

Pfv.V.20.126/2015/7.

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Soltész Beatrix ügyvéd) által képviselt felperesnek az ENCS Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Encs Péter ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 18.P.85.494/2014. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. november 4. napján meghozott 47.Pf.636.361/2014/4. számú jogerős ítélete ellen az alperes 2015. január 19. napján 12. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg egyetemlegesen az alpereseknek 15 nap alatt 80.000 (nyolcvanezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult ügyben a felperes jogelődje 2014. január 31. napján előterjesztett keresetében 100.510 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20%-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Előadta, hogy az alperesek 2003. augusztus 23. napján üdülőhasználati szerződést kötöttek a Kft-vel, mellyel megszerezték a felperesi jogelőd tulajdonát képező apartmanjának minden év 38-39. naptári hetére szóló időben osztott használati jogát 2004. január 1. napjától kezdődő 99 évre. A szerződés lehetővé tette, hogy a Kft. helyébe az üdülőhasználati jogviszonyba - változatlan szerződési feltételekkel - a felperes jogelődje (az ingatlan tulajdonosa) vagy általa kijelölt más kötelezett lépjen. Ez megtörtént, és erről a 2008. évre kibocsátott számlából az alperesek értesültek. Ezt követően az évenkénti díjat az alperesek a felperesi jogelőd részére megfizették. A 2003. augusztus 23-i szerződés szerint az üdülőhasználati díj 69.000 forint+áfa volt, ami évente az infláció arányában emelkedhetett. 2013. évre az alperesek 100.510 forint díjat tartoztak megfizetni, de ezt arra hivatkozással nem teljesítették, hogy üdülőhasználati jogukat értékesítették a cégnek (továbbiakban: vevő). A felperes irányadó jogszabályként hivatkozott a Ptk. 198. § (1) bekezdésére. Állította, hogy a szerződés nem biztosított lehetőséget az alperesek számára, hogy az üdülési jogot harmadik személynek korlátlanul átruházzák. Az üdülőhasználói státuszba belépés olyan a szerződés lényeges elemét érintő módosítás, ami a felperesi jogelőd hozzájárulása nélkül nem történhet meg. A szerződés 8. pontja csak arról szólt, hogy a jogosult üdülőhasználati joga átöleli úgy a

saját használatot, mint annak más számára díjtalan vagy díj ellenében történő átengedését. Ez utóbbi csak azt jelentette, hogy anélkül, hogy ez a használó az üdülőhasználati jogviszonyban a szerződés szerinti használót felváltotta volna, lehetőség volt arra, hogy az aktuális üdülési héten az apartmant ne csak a szerződés szerinti használó, hanem más is igénybe vehesse. A használati jog átruházása háromoldalú jogügylet létrejöttét feltételezi, melynek része kell, hogy legyen a használati jogot biztosító felperes is. Az üdülőhasználati jog átruházása egyrészt jelenti az üdülőhasználati jog harmadik személyre való engedélyezését, másrészt a harmadik személy tartozásátvállalását a hátralévő időszakra az üdülőhasználati díj megfizetése tárgyában. A tartozásátvállaláshoz a felperesi jogelőd hozzájárulása kellett (Ptk. 332. § (1) bekezdés), a tartozásátvállaló csak így léphetett a jogviszonyba. Az alperesek által kötött adásvételi szerződés nem felel meg azoknak a feltételeknek, hogy a felperes a hozzájárulását adhassa. Az üdülőhasználati szerződés megkötésekor hatályban volt az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szabályozza a szerződés kötelező tartalmi elemeit, így a k) pont szerint tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezésre vonatkozó tájékoztatást. A felek közötti szerződés nem biztosította a harmadik személy részére való elidegenítés lehetőségét, így arra nem is volt mód. Emellett a felperesi jogelőd álláspontja szerint az üdülőhasználati jogviszonyba üdülőhasználói pozícióba csak fogyasztó léphet, a vevő viszont nem minősül fogyasztónak. Hivatkozott az alperesek és a vevő közötti 2012. december 10. napján megkötött szerződés érvénytelenségére. Ezt arra alapozta, hogy a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet az üdülőhasználati jog átruházására irányuló szerződés írásba foglalását szabja meg, mely esetben a szerződés valamennyi lényeges elemét írásban kell rögzíteni (Ptk. 218. § (1) bekezdés). A szerződés a vételárat nem tartalmazza, azt csak a részvény-adásvételi szerződés rögzíti, mely részvények egyébként üdülési jogot nem testesítenek meg. Mivel a 2012. december 10-i szerződés alakilag érvénytelen, abból jogok és kötelezettségek nem származhatnak.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az üdülőhasználat joga már nem őket illeti meg, mert azt 2012. december 10-én adásvételi szerződéssel átruházták.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. március 12. napján meghozott 18.P.85.494/2014/4. számú ítéletével a keresetet elutasította.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperesi jogelőd a perlési jogát az általa csatolt bérleti szerződéssel kívánta igazolni. Ezt az alperesek nem vitatták, ezért a felperesi jogelőd perlési jogosultsága igazolt. A felek egyezően adták elő, hogy a felperesi jogelőd és az alperesek között üdülőhasználati jogra vonatkozó szerződés jött létre. A megkötésekor hatályban volt 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az üdülőhasználati jogot alapító szerződésnek tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezés jogáról való tájékoztatást, így különösen a használati jog gyakorlásának harmadik személy számára történő átengedésének, a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól. A csatolt szerződés e tárgyban nem tartalmaz rendelkezést. A felperesi jogelőd szerint a szerződés 5. pontját úgy kell értelmezni, hogy az nem a cserére vonatkozik, nem a használati jogok cseréjére, hanem a már fennálló használati jog alapján az üdülőnek más személy általi igénybevétele. A szerződés az üdülőhasználati jog cseréjéről sem

rendelkezik. A Korm. rendelet 7. §-a egyértelműen akként szól, hogy a szerződésnek tartalmaznia kell az üdülőhasználati jog elidegenítésének és cseréjének korlátaira vonatkozó rendelkezéseket. Amennyiben nem tartalmazza, ezt nem lehet akként értékelni, hogy az elidegenítés eleve kizárt. Az elidegenítés korlátainak nevesítése nélkül az üdülőhasználati jogot mint vagyoni értékű jogot szabadon el lehet idegeníteni. Ezért az alperesek jogosultak voltak azt harmadik személy számára eladni. Az alperesek az üdülőhasználati jogról akként rendelkeztek, hogy azt a Kft. részére engedményezés útján elidegenítették oly módon, hogy egy másik üdülőhasználati jogot szereztek meg. A vételárat pedig úgy egyenlítették ki, hogy a perbeli üdülőhasználati jogot mint vagyoni jogot engedményezték a Kft-re. Az engedményezési megállapodás nem más, mint az adásvételi szerződéshez tartozó teljesítési ügylet, amellyel az alperesek a Kft. részére megfizették az új üdülőhasználati jog ellenértékét. Az alpereseket a keresettel érintett időszakban már nem terhelte fizetési kötelezettség, és ezért az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az alperesek által indítványozott tanú kihallgatását azért mellőzte, mert a tényállás a rendelkezésre álló okiratok alapján is megállapítható volt.

A felperesi jogelőd fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására és az alperesek kereset szerinti marasztalására irányult.

A Fővárosi Törvényszék 2014. november 4. napján meghozott 47.Pf.636.361/2014/4. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesi jogelődnek 100.510 forintot, ezen összeg után 2013. február 1. napjától a megfizetés napjáig évi 20% késedelmi kamatot, valamint 49.050 forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, ezáltal érdemi döntésével. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a jogvita elbírálásánál szintén irányadó anyagi jogszabályt, a Ptk. 240. § (1) bekezdését. E szerint ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek kölcsönös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét. Nem volt vitás, hogy a felperes a jogviszonyba kötelezetti jogutódként belépett. Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek által megkötött szerződés szemben a felperesi jogelőd hivatkozásával nem tartozásátvállalás, hiszen az alpereseket megillető jogok és kötelezettségek általános megszerzésében állapodtak meg. Ennek nem volt akadálya, ez azonban csak az alperesek és a vevő közötti jogviszonyra hat ki, és önmagában nem befolyásolja a peres felek közötti jogviszonyt. A jogviszonyba való belépés lehetősége nemcsak jogok, hanem a kötelezettségek átvételét is magában foglalná, mely a szerződésben történő alanyváltozást jelent, így ahhoz szükséges a belépő új alany és a kilépő szerződő fél, másrészt a jogviszonyban

maradó fél megegyezése a Ptk. 205. és 240. §-a alapján. Az alanyváltóság mindkét szerződő fél jogára kihat, az a szerződés lényeges eleme. A Ptk. nem ad lehetőséget az egyoldalú módosításra. Az alanyváltóságra vonatkozó szerződésmódosítás nélkül a szerződés tartalma változatlan, így a felperesi jogelőddel való megállapodás a Ptk. 240. § (1) bekezdése folytán szükséges volt, ez nem minősül az átruházás korlátjának. Az átruházás korlátairól való rendelkezés hiánya nem jelenti, hogy kizárt lenne az átruházás, továbbá, hogy az üdülőhasználati szerződésnek nem csak természetes személy, nem csak fogyasztó lehet alanya, emellett az üdülőhasználati jog ellenérték fejében való átengedését a szerződés - a kötelezettségek átruházása nélkül - kifejezetten lehetővé teszi az alpereseknek, „így más használó részéről erre irányuló magatartás nem ellentétes a szerződés deklarált céljával”. Írásba foglalási kötelezettség csak az üdülőhasználati szerződésre áll fenn, az alperesek által kötött adásvételi szerződés azonban nem üdülőhasználati szerződés, annak tartalma a szerződésbe való belépésről szóló megállapodás. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés sem, mely kizárná, hogy az üdülőhasználati jogot gazdasági társaság szerezhessen meg. Mindez azonban a per elbírálását nem befolyásolta. A szerződés azt kifejezetten lehetővé tette, hogy a felperes egyoldalú nyilatkozattal belépjen a szerződésbe, ennek megtörténtét az alperesek nem tették vitássá. A pernek nem volt tárgya az a körülmény, hogy hiányzik a szimmetria, azaz a szerződés az alperesek részére ilyen egyoldalú jogot nem biztosít.

Mindezek alapján a fellebbezés alapos volt, a szerződő felek személye nem változott meg, ezért a szerződés teljesítésére a Ptk. 198. §-a alapján továbbra is az alperesek kötelesek. A díj összegét az alperesek nem vitatták, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva egyetemlegesen kötelezte az alpereseket a nem vitatott összegű üdülőhasználati díj és a nem vitatott késedelem folytán a kamat megfizetésére.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján határozott.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő határozat hozatalát kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból jogilag helyes következtetéseket vont le. A másodfokú bíróság téves megállapításra jutott, amikor az alpereseket kötelezte az üdülőhasználati díj megfizetésére. Hivatkoztak a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 138. § (1), (2) és a Ptk. 338/B. § (8) bekezdésére. A felperes jogelődje az alperesekkel kötött üdülőhasználati szerződésben előírta, hogy az üdülőhasználati jog átruházása esetén a részvényeket is át kell ruházni, de e körben időbeli sorrendet nem szabott. Az alperesek az átruházásról szóló szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták. Ezzel megtörtént az alanyváltóság az üdülőhasználati jog jogosulti oldalán, és a perben

nem álló személy nyomban megszerezte az üdülőhasználatra való jogosultságot, és átszállt rá az üdülőhasználati díj fizetésének kötelezettsége is. 2012 decemberében történt meg az értékesítés, ezt követően az alperesek nem gyakorolták az üdülőhasználati jogot. Ezért okszerűen 2013. naptári évre nem fizették meg az üdülőhasználati díjat, mert ez a kötelezettség már nem őket terhelte. Mind az üdülőhasználati jogot, mind a hozzá kapcsolódó részvény tulajdonát átruházták, melyről megfelelő időben értesítették a felperesi jogelődöt és az értékpapír számlavezetőt is. A dematerializált értékpapíroknak a vevő értékpapírszámláján történő későbbi átírásáról az alperesek nem tehetnek, ennek felelőssége nem őket terheli. A time share szerződéssel megszerzett üdülőhasználati jog a következetesen érvényesülő bírói gyakorlatnak megfelelően vagyoni értékű jog, a Ptk. általános szabályai szerint forgalomképes, piaci forgalomban átruházható, mégpedig olyan keretek között, amelyet erre az ügyletre a felek egymás között szerződésükben kikötnek. A peres felek egymás között létrejött szerződéseik semmiféle olyan korlátozást nem tartalmaznak, melyek a vagyoni értékű jog eladhatóságára vonatkozna, vagy kikötné az eladás érvényességéhez egy a felperesi jogelődötől vagy más harmadik személytől származó jóváhagyást. Hangsúlyozta jelen ügy nem részvény kérdés, így a kérelmében részletezett részvényátruházás nem lehet a per tárgya, nem függvénye vagy előkérdése a vitás üdülőhasználati díj megfizetésének.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az annak ellenére marasztalta az alpereseket a 2013. év üdülőhasználati díjában, hogy az üdülőhasználati jogot 2012. évben értékesítették. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.

A Kúria 2015. április 1. napján meghozott Pfv.4. sorszámú végzésével a Kft. vonatkozásában a felperes jogutódlását állapította meg.

A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód.

A Kúria a per tárgyát képező üdülőhasználati jogot illetően azt tartja irányadónak, hogy az vagyoni értékű jognak minősül, melyet az alperesek 2003. augusztus 23-án annak fejében szereztek meg, hogy 57 db 10.000 forint névértékű részvényt jegyeztek, emellett vállalták, hogy minden évben üdülőhasználati díjat fizetnek. A szerződés megkötésekor hatályos 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja értelmében a szerződésnek és a 4. § (1) bekezdése szerinti írásbeli tájékoztatónak tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást, ... a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól. A felperes csatolta a szerződést, amely a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, annak korlátjáról semmiféle kikötést nem tartalmaz. A felperes az írásbeli tájékoztatót nem csatolta, így

annak tartalma a perben figyelembe nem vehető. Mivel a szerződés az üdülőhasználati jog átruházhatóságáról (át nem ruházhatóságáról) nem szól, e tárgyban korlátot sem állít fel, ez nem értelmezhető másként, mint hogy az üdülőhasználati jog korlátozás nélkül átruházható. Megjegyzi a Kúria, hogy ha a szerződés e tárgyban tartalmazna rendelkezést, és az az átruházhatóságot a felperes (felperesi jogelőd) hozzájárulásához kötné, ez a gyakorlatban az átruházás lehetőségének kizárását jelenthetné. Ez pedig ellentétes a jogszabállyal, hiszen az átruházásnak csak korlátját szabályozhatja a szerződés. A felperes a hozzájárulás megtagadásával ugyanis bármennyig megakadályozhatja az üdülőhasználati jog átruházását. Ezt pedig a jogalkotó nyilvánvalóan nem kívánta számára lehetővé tenni. A Kúria szerint téves a másodfokú bíróság hivatkozása a Ptk. 240. §-ára, a szerződés módosítására. Az üdülőhasználati jog átruházása nem az eredeti üdülőhasználati szerződés tartalmi megváltoztatása, nem a kötelezettségvállalás jogcímének megváltoztatása, hanem a felek személyében történő változás.

Mivel az alperesek az üdülőhasználati jogukat 2012. december 10. napján eladták, a 2013. évre esedékes üdülőhasználati díj megfizetése nem terheli őket.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő volt, azt a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A sikeres felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperesek javára a felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az ügyvédi munkadíjból és a lerótt felülvizsgálati illetékből álló perköltséget megfizetni (Pp. 75. § (2) bekezdés).

Budapest, 2015. június 24.

. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Szűcs József s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő