

*A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság*

*Pfv.V.21.329/2014/8.*

*A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Soltész Beatrix ügyvéd) által képviselt felperesnek dr. Kende Júlia ügyvéd által képviselt alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt a Keszthelyi Járásbíróság előtt I.P.20.563/2013. számon megindított perében - melybe az alperes pernyertessége érdekében Szabó Lajos Péter által képviselt beavatkozott - a Zalaegerszegi Törvényszék 2014. június 26. napján meghozott 3.Pf.20.394/2014/5. számú jogerős ítélete ellen a felperes 2014. augusztus 18. napján 22. sorszámú előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő*

*Í t é l e t e t*

*A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.*

*Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.*

*Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.*

*I n d o k o l á s :*

*A felperes 2013. július 4. napján előterjesztett keresetében 70.105 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20%-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy Kft. a felperessel létrejött bérleti szerződés alapján jogosult volt a felperes tulajdonában álló, a bérlet tárgyát képező apartmant harmadik személy részére használatba adni, az üdülőhasználati díjat beszedni. A köztük létrejött szerződés szerint, ha a Kft. üdülőhasználati jog biztosítására vonatkozó joga bármely okból megszűnik, úgy helyébe az ingatlan tulajdonosa, vagy az általa kijelölt más kötelezett lép a jogviszonyban. 2006. március 4. napján az alperes üdülőhasználati szerződést kötött a Kft-vel, és ez alapján kilencvenkilenc évre megszerezte a felperes tulajdonát képező üdülőingatlan N312 számú apartmanjának minden év negyedik naptári hetére szóló használati jogát. Az alperes a 2008. évre kibocsátott számlából értesült, hogy az üdülőhasználatot biztosító személyként a felperes lépett a jogviszonyba. A 2013. évi üdülőhasználati díjként az alperes 36.782 forintot tartozott megfizetni, amit nem teljesített. A felperes irányadó jogszabályként hivatkozott a Ptk. 198. § (1) bekezdésére, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1), 4. § (1) és (5) bekezdésére, melyek alapján az üdülőhasználati jog és az ehhez kapcsolódó részvények értékesítése ellenére az alperest terheli a*

*díj megfizetése, a szerződés ugyanis nem jogosította fel az üdülőhasználati jog bárki részére történő - feltétel nélküli - eladására, csupán a használat átengedésére volt jogosult. A használati jog átruházásához viszont egy háromoldalú jogügylet kellett volna, hogy létrejöjjön, amelynek részese a felperes is, mert egyrészt az üdülőhasználati jog harmadik személyre való engedményezését, másrészt a hátralévő időszakokra az üdülőhasználati díj megfizetése tárgyában a harmadik személy részéről a tartozás átvállalását jelenti. A tartozás átvállalásához a felperes hozzájárulása kellett, a tartozás átvállaló csak így léphetett a jogviszonyba. Az alperes által kötött adásvételi szerződés azonban nem alkalmas arra, hogy a felperes hozzájárulását adhassa. A 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet értelmében az üdülőhasználó pozíciójába csak fogyasztó léphet, a vevő viszont nem tekinthető fogyasztónak. Emellett a felperes nem lehet meggyőződve a vevő (beavatkozó) törvényes működéséről, fizetőképességéről. Hangsúlyozta: a szerződésben a felperes az alperes számára csak az üdülési jog gyakorlásának harmadik személy részére való átengedését tette lehetővé, de az üdülési jog - hozzájárulás nélküli - átruházását nem.*

*Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy jóhiszeműen átruházta az üdülési jogát, melyről a felperest tájékoztatta. A szerződésben a vevő (beavatkozó) elfogadta, hogy az üdülőhasználati joggal kapcsolatos terheket 2013. január 1-től ő viseli.*

*A beavatkozó is hivatkozott arra, hogy az üdülőhasználati jogot megvásárolta, annak átírása érdekében is lépéseket tett. Egyidejűleg a részvényeket is megvette. A részvénytábla megnyitását kezdeményezte, ami még nem történt meg. A Kft. nem járult hozzá az üdülőhasználati jog átírásához.*

*A Keszthelyi Járásbíróság 2014. február 6. napján meghozott I.P.20.563/2013/14. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 36.782 forintot, ezen összeg után 2013. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó évi 20% mértékű késedelmi kamatot, továbbá 14.540 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság ismertette a Ptk. 332. § (1), (2) bekezdését, 423. §-át. A felperesi jogelőd, illetve az alperes között egy speciális bérleti szerződés ún. time share jellegű üdülőhasználati szerződés jött létre, melynek keretében a felperes, illetve jogelődje vállalta, hogy az alperes részére minden naptári év negyedik hetére négy fő részére 2006. január 1-től kezdődően kilencvenkilenc évre biztosítja az üdülőingatlanának N312 számú apartmanja kizárólagos használatát, míg az alperes vállalta, hogy üdülőhasználati díjat fizet a felperesnek. Az alperes 2013. évre vonatkozó díjfizetési kötelezettségének nem tett eleget, mert álláspontja szerint a díjfizetési kötelezettség már nem őt, hanem a beavatkozót terheli, figyelemmel arra, hogy mind az üdülőhasználati jogot, mind az üdülőhasználati szerződés megkötésével egyidejűleg vásárolt dematerializált részvényeket továbbértékesítette a beavatkozóknak, aki a díjfizetési kötelezettséget átvállalta. A felperes az eljárás folyamán végig azt az álláspontot hangsúlyozta, hogy tartozásátvállalás nem jött létre, ahhoz nem járult hozzá, így a díjfizetési kötelezettség továbbra is az alperest terheli. Az alperes nem tudott bizonyítást felajánlani arra, hogy a tartozásátvállalás joghatályosan létrejött volna, ennek hiányában viszont a felek közötti üdülőhasználati szerződés az*

irányadó, vagyis az ellenkező bizonyításáig az üdülőhasználati díj megfizetése az alperest terheli, így az elsőfokú bíróság a fizetési meghagyásban feltüntetett összeg erejéig az alperest marasztalta. Ezt meghaladóan viszont a keresetet elutasította, mivel a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a becsatolt iratok szerinti összecszerűsége felül további követelése állna fenn.

A perköltség tárgyában a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint határozott.

*Az alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet megváltoztatására és a kereset elutasítására irányult. Tagadta, hogy tartozásátvállalás történt volna, ő az üdülőhasználati jogot ruházta át.*

*A Zalaegerszegi Törvényszék 2014. június 26. napján meghozott 3.Pf.20.394/2014/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Az alperes perköltségben marasztalását mellőzte. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek tizenöt napon belül 20.000 forint fellebbezési költségét. Kimondta, hogy a felperes a saját fellebbezési költségét maga viseli.*

A másodfokú bíróság annyiban értett egyet az elsőfokú bíróság döntésével, hogy a peres felek között egy speciális, a Ptk-ban nem nevesített szerződés jött létre, amelyre a megkötésekor hatályban volt, az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet előírásai is alkalmazandók voltak. Ezt azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta. Ezért a másodfokú bíróság volt kénytelen a Korm. rendelet szabályainak alkalmazására. Az alperesi fellebbezés és fellebbezés- kiegészítés helytállóan hivatkozott arra, hogy a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja szerint a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatás, így különösen a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól a felek közötti szerződésnek kellett volna rendelkezést tartalmaznia azon írásbeli tájékoztató alapján, amelyet a szerződés megkötése előtt a felperes köteles lett volna az alperesnek átadni. A létrejött üdülőhasználati szerződés semmiféle az alperes által megszerzett vagyoni értékű jog átruházására vonatkozó korlátot nem tartalmazott, az alperes tehát jogosult volt az üdülőhasználat jogát az ehhez kapcsolódó részvényekkel együtt a szabadpiaci forgalomban a felperes hozzájárulása nélkül értékesíteni, és ez az ügylet miután megtörtént, alkalmas is volt a joghatás kiváltására. Az alperes tehát nem tartozásátvállalási szerződést kötött a beavatkozóval, hanem vagyoni értékű jogot, illetve dematerializált részvényt értékesített, következésképpen az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a jogvitát a tartozásátvállalás szabályai alapján bírálta el. A felperes és az alperes közötti szerződés nyilvánvalóan bérleti szerződésnek sem minősül, annak átruházhatósága, időbeli jellege, a fizetési mód okán, így a Ptk. 423. §-a sem alkalmazható a perre. Végül utalt arra, hogy az üdülőhasználati szerződés 4. pontja szerint tizenkét hónapot meghaladó üdülőhasználati díjtartozás esetén a felperes jogosult a

*szerződés felmondására, vagyis e szerződéses rendelkezés alapján a felperest semmiféle hátrány az alperes és a beavatkozó között létrejött szerződésből nem éri, hiszen ha a beavatkozó nem teljesíti a fizetési kötelezettségét, a felperes felmondhatja a szerződést.*

*A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint határozott.*

*A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a felek jogviszonyára még alkalmazandó Ptk. 198. § (1), 217. § (1), 218. § (1), 117. § (2), 338/B. § (8) bekezdését, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) 138. § (1) bekezdését, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 180. § (2) bekezdését, továbbá a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § a) pontját, 5. § (1) bekezdését. Nem vitatta, hogy a felek között ez utóbbi Korm. rendelet szerinti szerződés jött létre, és nem kétséges, hogy a szerződésben rögzíteni kell a 7. § (1) bekezdés k) pontjában foglaltak szerint a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást. Ténynek tekintette azonban, hogy a felek szerződése önmagában a használati jog elidegenítésének lehetőségét nem biztosította, ennél fogva annak korlátairól sem kellett rendelkezni. Szólt viszont a szerződés 8. pontja arról, hogy a jogosult a szerződés alapján megszerzett üdülőhasználati joga átöleli a saját használatot, de annak más személy számára szóló díjtalan vagy díj ellenében történő átengedését, illetve az üdülőhasználati jognak az RCI csererendszerben csereképes kontingensként való felhasználását. E szöveg csak azt jelenti, hogy az üdülőhasználati jog keretében az alperes saját maga használhatja az apartmant, a használatot más személy számára akár díjtalanul, akár díj ellenében átengedheti. Nem jelenti viszont az üdülőhasználati jog szabad átruházásának lehetőségét. A cserepartner nem válik az üdülőhasználati jog új jogosultjává. A szerződés azt fejezte ki, hogy az apartman az adott üdülési héten nem csupán a szerződést kötő alperes személyes használatára szolgálhat. Amennyiben az üdülőhasználói státuszban a szerződés szerinti üdülőhasználó helyébe harmadik személy lép, ez olyan a szerződés lényeges elemében történő módosítást jelent, melyhez a felperes hozzájárulása szükséges. Az alperes részvényei dematerializáltak voltak, átruházásukhoz - a Ptk. 117. § (2) bekezdésére figyelemmel - nem volt elégséges csupán a jogcím, tehát az adásvételi szerződés megléte, szükséges lett volna a részvények átadása is, ami a Ptk. 338/B. § (8) bekezdése alapján, de Tpt. 138. § (1) bekezdése, Gt. 180. § (2) bekezdése értelmében csak az értékpapírszámlán történő terheléssel, illetve jóváírással valósulhatott volna meg, amire viszont nem került sor. Az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy 2013. január 1-jén már nem volt az üdülőhasználati jogviszony alanya, ez a bizonyítás nem történt meg. Erre nem alkalmas az alperes és a beavatkozó közötti szerződés. A felperes álláspontja szerint az általa megkötött üdülőhasználati szerződés módosítása írásbeli alakot igényel, melynek*

folytán az addigi használó helyébe a jogviszonyba egy harmadik személy kerül. A Ptk. 218. § (1) bekezdése szerinti írásba foglalás nem történt meg. Az alperes az üdülőhasználati jog átruházására adásvételi szerződést kötött a beavatkozóval, e szerződés nem tartalmazza a vételárat mint a szerződés egyik leghélyesebb elemét, csupán a részvények vételárára utal, ebből következően a szerződés a Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint semmis.

*Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Előadta, hogy a jogerős ítélet a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes ténybeli és jogi következtetést vont le. A felek jogviszonyára a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet, különösen annak 7. § (1) bekezdés k) pontja irányadó, azaz a felperes jogelődjének az üdülőhasználati szerződésben tájékoztatást kellett volna adnia az üdülőhasználati jog átruházásának esetleges korlátairól. Az, hogy ez a tájékoztatás a szerződésből hiányzik, nem jelenti, hogy az üdülőhasználati jog ne lenne szabadon átruházható. A felperes az értékesítés korlátaira utóbb nem hivatkozhat, hiszen maga a szerződés ilyen korlátozást nem tartalmazott. A Korm. rendelet hivatkozott előírása szerint pedig az elidegenítés lehetőségét, korlátait a szerződésnek, illetve az írásbeli tájékoztatónak egyaránt tartalmaznia kellene. A korlátok meghatározása hiányában a szerződésből nem következhet más, mint az, hogy az alperes az üdülőhasználati jogot a felperes hozzájárulása nélkül akár magánszemélynek, akár jogi személynek értékesíthette. A szerződés 8. pontjában írt tájékoztatás a használati jog átengedésével kapcsolatosan nem a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja szerinti, hanem többletinformáció. Alaptalannak minősítette azt a felperesi érvelést is, hogy az üdülőhasználati jog adásvétele kizárólag a részvények transzferálását követően, vagy azzal egyidejűleg mehetett volna teljesedésbe. Az alperes a csatolt átruházási megállapodásokkal eleget tett a bizonyítási kötelezettségének abban a tárgyban, hogy 2013. évre már nem terheli a fenntartási díjfizetési kötelezettség. A felperes nem bizonyította, hogy milyen szerződéses, vagy jogszabályban rögzített előírás alapján lenne szükség az átruházás esetén a hozzájárulására, hogy az üdülőhasználati jog átszállásának feltétele lenne a részvények jóváírása. Azt sem bizonyította, hogy az üdülőhasználati szerződés és a részvény-adásvételi szerződés egymástól elválaszthatatlan lenne. Alaptalannak minősítette azt a felperesi hivatkozást is, hogy az új használónak a szerződésbe való „belépésével” egyidejűleg további szerződést kellene kötnie a felperessel. Hangsúlyozta, hogy az üdülőhasználati szerződés nem minősül sem bérleti, sem használati szerződésnek. Az üdülőhasználati szerződés atipikus, a Ptk-ban nem nevesített szerződés, így a Ptk. a felek jogviszonyára nem is alkalmazandó. Nincs szükség sem a felperes által hivatkozott tartozásátvállalásra, sem engedményezésre. Szerződéses rendelkezés hiányában alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy az alperes - felperesi hozzájárulás nélkül - nem volt jogosult az üdülőhasználati jog átruházására.*

*A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy az felhívott jogszabályokkal ellentétes az a következtetés, miszerint az alperes az üdülőhasználati jogot érvényesen átruházta a beavatkozónak, és emiatt 2013. évre már nem terheli az üdülőhasználati díj megfizetése. A Kúria a jogerős ítéletet ebben a keretben vizsgálta felül.*

*A felülvizsgálati kérelem a következők szerint nem alapos.*

*A jogerős ítélet felülvizsgálatára a Pp. 270. § (2) bekezdése értelmében csak jogszabálysértés miatt van mód, a perben támadott jogerős ítélet nem jogszabálysértő.*

A Kúriai is abból indult ki, hogy a peres felek között egy a Ptk-ban nem nevesített szerződés jött létre, ami annyit jelent, hogy nem alkalmazhatók rá a Ptk-ban valamely meghatározott szerződési típusra vonatkozó különös rendelkezések. Ez azonban nem jelenti, hogy a Ptk. általános kötelmi jogi szabályai ne lennének irányadóak. A felek közötti szerződés részletes előírásait egy külön jogszabály, nevezetesen az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet tartalmazza, jóllehet erre az alperessel 2006. március 4. napján megkötött szerződés még csak utalást sem tett. A Korm. rendelet 3. §-a kimondja, hogy a szerződés alapján az értékesítő köteles a használati jogot a fogyasztóra átruházni, a fogyasztó pedig köteles a használati jog megszerzéséért az ellenértéket megfizetni. Az alperes tehát 2006. március 4. napján kelt szerződéssel üdülőhasználati jogot vásárolt. A Korm. rendelet 7. §-a részletesen meghatározta azokat a tartalmi elemeket, amiket a szerződésnek, illetve az annak részét képező írásbeli tájékoztatónak tartalmaznia kell. A 7. § (1) bekezdés k) pontja kötelező szerződéses tartalmi elemként fogalmazta meg a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást, így különösen a használati jog gyakorlása harmadik személy más ingatlanon fennálló használati jogának gyakorlásáért cserébe történő átengedésének, valamint a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól; ha az értékesítő vagy az általa megjelölt személy működtet a használati jog cseréjére, illetve átengedésére szolgáló rendszert, az abban való részvétel feltételeit, továbbá a részvétel és a csere, illetve az átengedés költségeit. Az alperessel megkötött szerződés e körben semmilyen rendelkezést nem tartalmazott. (A felperes által hivatkozott 8. szerződési pont ebbe nem sorolható, mert a szerződés tárgyát képező apartman saját használata, vagy a használat másnak átengedése nem sorolható ebben a körbe. Ez a használat megvalósulásának módját részletezi, nem az üdülőhasználati jog átruházásának, az üdülőhasználati jog gyakorlása cseréjének lehetőségét.) Nincs adat arra, hogy a szerződés részévé váló, a jogszabályban megjelölt írásbeli tájékoztató mit tartalmaz, mert ezt a felek nem csatolták. Ennek hiányában csak a szerződésből és a jogszabályi előírásból lehet kiindulni.

Sem a szerződés, sem a Korm. rendelet nem zárja ki az üdülőhasználati jog átruházásának lehetőségét. Az, hogy a szerződés e körben nem tartalmaz rendelkezést, nem az átruházás lehetőségének a kizárását jelenti. Ehhez ugyanis határozott, kifejezett szerződési nyilatkozat kell. A kötelező tartalmi elemről való hallgatás nem elegendő az átruházás kizárt voltának megállapításához. A Kúria tehát egyetértett a jogerős ítélet azon levezetésével, hogy szerződési és jogszabályi tilalom hiányában az alperes jogosult volt az üdülőhasználati jog átruházására.

A felperes a felülvizsgálati eljárásban hivatkozott először arra, hogy az alperes és a beavatkozó közötti szerződés semmisnek tekintendő, mert a szerződés egyik lényeges tartalmi elemét, az üdülőhasználati jog vételárát (ellenértékét) a kötelező írásbeliség ellenére nem tartalmazza (Ptk. 217. § (1), 218. (1) bekezdés). Eltekintve attól, hogy a 2006. március 4-i szerződés - amire a felperes a követelését alapítja - maga sem tartalmazza az „üdülőhasználati jog vételárát”, ez a hivatkozás is alaptalan. Az alperes részéről az üdülőhasználati jog megszerzése az Rt. 18 darab egyenként 10.000 forint névértékű dematerializált részvénye megvételével történt, és az alperes e részvények 180.000 forint értékben történő eladásával az üdülőhasználati jogot átruházta a beavatkozónak. A felperes által hivatkozott alaki érvénytelenség tehát nem állapítható meg. Tény, hogy a dematerializált értékpapír megszerzésére és átruházására kizárólag az értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor (Tpt. 138. § (1) bekezdés, Gt. 180. § (2) bekezdés), és ellenkező bizonyításáig azt a személyt kell a dematerializált részvény tulajdonosának tekinteni, akinek az értékpapírszámláján a részvényt nyilvántartják (Gt. 180. § (3) bekezdés), a felperes azonban nem dokumentálta, hogy a 2013. évi üdülőhasználati díj esedékessé válásakor, illetve a keresetlevél előterjesztésekor az értékpapírszámlán a kérdéses részvényeket kinek a nevében tartották nyilván. Mindazonáltal az üdülőhasználati jog átruházása az alperes és a beavatkozó között megtörtént, ezt az érintettek nem tették vitássá, így a 2013. évre szóló üdülőhasználati díj megfizetése azt terhelte, aki az adott időszakban az üdülőhasználati joggal rendelkezett. Ez pedig nem az alperes volt.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A sikertelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes képviselőjével összefüggő ügyvédi munkadíjat megfizetni (Pp. 75. § (2) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont).

Budapest, 2015. február 11.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő