességével. A bejegyzés konstitutív hatályú, így a bejegyzés megtörténteig a jogosultnak a bejegyzésre (mint a szerződés teljesítésére) irányuló kötelmi joga keletkezik, mely még önmagában nem jelent tulajdonszerzést; ahhoz a bejegyzés is szükséges. Ezek relevánsak amiatt is, hogy az Inytv. 17. § (1) bekezdése szerint jogok és tények bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás – ha e törvény másként nem rendelkezik – kizárólag kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra hivatalból folytatható. Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet alapján bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás nélkül is lehet helye hivatalból jog vagy tény bejegyzésének vagy törlésének. Az Inytv. 17. § (2) bekezdése alapján az adatok változásának bejegyzésére irányuló eljárás hivatalból vagy kérelemre indul. Ezen törvényhely (3) bekezdése rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartásba kérelemre, bírósági elrendelésre vagy hatósági felhívásra indult eljárásban csak az a jog, tény jegyezhető be, amelyet a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás megjelöl, vagy amit törvény alapján lefolytatott megfeleltetési eljárás során a bíróság jogerős határozatában megjelöl. Emiatt az átruházással való tulajdonszerzéshez két különálló: kötelmi szerződés és dologi jogi ügylet szükséges. A kötelmi (elkötelező) szerződés, amely a szerződő felek között jogokat, illetve kötelezettségeket keletkeztet; ugyanakkor a jogváltozás létesítésére irányuló kötelezettségvállalás a tulajdonjog átruházásához

---

<sup>10</sup> Kúria Kfv.V.35.153/2021., Kfv.VI.35.216/2023., Kfv.VI.35.294/2024. Ellenben ez nem jelenti azt, hogy az ingatlan-nyilvántartás adataival szemben az ellenbizonyítás lehetősége kizárt lenne.

önmagában nem elégséges. Ezért ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bekerülő jog érvényesen létrejöjjön, szükséges egy dologi (a rendelkező) ügylet, ez pedig a bejegyzési engedély kiadása. Konkrétan: a tulajdonjog fenntartással való értékesítés tényének az ingatlan tulajdoni lapjára történő feljegyzése (a széljegy) még nem eredményezi az ingatlan tulajdonjogának az átszállását addig, míg a tulajdonos (az eladó) a vevőnek a bejegyzési engedélyt nem adta meg. A tulajdonjog fenntartás tényének a bejegyzése és a vevő tulajdonjogának a bejegyzése közötti időszakban az eladó a tulajdonos<sup>11</sup>, így irreleváns, hogy az ingatlan birtokba adására milyen időpontban kerül sor.

A kedvezmény érvényesíthetőségének időpontját az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló szerződés keltének időpontjától kell számítani. Ezen időponttól „ketyeg” az értékesítéssel kapcsolatos objektív anyagi jogi határidő; annak meghosszabbítására, a kedvezmény feltételeinek a teljesítése kapcsán méltányosság gyakorlására az Itv. nem ad módot.

## **II. A BH 2025.196. számú eseti döntés**

### **II.1. Az adóeljárás**

A felperes a 2022. augusztus 17. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolt egy kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan1) 51.000.000 Ft vételárért. A felperes az adásvételi szerződésben az illetékkiszabásnál kérte figyelembe venni egy másik ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan2) 2022. évi értékesítési vételárát, amelyet az Ingatlan1 megvételéhez használt fel. A felperes a B400 jelű adatlaphoz mellékelte az Ingatlan2 hatósági árverésen való értékesítéséről 2022. augusztus 4. napján kelt ingatlanárverési jegyzőkönyvet (a továbbiakban: jegyzőkönyv) és az Itv. 21. § (2) bekezdésében foglalt kedvezmény alkalmazását kérte.

Az elsőfokú adóhatóság a bejelentést követően a felperest fizetési meghagyásban 2.040.000 Ft visszerhes vagyonaátruházási illeték megfizetésére kötelezte. Az indokolás szerint az Itv. 21. § (2) bekezdése az „eladja” szóhasználattal él, ez a Ptk. 6:215. §-a szerinti fogalmának, nem pedig a Ptk. 5:41. §-ában nevesített, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) szerinti árverésnek felel meg. Az Ingatlan2-t a felperes nem adásvételi szerződéssel vagy egyéb visszerhes módon értékesítette; árverésen került a vevő birtokába, ami a Vht. alapján zajló aktus, nem felel meg az Itv. 21. § (2) bekezdése szerinti illetékkedvezmény szerinti eladásnak.

A felperes fellebbezése alapján eljáró alperes a fizetési meghagyást helybenhagyta. Indokolása szerint az elsőfokú adóhatóság helyesen állapította meg, hogy az Itv. 21. § (2) bekezdése és az azt kiegészítő 26. § (1) bekezdésének y) pontja szerinti cserét pótló vételi kedvezmény az ügyben nem volt alkalmazható. A jogszabályi kritériumok közül a felperesnél hiányzott az Ingatlan2 értékesítési szükségessége, mivel a tulajdonjog árverés útján való megszűnése nem elfogadható az Itv. 21. § (2) bekezdése szerinti eladásként. Az Itv. 21. § (2) bekezdésének „eladás” szófordulata a Ptk. 6:215. §-a szerinti adásvételhez kapcsolódik, nem a Ptk. 5:41. §-ában rögzített – Vht. szerinti – árveréshez. A tulajdonszerzés két módja a polgári jogban az eredeti és a származékos tulajdonszerzés. Az előbbinél a szerzés a korábbi tulajdonos jogaitól – illetőleg a kötelezettségeitől – függetlenül új tulajdonjogot keletkeztet; ide tartozik a hatósági árverésen történő tulajdonszerzés is, ennek okán kizárt annak az adásvétel általi megszerzéssel – mint származékos szerzésmóddal – való együttes kezelése. Mivel az Ingatlan2 értékesítése az utóbbi körbe tartozott, az elsőfokú adóhatóság alappal állapította meg a törvényi kedvezmény alkalmazásához szükséges feltételek hiányát.

### **II.2. A közigazgatási per**

A felperes keresetlevelében elsődlegesen az alperesi határozat – elsőfokú döntésre is kiterjedő – megváltoztatását, valamint a visszerhes vagyonaátruházási illeték megfizetése alóli mentesítését,

---

<sup>11</sup> Kúria Kfv.VI.35.464/2021. Ezen túlmenően egy szerződés érvénytelensége és az, hogy a szerződés alapján van-e mód a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére, egymástól eltérő kérdések. Érvénytelen szerződés is lehet ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre alkalmas, csak az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása során az annak alapján bejegyzett jogot törölni kell. Igaz ez vica versa is; egy érvényesen létrejött szerződés még korántsem biztos, hogy megfelel az Inyvtv. előírásainak és alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre (BH 2014.77.).

másodlagosan az alperes határozatának – az elsőfokú döntésre is kiterjedő – megsemmisítését és az elsőfokú adóhatóság új eljárásra kötelezését kérte. Álláspontja szerint helytelen az „eladás” szófordulat értelmezése és az alperes jogszerűtlenül járt el, amikor visszautasította az Ingtalan2 értékesítésének figyelembevételét a cserét pótló vételi kedvezmény vonatkozásában. Az Itv. 21. § (2) bekezdése előírást az adásvétel szükségességére nem tartalmaz, irreleváns az ellenérték fejében történt átruházás módja. Az árverési vevő a jegyzőkönyvben feltüntetett vételárért, tulajdonostól szerezte meg az ingatlant. Az alperes értelmezése az Itv. szellemével és a józan ésszel is ellentétben áll, hiszen az sérti az egyenlő elbírálás elvét, emiatt a felperes kérte az Alkotmánybíróságnál egyedi utólagos normakontroll eljárás kezdeményezését.

Az alperes védiratában – az indokait fenntartva – a kereset elutasítását kérte; e körben utalt arra, hogy az illetékkedvezmény igénybevétele esetén a törvényi feltételeket szigorúan kell értelmezni.

A perben eljáró elsőfokú bíróság az alperes határozatát – az elsőfokú döntésre is kiterjedően – megsemmisítette, továbbá az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezte. Indokolásában utalt az Alaptörvény 28. cikkére, idézte az Itv. 21. § (2) bekezdésének b) pontját és 26. § (1) bekezdésének y) pontját. Az ítéleti indokolás értelmében a cserét pótló vételi kedvezmény alkalmazásának két konjunktív feltétele egyrészt két különböző lakástulajdon megszerzése és értékesítése, másrészt az illetékkedvezményhez szükséges az e rendelkezésekben rögzített időbeli korlát betartása. A cserét pótló vételi kedvezmény esetén a szerzett vagyontárgy forgalmi értékével szemben az eladott lakás forgalmi értéke vehető figyelembe csökkentő tételként; ennek különözete képezi majd a tényleges illetékalapot, negatív összeg esetén az adózót – az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontja alapján – a szerzés után illetékmentesség illeti. A jogalkotó az „eladás” konkrétabb tartalmát sem az Itv. 21. § (2) bekezdésének a) pontjában, sem az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontjában nem adta meg. Bár az ingatlanokhoz kapcsolódó visszerthes vagyónátruházási illetéket érintő rendelkezéseknél – az adótárgy, vagyis az ingatlanszerzés okán – felmerülhet a polgári jogi terminológiák és fogalmak figyelembevétele, ellenben a Ptk.-ra történő konkrét Itv. szerinti utalás hiányában ez nem minden esetben következik be szükségszerűen.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az Alaptörvény 28. cikkéből fakadóan – a nyelvtani és rendszertani értelmezés mellett – a teleologikus jogértelmezésre ugyancsak támaszkodni kell a jogalkalmazás során, erre a 3179/2018. (VI.8.) AB határozat is kitért. Ez alapján hangsúlyozta, hogy a cserét pótló vételi kedvezmény célja – a konkrét jogszabályhelyet bevezető, az Itv. és az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2017. évi LXXVII. törvény módosításáról szóló 2017. évi CXC. törvényből (a továbbiakban: Módtv.) eredően – az, hogy a magánszemély adóalany lakásvásárlása esetén az illetékalapot a vásárlást megelőzően, illetve követően a rendelkezésére álló időkorláton belül értékesített lakás értékével csökkentse; így a valódi vagyonnövekmény után adózzon. Ez áll összhangban a vagyonszerzési illeték Itv. miniszteri indokolásában megjelenő generális céljával is; azzal – az arányos közteherviselés elvével egyezően – a vagyonszerzésre felhalmozott jövedelem (a nyereség) egy része egyszeri fizetendő adóként elvonandó. A teleologikus jogértelmezéssel megállapíthatóan – ellentétes és konkrét rendelkezés hiányában – nem lehetett a jogalkotó célja a kedvezmény polgári jogi fogalomértelmezéssel való korlátozása és olyan „jövedelem” adó formájában való elvonása, amely az adózónál tényleges nyereségként nem is jelent meg; ezért az eladás Itv. 21. § (2) bekezdése és 26. § (1) bekezdésének y) pontja szerinti fogalmába értendő mind az adásvétel, mind pedig a hatósági árverés útján való értékesítés. Ezt erősítik az Itv. 21. § (5) bekezdésében definiáltak is, miszerint az adózó az ingatlan eladását az adásvételi szerződés mellett más megfelelő módon is tudja igazolni, vagyis az Itv. az illetékkedvezményt nem is kívánta a Ptk. szerinti adásvétel keretei közé szorítani.

Az nem vitatott, hogy a felperes az Ingtalan2-t hatósági árverés útján értékesítette, ez viszont a Ptk.-ra való közvetlen utalás hiányában nem képezhetette akadályát az illetékkedvezmény Ingtalan1 kapcsán való érvényesítésénél. Az alperes tévesen hivatkozott a szerzősmódok különbözőségének jelentőségére, mivel nem a polgári jog rendszerében, hanem az adójog cél szerinti értelmezési tartományában kell meghatározni az Itv. 21. § (2) bekezdése és 26. § (1) bekezdésének y) pontja szerinti eladás részfogalmi elemeit. Az elsőfokú bíróság a felperes utólagos egyedi normakontroll

kezdeményezése iránti kérelmét az Alaptörvény 37. cikk (4) bekezdésére figyelemmel elutasította, mivel ezen rendelkezés korlátozza az Alkotmánybíróság jogkörét a központi adónemekről szóló törvények felülvizsgálata körében mindaddig, amíg Magyarország államadóssága nem csökken a megkívánt szint alá. A cserét pótló vételi kedvezmény az Itv. anyagi jogi rendelkezése, emiatt az említett korlátozás e körben is érvényesül. Az ítélet az új eljárásra vonatkozóan azt írta elő, hogy az alperesnek figyelembe kell venni az Ingatlan1-hez kapcsolódóan kérelmezett cserét pótló vételi kedvezménynél az Ingatlan2 jegyzőkönyvben rögzített eladásának tényét és ekképp kell döntenie a kedvezmény érvényesíthetőségéről és összegéről (Fővárosi Törvényszék 22.K.702.738/2024.).

### **II.3. A kúriai felülvizsgálati eljárás**

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. Eszerint el kell határolni a Ptk. 5:38. §-a szerinti átruházással való tulajdonszerzést – ahol a tulajdonjog megszerzéséhez érvényes szerződésre van szükség – a Ptk. 5:41. §-a szerinti hatósági határozattal, illetve árverés útján való tulajdonszerzéstől. A felperes tulajdonjoga hatósági árverés útján szűnt meg. A hatósági árveréssel történő tulajdonszerzés nem a felek megállapodásán, hanem hatósági kényszeraktuson alapuló olyan eredeti tulajdonszerzés, amelyre a Vht. szabályai vonatkoznak és nem valósít meg tulajdonátruházást, hanem új, a korábbtól független tulajdonjogot keletkeztet. Ezt igazolja az ítélkezési gyakorlat [Szegedi Ítéltábla 57.Gf.I.30.365/2003. (BDT 2004.953.) ítélete], a Ptk. Nagykommentárja és a Ptk. szerkezetéből is ez állapítható meg, hiszen a hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés a Ptk. X. Fejezetében, a nem átruházással megvalósuló tulajdonszerzési módok között került szabályozásra; a tulajdonátruházó szerződések címet viselő XIV. Cím fejezetei között nem szerepel. Eszerint a hatósági árverés útján megvalósuló értékesítés nem értelmezhető az Itv. által megkövetelt eladásként.

Utalt az alperes a Kúria Kfv.I.35.198/2015. számú ügyben hozott ítéletére annak kapcsán, hogy az elsőfokú bíróság az Alaptörvény 28. cikkére, illetőleg az Itv. és a Módtv. miniszteri indokolására alapította döntését; viszont figyelmen kívül hagyta az Itv. egyértelmű törvényi rendelkezéseit. Az Itv. hivatkozott szabályai szerint a szóban forgó kedvezmény kizárólag a vagyonszerző másik lakástulajdonának a törvényben meghatározott határidőn belül történő eladása esetén alkalmazható. A tényállás az Alaptörvényt felhívó bírói jogértelmezéssel nem bővíthető, a törvény értelmezése a jogalkotó céljára hivatkozással nem lehet a törvény szövegével ellentétes. Az alperes hivatkozott a Kúria EBH 2015.K.40. számon közzétett döntésére és a 3/2015. (II.2.) AB határozatra; megítélése szerint nem lehet csak az alapelvek alapján megítélni olyan jogkérdést, melyre speciális jogszabályi rendelkezés irányadó (Kúria Kfv.IV.35.480/2014. számú és Kfv.IV.35.289/2018. számú ügyek). Véleménye szerint a miniszteri indokolás általános indokolása is egyértelmű: másik lakástulajdon eladását – vagyis tulajdonjog vételár ellenében történő átruházását – követeli meg; az „értékesítés” kifejezést csak az „eladás” kifejezés szinonimájaként használja a jogalkotó. Emellett a Módtv.-hez kapcsolódó miniszteri indokolásban a jogalkotó az „eladás” kifejezésre utal, az „értékesítés” szó a szövegben nem is szerepel. Az alperes idézte a Legfelsőbb Bíróság EBH 2009.2007. számon és EBH 2007.1665. számon közzétett, ezen álláspontot képviselő eseti döntéseit. A felülvizsgálati fórum e körben az érvelését a Ptk. szerinti adásvételi szerződéssel történő tartalmi azonosságokra, a tulajdonjog ellenérték fejében történő átruházására alapította és kimondta, hogy a házastársi közös tulajdonba tartozó lakóingatlan megváltással való értékesítése esetén azért lehet a cserét pótló vételi illetékkedvezményt alkalmazni, mert az ellenértékért történő tulajdonátruházás folytán illetékkiszabási aspektusból tartalmában egyezik az adásvétellel.

Végezetül az alperes hivatkozott az Alkotmánybíróság 320/B/1992. ügyszámú határozatára [61/1992. (XI.20.) AB határozat] és hangsúlyozta, hogy az illetékkedvezmények (mentességek) nem alanyi jogon járnak, azok igénybevételének a feltételeit a jogalkotó maga határozhatja meg. Mindezek alapján mondta ki a Kúria a Kfv.V.35.335/2022. számú ügyben azt is, hogy az adó- és illetékkedvezmény kizárólag a törvény egyértelmű, kifejezett rendelkezése alapján jár. Ennek okán az, hogy az elsőfokú bíróság értelmezése szerint a törvényalkotói célt az Itv. 21. § (5) bekezdésének

azon fordulata is alátámasztja, hogy a beszámítani kért ingatlanok az eladását a vagyonszerző az adásvételi szerződés mellett más megfelelő módon is tudja igazolni, téves. A másik lakástulajdon eladása igazolásának a tulajdonjog bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződés másolatán kívüli más módjára utaló kitétel nem eredményezheti az illetékkedvezmény és illetékmentesség meghatározott törvényi konjunktív feltételei egyikének mellőzését sem. Ez csak annyit jelent, hogy az adásvételi szerződés másolatán kívüli más irat, pl. földhivatali határozat vagy házastársi vagyonközösséget megszüntető szerződés is elfogadható. Összességében a hatósági árverésen való értékesítés az adásvételi szerződéssel nem azonos, ezért illetékkedvezményre (illetékmentességre) nem jogosít; vagyis az ítélet az Itv. 21. § (2)-(5) bekezdéseibe és 26. § (1) bekezdésének y) pontjába ütközik.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban történő fenntartását kérte. Álláspontja szerint az Itv. nem tartalmaz arra rendelkezést, hogy a perbeli illetékkedvezményt milyen szerzési mód esetén lehet alkalmazni, ahogyan arról sem rendelkezik, hogy az eladásnak milyen jogcímen kell történnie; sem az eladást, sem a szerzést nem definiálja. Az árverés útján történő szerzés a Ptk. szerinti adásvétellel azonos, ellenérték fejében történik. A jogalkotónak nem az volt a valós szándéka – a józan ész alapján nem is lehetett –, hogy egyes adóalanyokra negatív diszkriminációt alkalmazzon és sértse az egyenlő bánásmód elvét.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet alaptalannak találta, a támadott elsőfokú ítéletet a hatályában fenntartotta. Jogi álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a cserét pótló vételi kedvezmény esetén a szerzett lakás forgalmi értékével szemben az eladott lakás forgalmi értéke vehető figyelembe csökkentő tételként, ennek a különbözete képezi a tényleges illetékalapot, negatív összeg esetén az adózót a szerzett lakás után illetékmentesség illeti. A jogvita központi elemét az képezte, hogy az Itv. szerinti cserét pótló vételi kedvezmény igénybevételénél az Itv.-ben „eladásként” nevesített jogügylet alatt kizárólag a Ptk. szerinti adásvétel jogcím értendő-e, vagy a hatósági árveréssel történő értékesítés is. A felülvizsgálati fórum szerint megalapozott az ítélet érvelése, hogy az illetékkedvezmény értelmezése alkalmával nem a Ptk. rendelkezéseiből, hanem az Itv.-nek az illeték megállapításával kapcsolatos speciális rendelkezéseiből kell kiindulni. Az Itv.-ben ugyanakkor a jogalkotó az „eladás” fogalmának a tartalmát nem határozta meg. Ezt érzékelteti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontja bár az „eladja” fordulatot használja, ellenben az illetékkötelezettség több lakástulajdonnal érintett vásárlás, értékesítés esetén való megállapításakor az Itv. 21. § (4) bekezdése az „értékesít” szófordulatot alkalmazza.

Nem osztotta a Kúria a felülvizsgálati kérelemnek az elsőfokú ítélet Alaptörvény 28. cikkére való utalással kapcsolatos álláspontját. Nem vitásan bírói jogértelmezéssel nem lehet a jogszabály szövegével ellentétes jogértelmezést adni egy adott jogszabályhelynek és annak a figyelmen kívül hagyásával nem lehet kizárólag alkotmányossági szempontok, alaptörvényi rendelkezések alapján a jogkérdést eldönteni, viszont az elsőfokú bíróság jogértelmezése nem is erre törekedett. Az ítélet az Itv. szerinti fogalmak tisztázása érdekében az Alaptörvény 28. cikke alapján értelmezte az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontját, a nyelvtani és a rendszertani értelmezés mellett a teleologikus jogértelmezés módszerét is alkalmazta, ahogy az általa felhívott 3179/2018. (VI.8) AB határozat a bírói jogértelmezés kapcsán követelményként megfogalmazza. Az Itv. ugyanis nem ad támpontot a jogértelmezéshez. Az Alaptörvény 28. cikkéből fakadó jogértelmezés alapján a cserét pótló vételi kedvezmény jogintézményének célja nem hagyható figyelmen kívül, azaz okszerűen hivatkozott az ítélet az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontját bevezető Módtv. miniszteri indokolására.

A Kúria nem vitatta a felülvizsgálati kérelem Ptk. szerkezetére vonatkozó levezetését és azt sem, hogy a hatósági árverés jogi természetű – mint kényszeraktuson alapuló, a Vht. által szabályozott eredeti tulajdonszerzési mód – az adásvétel jogi természetétől eltérő. Azonban a jelen ügyben nem a két tulajdonszerzési mód polgári jogi elemzése vezet eredményhez, hanem ezzel szemben az Itv. illetékkedvezményt és mentességet biztosító rendelkezéseinek a törvényalkotó céljának megfelelő értelmezése. Az alperes álláspontja a mentességet, kedvezményt biztosító jogszabályi rendelkezés szóhasználatára koncentrál, alapvetően a nyelvtani értelmezésből indul ki, ugyanis az „eladás” szó használata alapján vonta le következtetéseit, mely tárgyi ügyben téves. Az illetékkedvezmény és mentesség célját vizsgálva leszögezhető, hogy – amit az elsőfokú bíróság helytállóan ismert fel és

indokolt –, az Itv.-beli rendelkezés miniszteri indokolásával ellentétes lenne, ha olyan jövedelem kerülne vagyoadó formájában elvonásra, amely az adózónál nyereségként ténylegesen nem jelent meg. A cserét pótló vétel illetékkedvezményének ugyanis az a lényege, hogy csak az értékesített és megvásárolt lakás forgalmi értékének különbözete után kell visszerhes vagyoadótruházási illetéket fizetni. A vevő oldaláról vizsgálva az illetékfizetési kötelezettséget azt lehet megállapítani, hogy az Itv. 3. § (3) bekezdésének b) pontja értelmében az árverési vétel esetében is köteles visszerhes vagyoadótruházási illetéket fizetni, nem csak adásvételi szerződés esetén terheli ilyen kötelezettség [Itv. 18. § (1) bekezdése]. Árverési vétel esetén szintén illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet a tulajdonszerzés; tehát az Itv. az illetékfizetési kötelezettség kapcsán nem különböztet az árverési és az adásvételi vevő között. A kérdés, hogy indokolt-e az illetékkedvezmény vonatkozásában ilyen megkülönböztetés az adóalanyok közt, ha ez a megkülönböztető szabályozás a jogszabályból nem is következik; az Itv. 26. § (1) bekezdésének y) pontja szerinti megfogalmazásból nem olvasható ki az adásvétel jogcím kizárólagossága az illetékmentesség feltételeként.

Kiemelte a Kúria azt is, hogy a jogalkotói cél megvalósulása kapcsán kérdésként merül fel, hogy mennyiben különbözik az a helyzet, ha végrehajtási joggal terhelt adásvétel útján értékesíti az adós az ingatlantulajdonát, ahhoz képest, ha árverési vétel útján kerül az árverési vevő tulajdonába az ingatlan. A végrehajtási joggal terhelt ingatlan adásvétele esetén az adásvétel a jogcím, azonban az Itv. mentességi szabálya ugyanúgy érvényre juthat az árverési vétel útján, hatósági intézkedés eredményeként is, ugyanis mind a két esetben az értékesített és a megvásárolt lakások forgalmi értékének különbözete után kell visszerhes vagyoadótruházási illetéket fizetni; és érvényesül az illetékmentesség, ha az ehhez megkövetelt egyéb törvényi feltételek is teljesülnek. A felülvizsgálati kérelemben az alperes által hivatkozott eset döntésekkel kapcsolatban a Kúria hangsúlyozta, hogy azok tárgya nem a cserét pótló vétel illetékkedvezményének alkalmazásával összefüggésben az „eladás” szó értelmezése, illetve annak tartalmának a meghatározása volt, ezért azokra alappal alperes nem is hivatkozhatott. Egyetértett a Kúria az Alkotmánybíróság 320/B/1992. ügyszámú határozatában [61/1992. (XI.20.) AB határozat] és a Kúria Kfv.V.35.335/2022. számú ügyben deklarált azon elvvel, hogy az adó- és illetékkedvezmény kizárólag a törvény egyértelmű, kifejezett rendelkezése alapján jár, viszont az Itv. „eladja” fogalmának értelmezése az Alaptörvény 28. cikke alapján – a törvény indokolására is figyelemmel – nem jelenti a jogértelmezés tágítását, csak a jogalkotói cél szellemében történő értelmezését (Kúria Kfv.V.35.027/2025.).

### III. Egy kis kitérő: a jogértelmezés

Az Alkotmánybíróság már a kezdetekben utalt arra, hogy a jogszabály mindig elvont módon szabályoz valamely életviszonyt, az általános jellegű; az absztrakt norma konkrét jogesetre történő vonatkoztatása – annak tartalommal való megtöltése – a jogalkalmazó feladata. E körben jellemző módon az alkalmazandó normát értelmezni kell, melyhez segítséget adhat maga a jogszabály – az értelmező rendelkezések, vagy a normaszöveg indokolása –, vagy a már kidolgozott joggyakorlat.<sup>12</sup> Nyilvánvalóan már nehezebb a helyzet, amikor sem maga a jogszabály nem ad támpontot valamely fogalom értelmezéséhez, sem pedig – mivel korábban még ennek szükségessége nem merült fel – a joggyakorlatban nincs ehhez kimunkált vezérfonal. Emiatt egy jogszabályhely értelmezése során nem mellőzhető a törvényalkotói szándék Alaptörvény 28. cikke szerinti elemzése sem.

A dolgozatomnak nem célja a (bírói) jogértelmezéssel kapcsolatos kérdések fejtegetése, mellyel az elmúlt néhány évben több tanulmány<sup>13</sup> is foglalkozott – ezt a kérdéses ítélet szintén megteszi –;

<sup>12</sup> 534/E/2001. AB határozat, ABH 2002, 1283, 1291-1292.

<sup>13</sup> Blutman László: Bírói jogalkalmazás és szövegű értelmezés. Jogesetek Magyarázata (JeMa), 2010/4. szám 94-104. o.; Jakab András: A bírói jogértelmezés az Alaptörvény tükrében. JeMa, 2011/4. szám 86-94. o.; Szőke Ágnes Éva: A jogalkotó céljával ellentétes jogértelmezés. Ügyvédek Lapja, 2013/5. szám 27-29. o.; Tóth J. Zoltán: A magyar bírói érvelés jellege: Jogértelmezés és jogi érvelés a magyar felsőbíróságok gyakorlatában. Iustum Aequum Salutare, 2017/2. szám 121-138. o.; Chronowski Nóra: Az alkotmánykonform értelmezés és az alaptörvény. Közjogi Szemle, 2017/4. szám 7-15. o.; Szigeti Krisztina: A bírói jogértelmezés és a hetedik alaptörvény-módosítás. Eljárásjogi Szemle, 2018/4. szám 9-17. o.; Blutman László: A bírói jogértelmezés alkotmányos követelményei. Jogtudományi Közlöny,

ugyanakkor le kell szögezni – melyet a Kúria az alperes terhére is rótt –, hogy az Alaptörvény 28. cikke szerinti jogértelmezés nem szorítkozhat csupán a norma szövegére.<sup>14</sup> Az Alkotmánybíróság gyakorlata értelmében „...A bírói jogalkalmazás folyamatában a jogszabályok értelmezése egy olyan komplex indokolást igényel, amely a szintaktikai mellett a teleologikus és a rendszertani értelmezés szempontjait is felismeri, értékeli és egymásra tekintettel ütközteti. A jogértelmezés ezen bíró által érvényesített, komplex folyamatában az irányadó jogi normákat a rendszertani értelmezés keretében nemcsak egymásra tekintettel, hanem a jogalkotó céljára és az Alaptörvényre figyelemmel is értékelni kell a konkrét ügyben. Ennek hiányában a közigazgatási döntések bírósági felülvizsgálata pusztán a tartalmi szempontokat nélkülöző, formális jogszerűség ellenőrzésére szorítkozna, holott az Alkotmánybíróság már (...) leszögezte, hogy '[a] közigazgatási határozatok törvényességének bírói ellenőrzése tehát alkotmányosan nem korlátozódhat a formális jogszerűség vizsgálatára.' {3100/2015. (V.26.) AB határozat, Indokolás [55]}.”<sup>15</sup> Jelzett kritérium vice versa is jelentkezik; nem teljesíti az indokolási kötelezettségét a bíróság, ha azt kizárólag az Alaptörvény 28. cikkére alapozza. Ez „csak” a jogszabályok értelmezésére tartalmaz iránymutatást, konkrétan a jogvita elbírálásakor az irányadó anyagi jogszabályokat kell az Alaptörvény 28. cikke tükrében értelmezni. Az indokolási kötelezettség nem pótolható csak alaptörvényi rendelkezésekre történő utalással.<sup>16</sup> A bíróságnak a jogkérdésre irányadó adekvát jogi normát kell figyelembe vennie és értékelnie. Ki kell ugyanakkor emelni azt is, hogy az Alkotmánybíróság olvasatában a contra legem jogértelmezésnek kifejezetten az Alaptörvénnyel ellentétesnek (contra constitutionem) kell lenni.<sup>17</sup> Ha a jogértelmezés az Alaptörvény 28. cikkének szabályainak alkalmazását mellőzi, az esetben a döntés önkényessé válik, ez pedig az eljárás tisztességességének a sérelmét is okozza.<sup>18</sup>

A taláros testület gyakorlatában „...a tény, hogy a bíróság a jogszabály céljának vizsgálata után azzal ellentétes tartalmú döntést hoz, nem eredményez minden esetben és feltétlenül alaptörvényellenességet. Egy ilyen követelmény a jogrend működőképességet veszélyeztető rugalmatlanságát idézhetné elő. Maga az Alaptörvény 28. cikke is akként fogalmaz, hogy a jogértelmezésnek a jogszabály célját elsősorban kell figyelembe vennie, és nem zárja ki, hogy a jogszabály tartalmának megállapításakor a bíróság egyéb szempontokra is figyelemmel legyen, és hogy ezek mérlegelése során, indokolt esetben, a jogszabály eredeti céljával ellentétes következtetésre jusson. Az a bírósági mérlegelés azonban, amely a jogszabály céljának vizsgálatát teljes mértékben és kifejezetten kizárja, már alaptörvény-ellenesnek minősül.”<sup>19</sup> Ellenben az Alaptörvény 28. cikke – mint jogértelmezési irányvonal – nem alapjog;<sup>20</sup> a Kúria is utalt már arra, hogy az Alaptörvény 28. cikkében deklaráltak „pusztán” segédzabályok, ezért nem zárják ki más jogértelmezési módszerek alkalmazását, viszont az eredményt össze kell vetni a jogszabály céljával és az Alaptörvénnyel.<sup>21</sup>

Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.<sup>22</sup> Ez egyszersmind azt is jelenti, hogy

---

2022/12. szám 465-477. o.; Erdős István: Jogegység és jogi értelmezés. A nyelvtani értelmezés érvényesülésének vizsgálata a Kúria jogegységi határozataiban. Magyar Jog, 2025/8. szám 481-490. o.

<sup>14</sup> Fővárosi Ítéletábrta 5.Pf.20.498/2019/7/II.

<sup>15</sup> 3179/2018. (VI.8.) AB határozat, Indokolás [81], erre utalt a tárgybéli elsőfokú ítélet is. „A jogállamiság elvéből, követelményéből az is következik, hogy a jogértelmezés nem válhat a jogalkalmazó szerv önkényes, szubjektív döntésének eszközévé. Ellenkező esetben sérülne a jogbiztonság követelménye, a jogalkalmazó szervek döntéseire vonatkozó kiszámíthatósági és előre láthatósági elvárás.” {3026/2015. (II.9.) AB határozat, Indokolás [27]}.

<sup>16</sup> Kúria Kfv.I.35.599/2012.

<sup>17</sup> 3280/2017. (XI.2.) AB határozat, Indokolás [38]; 3391/2024. (XI.8.) AB végzés, Indokolás [47].

<sup>18</sup> 23/2018. (XII.28.) AB határozat, Indokolás [28]; 3165/2025. (V.15.) AB végzés, Indokolás [27].

<sup>19</sup> 23/2018. (XII.28.) AB határozat, Indokolás [30].

<sup>20</sup> 3384/2018. (XII.14.) AB határozat, Indokolás [21]; 3002/2020. (II.4.) AB határozat, Indokolás [24].

<sup>21</sup> Kúria Pfv.III.20.924/2020.

<sup>22</sup> 7/2013. (III.1.) AB határozat, Indokolás [33]; 28/2013. (X.9.) AB határozat, Indokolás [29]. Pokol Béla ugyanakkor az utóbbi döntés párhuzamos indokolásában a többségi döntést még tovább gondolta. Eszerint „Az Alaptörvénnyel összhangban értelmezés előírásánál a legfontosabb annak kiemelése, hogy ezzel az alkotmányozó hatalom egy alapvető dilemmát döntött el. A dilemma ugyanis abban áll, hogy az alkotmány előírásai kizárólag a törvényhozó hatalomhoz, illetve az ennek alárendelten a többi jogalkotóhoz szólnak-e (és a bírakra az alkotmányi előírások már csak közvetetten, az őket konkretizáló törvényeken és rendeleteken keresztül hatnak), vagy mellettük még közvetlenül a jogalkalmazó

a jogszabályok által biztosított értelmezési mozgástér keretein belül a bírói döntésben alkalmazott jogszabályokat az érintett alapjog alkotmányos tartalmára tekintettel kell értelmezni. Amennyiben a bíróság az alapjogilag releváns ügy alapjogi érintettségére tekintet nélkül jár el és jogértelmezése nem konform a jog alkotmányos tartalmával – vagyis az Alaptörvényben rögzített jog alkotmányos tartalmát nem juttatja érvényre –, akkor döntése az Alaptörvénybe ütközik.<sup>23</sup> Ennek az ellenkezője ugyancsak igaz; a taláros testület joggyakorlata értelmében a bírói jogértelmezés kirívó – alapjogi relevanciát elérő – hibája abban az esetben merülhet fel, ha a bíróság a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normát nem veszi figyelembe és nem indokolja azt, hogy a hatályos jogszabály alkalmazását miért mellözi.<sup>24</sup> A Kúria emiatt érdemi szűrőként kell, hogy működjön az elsőfokú bírósági jogértelmezési hibák azonosításánál és korrekációjánál.

Kétségtelen, hogy a bíróságok nem kötelesek az alapjogi dogmatikát és terminológiát használni határozataik szövegezésekor, mivel a szakjogágak fogalomkészletével ítélkeznek, de a döntéseiket úgy kell megfogalmazni, hogy a tartalom lefordítható legyen az alkotmányjog nyelvére. Ez azt is jelenti, hogy felismerhetőnek kell lennie, hogy a bíróság határozatában értő módon felfigyelt az alapjogi összefüggésekre és amikor tartalmat adott a perben alkalmazandó jognak, akkor döntése indokolásában kifejezte az alapjogilag releváns mérlegelési szempontokat. Az Alkotmánybíróság felülvizsgálja a jogalkalmazásban az Alaptörvény 28. cikkében foglalt teleologikus értelmezés kötelezettségének érvényesítését; ennek a figyelmen kívül hagyása nem feltétlenül önkényes, de a szubjektív teleologikus értelmezés kizárása – az Alaptörvény 28. cikkének és XXVIII. cikk (1) bekezdésének a fogalmi egységére tekintettel – a tisztességes bírósági eljárásban megnyilvánuló jogértelmezéssel szembe állított minimális alkotmányos követelmények sérelmét jelenti. Emellett az Alkotmánybíróság – az Alaptörvény-konform értelmezés és a teleologikus értelmezés mellett – kiegészítő módszerként alkalmazza az észszerű jogértelmezés, továbbá a gazdaságos célra vonatkozó jogszabály-értelmezési kötelezettség, a közjó és az erkölcs szem előtt tartásának követelményét.<sup>25</sup>

---

bírák felé is hatnak. Ezen utóbbi irányban döntés esetén különösen fontos az, hogy ekkor a jogszabályok sok-sok ezer oldalas gyűjteményei mellett az alkotmányi rendelkezéseket konkretizáló alkotmánybírósági döntések szintén sok-sok ezer oldalas gyűjteményei is kötelezővé válnak, és ezzel fokozatosan az egész jogrendszer alkotmányjogiasítása végbemegy, míg ha csak a jogalkotó felé kötelező közvetlenül az alkotmány és az alkotmánybírósági döntések, akkor nem jön létre az egész jogrendszer alkotmányjogiasítása, és ez megáll a jogalkotás szintjén. A korábbi Alkotmány hatálya alatt ez utóbbi valósult meg, és ekkor az 57/1991. (XI.8.) AB határozat ki is mondta, hogy az alkotmánybírósági döntések nem hatnak ki a jogalkalmazásra, és annak irányítása a Legfelsőbb Bíróság irányítási monopóliuma alatt marad. Ezzel szakított az új Alaptörvény, és a 28. cikke ezt fejezi ki a bírói jogalkalmazás Alaptörvénnyel összhangban értelmezés kötelezettségének rögzítésével. Ennek tartalma tehát az, hogy a bírák a vonatkozó alkotmánybírósági határozatokra tekintettel kötelesek mindenkor értelmezni az alkalmazott jogszabályi rendelkezéseket.” {Indokolás [48]}. A „józan ész” mint értelmezési karakterben pedig arra utalt, hogy „Az értelmezésnél a jogi rendelkezések célját mindig a ’józan észnek megfelelően kell értelmezni’, és ezt a fordulatot úgy lehet tartalommal megtölteni, hogy az általános vélekedés szerint abszurd tartalmat nem lehet a jogi rendelkezésnek tulajdonítani...A ’józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös’ értelmezés előírása egészíti ki a ’gazdaságos cél’ szerinti értelmezést, és a noscitur a sociis értelmezési kánon fényében itt a határozók és jelzők egymást korlátozó együttes értelme jön számba. Vagyis ez az előírás nem azt rögzíti általában, hogy a jogszabályokat a józan észnek megfelelően, továbbá az erkölcsöknek megfelelően kell értelmezni – és ezzel alaposan kinyitotta volna ez a bírák értelmezési kompetenciáját a jogon túli szempontokra –, hanem csak a gazdaságos célokat érintő jogszabályok esetében merül fel ez. (A józan észnek megfelelő értelmezés az általános jogelméleti szinten csak úgy jöhet be, hogy abszurd értelmezés általában tilos.)”. {Indokolás [49]}.

<sup>23</sup> 3/2015. (II.2.) AB határozat, Indokolás [17]-[18]; 3189/2025. (V.30.) AB végzés, Indokolás [23].

<sup>24</sup> 20/2017. (VII.18.) AB határozat, Indokolás [24]. „A jogszabályokat be nem tartó bíróság lényegében visszaél saját függetlenségével, amely adott esetben ezen keresztül a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét okozhatja. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelveivel.” {Indokolás [23]} Ez azért fontos, mert az Alkotmánybíróság „a rendes bíróságoktól eltérően nem a felülbírálatra alkalmasság szempontjából vizsgálja a bíróságok indokolási kötelezettségének teljesítését, és tartózkodik attól, hogy jogági dogmatikához tartozó kérdések helytállóságáról, illetve törvényességéről, avagy kizárólag törvényértelmezési problémáról állást foglaljon {3003/2012. (VI.21.) AB végzés, Indokolás [4]}” {Indokolás [25]}.

<sup>25</sup> Ld. A Kúria Büntető-, Polgári- és Közigazgatási Kollégiuma Joggyakorlat-elemző csoportjának az Alaptörvény 28. cikkének alkalmazása a gyakorlatban tárgykorre felállított joggyakorlat-elemző csoportjának 2020.El.II.JGY.E.1. számú összefoglaló véleményének kivonatát.

Mindenképpen rögzítendő, hogy a Kúria utóbbi időben hozott döntéseiben számos esetben van utalás az Alaptörvény 28. cikkére és arra, hogy az ítélet alapjául szolgáló jogszabályhely(ek)nek az értelmezésére milyen módszertan mellett kerül sor.<sup>26</sup> A jogalkotó felé fennálló elvárás, hogy a magyar nyelv szabályai szerint, világosan, illetve közérthetően kell a jogszabályi rendelkezéseket megszövegezni. Ez egyszersmind azt is jelenti, hogy a jogszabály értelmezés alapját ugyancsak a magyar nyelv szabályai adják, valamint az esetleges jogszabály-értelmezési nehézségeket általában a jogalkotói vagy jogalkalmazói jogszabály-értelmezés útján kell felszámolni.<sup>27</sup> Mindemellett az Alkotmánybíróság viszont azt is rögzítette, hogy még a nem kellő pontossággal megfogalmazott jogi rendelkezés esetében sem állapítja meg automatikusan a jogbiztonság sérelmét, ha a törvényi rendelkezés bizonytalansága a törvény alkalmazása során feloldható.<sup>28</sup>

Az is kiemelő, hogy a jogerős ítélet érdemi indokolása során az Alaptörvény 28. cikke szerinti jogértelmezési követelmény érvényesítése – vagyis a jogalkotói cél figyelembevétele – nem mentesíti a bíróságot a felek által vitatott jogintézmény releváns elemeinek a konkrét ügyre irányadó tételes jogszabályi rendelkezésekkel való összevetésén alapuló indokolás teljesítése alól.<sup>29</sup> Viszont az Alaptörvény 28. cikke nem jogosítja fel a bíróságot, hogy a jogszabálynak nem létező tartalmat tulajdonítson; az arra vonatkozik, hogy a jogszabálysövegben megfogalmazott tartalmat miként értelmezze és alkalmazza. Túllépi a jogértelmezés határait a jogalkalmazó, hogyha a normaszövegtől elszakadva a feltételezett jogalkotói célra hivatkozva új normatartalmat állapít meg.<sup>30</sup> A jogalkalmazói felelősség eklatáns példája az Alkotmánybíróság gyakorlatából származó idézet; „Az indokolt bírói döntéshez való jog alkotmányos követelményrendszere nem foglalta magában annak vizsgálatát, hogy a bírói jogértelmezés megfelel-e az Alaptörvény 28. cikkében foglaltaknak. Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az indokolt bírói döntéshez való jognak a 7/2013. (III.1.) AB határozatból levezethető tartalma kizárólag arra terjed ki, hogy 'a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon' (Indokolás [34]). Kívül esik az alkotmányossági felülvizsgálat keretein, hogy a bírói döntés helyes-e, vagy hogy a bíróság az irányadó normák alkalmazása során vétett-e jogértelmezési hibát (...) A jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki. Ez azonban nem adhat alapot az Alkotmánybíróság számára minden olyan esetben történő beavatkozásra, amikor vélt, vagy esetleg valós jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor {3198/2013. (X.22.) AB végzés, Indokolás [22]}.”<sup>31</sup>

Másképpen megfogalmazva „(...) az Alaptörvény 24. cikk (1) bekezdésének értelmében az Alaptörvény védelmének legfőbb szerveként az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdésének d) pontja alapján a bírói döntéseket csak az alkotmányosság szempontjából ellenőrizheti, és jogköre a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség vizsgálatára és kiküszöbölésére korlátozódik, ezért a bírói döntés irányának, a bizonyítékok bírói mérlegelésének és értékelésének, illetve a bírósági eljárás teljes egészének ismételt felülbírálatára már nem rendelkezik hatáskörrel {3231/2012. (IX.28.) AB végzés, Indokolás [4]}. A jogértelmezés a bíróságok feladata: 'A jogszabályokat a bíróságok értelmezik, az Alkotmánybíróság csak az értelmezési tartomány alkotmányos kereteit jelölheti ki. Ez a jogkör azonban nem teremthet alapot arra, hogy minden olyan esetben beavatkozzon a bíróságok tevékenységébe, amikor olyan (állítólagos) jogszabálysértő jogalkalmazásra került sor, amely egyéb jogorvoslati eszközzel már nem

<sup>26</sup> Ld. Kúria Kfv.I.35.290/2022., Kfv.I.35.291/2022., Kfv.I.37.021/2022., Kfv.III.37.518/2022., Kfv.VI.37.916/2022., Kfv.IV.37.523/2023.

<sup>27</sup> 24/2013. (X.4.) AB határozat, Indokolás [49]; 3296/2018. (X.1.) AB határozat, Indokolás [32].

<sup>28</sup> 3293/2019. (XI.18.) AB határozat, Indokolás [21]; 3003/2021. (I.14.) AB határozat, Indokolás [66]. A szabályozás a taláros testület szerint mindaddig nem sérti a normavilágosság elvét, amíg az nem minősül a jogalkalmazó számára értelmezhetetlennek, illetőleg nem nyílik lehetősége a túlzottan általános megfogalmazás miatt szubjektív, önkényes jogalkalmazásra {3/2016. (II.22.) AB határozat, Indokolás [11]; 3354/2024. (X.8.) AB határozat, Indokolás [27]}.

<sup>29</sup> Kúria Kfv.I.37.021/2022.

<sup>30</sup> Kúria Kfv.III.37.518/2022., Kfv.VI.37.916/2022.

<sup>31</sup> 3179/2018. (VI.8.) AB határozat, Indokolás [116], Dr. Czine Ágnes alkotmánybíró különvéleménye.

orvosolható. Sem a jogállamiság elvont elve, sem a tisztességes eljárás alapjoga [...] nem teremthet alapot arra, hogy az Alkotmánybíróság a bírósági szervezet feletti szuperbíróság szerepébe lépjen, és hagyományos jogorvoslati fórumként járjon el. [...] A bíró bármely ténybeli vagy jogi tévedése nem teszi automatikusan tisztességtelenné az egész eljárást, mivel az ilyen tévedések teljesen soha nem küszöbölhetők ki, azokat az igazságszolgáltatás ma ismert rendszere magában hordozza.’ {3352/2012. (XI.12.) AB végzés, Indokolás [14]-[15]}<sup>32</sup> Ezen pedig érdemben a taláros testület eljárása sem tud változtatni, hiszen az Alkotmánybíróság nem a vélt, vagy valós jogszabálysértések orvoslására szolgáló negyedfokú bíróság (szuperbíróság), e körben nem hagyományos jogorvoslati fórumként működik. „(...) nincs alanyi joga senkinek ’az anyagi igazság érvényesülésére’, mint ahogy arra sem, hogy egyetlen bírósági ítélet sem legyen törvénysértő. Az Alkotmány az anyagi igazság érvényre juttatásához szükséges – és az esetek többségében alkalmas – eljárásra ad jogot, a tisztességes eljáráshoz biztosít alanyi jogot, és nem azt garantálja, hogy annak eredménye minden esetben helyes lesz {lásd 9/1992. (I.30.) AB határozat, ABH 1992, 59, 65; 49/1998. (XI.27.) AB határozat, ABH 1998, 372, 376, 377; legutóbb 8/2020. (V.13.) AB határozat, Indokolás [97]}. Ebből következik, hogy a bírói döntés jogszerűsége önmagában törvényességi, és nem alkotmányossági kérdés, a tisztességes eljáráshoz való jog körébe tartozó eljárási garanciák az igazság kiderítésére irányuló törekvés alkotmányos kereteit biztosítják csupán. A hibás döntés lehetőségével maga a jogrendszer is számol, ennek kiküszöbölésére biztosít a jogorvoslati jogot. A többfokú eljárás – amelynek egyes szakaszait egységes egészként kell alapul venni a jogszerű döntés szempontjából is – további alkotmányos garanciát jelent az anyagi igazságnak megfelelő döntéshez.”<sup>33</sup> Ennek okán a bírói döntés „igazságossága” processzuális megközelítésű; az alapjogi keretek a tisztességes eljáráshoz való jogot biztosítják, az „igazságos” döntéshez való jogot nem.

#### IV. Reflexiók a kúriai döntéshez

Mindezeket követően kanyarodjunk vissza az ügyünkhöz, illetőleg az annak kapcsán felmerülő konkrét kérdésekhez. A taláros testület számos döntésében foglalkozott az ingatlanhoz kapcsolódó vagyonszerzéssel, pontosabban az illetékkedvezmény előírásaival és összességében annak minden esetben azonos értelmet tulajdonított, az ezzel kapcsolatos indítványokat elutasította.<sup>34</sup>

Az Alkotmánybíróság elvi élel mondta ki, hogy a közterhekhez hozzájárulás az állampolgár Alkotmány 70/I. §-ából – jelenleg az Alaptörvény XXX. cikk (1) bekezdéséből – eredő alapvető kötelezettsége, az e kötelezettség alóli mentesülésre senkinek nincsen alanyi joga. A mentességek megállapítására a jogalkotónak van széles hatásköre, melynek alkalmával érvényre juttathatja a gazdaságpolitikai, életszínvonal és szociálpolitikai, illetőleg az egyéb céljai megvalósítását célzó döntéseit. A mérlegelés során azonban kötik azon alkotmányos korlátok, melyek az Alaptörvény hatálybalépésével sem változtak az adó- és illetékkedvezmények tekintetében. Eszerint az adó- és illetékkedvezmény kizárólag a törvényhozói szándék egyértelmű kifejezése alapján jár. Ez pedig azt jelenti, hogy a törvényhely értelmezésekor az általános, egyenlő és arányos közteherviselés követelményének érvényesülésére is figyelemmel kell lennie. E körben az Alkotmánybíróság a 17/2019. (V.30.) AB határozatában már deklarálta, hogy „A jogállami keretek között érvényesülő általános, egyenlő és arányos közteherviselést kötelezettség folytán senki sem köteles arra, hogy

<sup>32</sup> 3424/2021. (X.15.) AB végzés, Indokolás [10].

<sup>33</sup> 3309/2020. (VII.24.) AB határozat, Indokolás [25]. „A tisztességes eljárás lényege, a tisztességes eljárás iránti elvárás valójában az, hogy a felet ne érje – a bírói döntés diszkrecionális jellegén túlmenő – meglepetés. Bármely eljárásban a törvény, illetve a törvényben foglaltak ismerete és a bírói diszkrecionalitás törvény adta lehetősége alapján kalkulálhat az érintett. Az ebbe a keretbe nem illeszkedő jogalkalmazás váratlansága (s így az arra való felkészülés esélytelensége) az, aminek megnyilvánulása önkényes jogértelmezés címén sértheti az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljáráshoz való jogot. Az Alkotmánybíróság azonban csak kivételesen, szigorú feltételek fennállása esetén állapítja meg a jogalkalmazói önkény fennállása miatt az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésének sérelmét. A jogértelmezési hiba akkor válik önkényessé és ezáltal alaptörvény-ellenessé, ha a bíróság az Alaptörvény 28. cikkében foglalt jogértelmezési szabályokat kifejezetten figyelmen kívül hagyja {23/2018. (XII.28.) AB határozat, Indokolás [28]}” Ld. 3118/2023. (III.14.) AB végzés, Indokolás [24].

<sup>34</sup> Ld. 1136/B/1990. AB határozat, ABH 1994, 477; 83/B/1995. AB határozat, ABH 1995, 760-763; 17/1999. (VI.11.) AB határozat, ABH 1999, 131-136; 3173/2014. (VI.3.) AB végzés.

több adót fizessen annál, mint amennyi a törvényből következik, de mindenki köteles arra, hogy annyi adót megfizessen, amennyi a törvényből következik. A közteherviselés elve ugyanis ezt is megköveteli [...].”<sup>35</sup>

A Kúria döntésével, ezzel összefüggésben az ítéletben felhívott Alkotmánybíróság 320/B/1992. ügyszámú határozatában [61/1992. (XI.20.) AB határozat] és a Kúria Kfv.V.35.335/2022. számú ügyben hivatkozottakkal, miszerint az adó- és illetékkedvezmény kizárólag a törvény egyértelmű és kifejezett rendelkezése alapján jár, magam is egyetértek. Az érvelés problematikája megítélésem szerint abban rejlik, hogy ez esetben az illetékkedvezmény megállapítására akként kerül sor, hogy az nem fentiekre, hanem magára a jogalkalmazói jogértelmezésre vezethető vissza, mely nélkülözi ezen kritériumot. Itt utalok az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló 2017. évi CLIII. törvény (Avt.) 70. § (4) bekezdésére és 88. §-ára, mely az árverésen kívüli – viszont az árverés hatályával – történő értékesítés (nem eladás!) szabályait taglalja, vagyis azt az esetkört, amikor a végrehajtás alá vont vagyontárgyra az adós „hoz vevőt”. A joggyakorlat is egyértelműsíti, hogy az a körülmény, hogy a felek érdekében a jogszabály lehetőséget biztosít az árverés ilyen módon történő elkerülésére, nem jelenti azt, hogy az ügylet a felek szerződéskötési szabadsága körében jött volna létre és ne tartozna változatlanul a végrehajtási kényszer hatálya alá. Vagyis attól függetlenül, hogy az adósnak lehet beleszólása a vevő személyébe, illetve részben a vagyontárgy vételára szintén alku tárgyát képezheti – a becsértékre irányadó és a végrehajtást kérő érdekeit szem előtt tartó rendelkezések mellett –, még nem teszi a jogügyletet „klasszikus” polgári szerződéssé [Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.477/2010.].

Ebben a körben mindenképpen célszerű felhívni a figyelmet a különbözőségekre, még abban az esetben is, ha a felülvizsgálati bíróság az adásvételi szerződés alapján végbemenő ügyletet, illetve a végrehajtási árverés útján történő értékesítést az illetékkedvezményre jogosultság szempontjából egyaránt „eladásként” kezeli. Ezen különbözőségek pedig pont a végrehajtási kényszerértékesítés sajátosságaiból fakadnak, hiszen a kényszerértékesítések mechanizmusa a normál – értem ez alatt a Ptk. szerinti adásvételi szerződést – piaci viszonyoktól merőben eltér. A szabadpiacon elérhető forgalmi érték ugyanis egy „idealizált” ár, amennyiért valóságos piaci környezetben – feltételezve az eladási és a vételi hajlandóságot, a kényszermentességet, az eladási szándék meghirdetésének nyilvánosságát, az ügylet lebonyolítására nyitva álló időtartam észszerűségét, stb. – a vagyontárgy adásvételére független felek között sor kerülhet(ne). Az Alkotmánybíróság érvelésében a forgalmi érték „a piac által elfogadott érték, általánosan bevett és elfogadott polgári jogi fogalom, ami elvileg egy dolog értékét (előnyös és hátrányos tulajdonságait) komplex módon értékeli a kereslet és kínálat összefüggésében.”<sup>36</sup> Így vélekedik a judikatúra is; valamely ingatlan, más dolog, illetőleg szolgáltatás forgalmi értéke alatt azt a vételárat érti, amely átruházás esetén a kereslet és kínálat alakulásától függően elérhető (lenne).<sup>37</sup> Az adóvégrehajtásban ugyanakkor a vagyont az árveréskor elérhető legmagasabb áron, az aktuális keresleti-kínálati viszonyok között értékesítik; elképzelhető – sőt, inkább ez jellemző –, hogy a forgalmi értéknél alacsonyabb áron kerül eladásra.<sup>38</sup> Ugyanis a kényszerértékesítésnek pont az a lényege, hogy – mivel a felek közötti érdekazonosságot és főképp pedig az értékesítés központi elemét képező értékconsenzust nélkülözi – nem a normál értékesítési piacra jellemző körülményeket képezi le, hiszen „...a kényszereljárások piaca elképzelhetlenül

<sup>35</sup> 17/2019. (V.30.) AB határozat, Indokolás [83].

<sup>36</sup> 16/2017. (VII.10.) AB határozat, Indokolás [27].

<sup>37</sup> Legfelsőbb Bíróság (Kúria) Pf.II.22.077/1999., Pf.II.25.352/2001., Kfv.III.37.078/2016., Gfv.I.30.251/2024. Vagyis a forgalmi érték a szabad forgalomban történő eladása esetén kapható vételárat jelenti; más megfogalmazásban a felek által megvalósított – független – tranzakció megfelelő marketingtevékenységet követően, kényszermentes, valós piaci környezetben történik.

<sup>38</sup> Bár az is kétségtelen, hogy ennek az illetékkiszabás szempontjából nem feltétlenül van jelentősége; ugyanis az Itv. 69. § (1) bekezdése kimondja, hogy a forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg. Ha az értéket ítélet állapította meg, azt az állami adóhatóság nem bírálhatja felül. Vagyis az árverési vételár sem szükségszerűen képezi le a forgalmi értéket, azt az adóhatóság – az árverési jegyzőkönyv közokirati jellegétől függetlenül – felülbírálhatja; mindezzel pedig beigazolódik az, ami a szabadpiaci vételár és az árverési vételár között mutatkozik, tudniillik az utóbbi nem feltétlenül igazodik a vagyoni elem valós értékéhez.

messze van a közgazdasági értelemben vett 'tökéletes piac'-tól, és olyan markáns sajátosságok, törvényszerűségek jellemzik, amelyek már önmagukban drasztikus mértékben torzítják az ideális körülmények között elérhető árat."<sup>39</sup> A területi ráta ezért erősen összefügg a kényszerértékesítésre kihatással bíró tényezőkkel: a) a vagyontárgy forgalmi árának negatív irányú torzulásával, amelyek a piac sajátosságaiból fakadnak b) a kényszereljárás költségvonzatával c) a kényszerértékesítésben részt vevő független harmadik féllel, a végrehajtóval, akinek önálló érdekstruktúrája esetenként a területi arányt csökkentheti. Hitelezői aspektusból bármilyen más alternatíva (adósságrendezési megállapodás, követelés-eszköz konverzió, az adott tevékenységi kör működtetésének adóstól való átvétele, stb.) kedvezőbb.<sup>40</sup> A legerősebb sajátosság az eladó és az értékesített vagyon relációja; a vagyont értékesíteni kell, de az eladónak ahhoz nincs viszonyulási alapja, hasznosítási koncepciója végképp nincs.<sup>41</sup> Márpedig e körben megítélésem szerint a végrehajtó az, aki lényegében az eladó – a tulajdonos – jogosítványait gyakorolja, függetlenül attól, hogy a tulajdonjog átszállása majd – értelemszerűen – a tényleges tulajdonos adós és az árverési vevő között történik.

### Zárszó

A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéshez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A rendelkezés értelmében tehát – mint arra már utaltam – az ingatlan tulajdonjoga akkor tekinthető megszerzettnek, ha az ingatlanra nézve az eladó és a vevő érvényes adásvételi szerződést kötöttek (vagy a tulajdonjog átruházását más jogcím biztosítja), illetőleg a tulajdonjog-változást a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba konstitutív – azaz jogkeletkeztető – aktussal be is jegyezték. Ezen két jogszabályi feltétel konjunkciójából fakadóan mindkettő egyidejű megléte szükséges a megszerzés bekövetkeztéhez, azaz bármelyikük elmaradása a tulajdonszerzés akadályát képezi. Emellett pedig az Inyvtv. 35. § (1) bekezdésének e) pontja szerint az okiratnak ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell a jogváltozás jogcímét. A bírósági joggyakorlat szerint a bejegyzésre alkalmas okiratban fel kell tüntetni a bejegyzés jogcímét, annak egyértelműnek, konkrétan meghatározottnak kell lennie.<sup>42</sup> Ahogy azt már szintén bemutattam, az illetékkötelezettség keletkezését az Itv. 3. § (3) bekezdése a kérdéses ügyletek tekintetében ugyancsak jogcím szerint különíti el; az Itv. 3. § (3) bekezdésének a) pontja szerint a szerződés megkötésének, a b) pontja az árverés napjának az időpontjához köti. Ennek azért van jelentősége, mert a cserét pótló vétel esetén csak azonos jogcímű ügyleteket lehet a kedvezmény érvényesítéséhez szembe állítani: cserét a cserével, adásvételt az adásvétellel, utóbbi megfogalmazásában ez véleményem szerint jogcímet jelent. Ezért bizonytalannak érzem azon – közvetett – ítéleti érvelést, mely a kedvezmény érvényesítése során a szerződés útján (adásvétel, a törvény szerint „eladás”) és az árverési vétel útján történő szerzést azonos jogcímként kezeli.

Azt nem vitatom, hogy az adójogi – közigazgatási – fogalomkészletek nem szükségképpen fedik át a polgári jog definícióit, emiatt azok között szükségszerű átjárás nem mutatkozik, abban az esetben sem, amennyiben előbbi – magyarázatok és meghatározások hiányában – nem ad választ bizonyos fogalmak konkrét értelmezésére. Ellenben szükséges hangsúlyozni, hogy – mint ahogy arra is már utaltam – a jogalkotónak a jogszabályok megszövegezésekor nemcsak az alaptörvényellenesség szintjét elérő ellentmondásoktól való mentességére kell törekednie, hanem arra is, hogy az egyes eljárásokban összekapcsolódó jogági dogmatikát – a közérthetőség követelményének a sérelme nélkül – következetesen alkalmazza, segítve ezzel a jogalkalmazói munkát és a jogalany

<sup>39</sup> Kapa Mátyás: A kényszerértékesítések jellemző sajátosságai. Polgári Szemle, 2015/1-3. szám 222-231. o.

<sup>40</sup> Kapa Mátyás: i.m. Ezt az álláspontot képviseli F. Kiss Gabriella és Pócza Judit is. F. Kiss Gabriella – Pócza Judit: Az ingatlanárverés mint kényszerértékesítési forma a magyar jogi szabályozásban; a hitelező árverési stratégiája. Themis, 2015/1. szám 76-85. o.

<sup>41</sup> Vagyis a saját szükségletek kielégítése figyelmen kívül marad és ez szükségképpen a hagyományos piaci viszonyok mellőzésére ösztönöz. Kapa Mátyás: A kényszerértékesítések egyes gazdasági aspektusai. A felszámolási eljárásban értékesített vagyontárgy becsült forgalmi értékéhez viszonyított megtérült érték ráta. PhD értekezés. Kaposvári Egyetem Gazdaságtudományi Kar, Gazdálkodás és szervezéstudományok Doktori Iskola. Kaposvár, 2017. 47. o.

<sup>42</sup> Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.415/2009., Kúria Kfv.VI.37.089/2016.

jogkövető magatartását.<sup>43</sup> Az sem vitatott, hogy ha egy jogszabály több más jogszabályban, az adott normák alkalmazása körében egymástól eltérő tartalommal meghatározott fogalmat használ és az egymással konkuráló jelentéstartalommal is alkalmazható, konkrét jogalkotói rendelkezés nélkül a jogalkalmazó nincsen abban a helyzetben, hogy eldöntse, hogy eltérő értelmezések közül melyiket kell alapul vennie a jogalkalmazás során. Az értelmező rendelkezések hiánya akkor vetheti fel a normavilágosság sérelmét, amennyiben az adott (szak)kifejezésnek nincsen általánosan elfogadott jelentéstartalma; vagy más jogszabályban meghatározottan több jelentéstartalma van, ellenben az értelmezésre szoruló norma már nem tartalmaz egyértelmű utalást arra, hogy a saját alkalmazási körében mely jogszabályi értelmező rendelkezést kell alapul venni. Mindezeket figyelembe véve indokoltak tartanám az eladás fogalmának az Itv. 102. §-ának értelmező rendelkezései közé történő beemelését. Ez azért releváns, mert a kedvezmény alkalmazásának lehetőségét pont ezen fogalommagyarázatok teszik teljessé, ezzel összefüggésben egyértelművé, ahogyan az általam bemutatott felülvizsgálati ítélezési gyakorlatban is tetten érhető. Ez viszont már a jogalkotó feladata.

---

<sup>43</sup> 3292/2021. (VII.22.) AB határozat, Indokolás [44].