

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.850/2014/7. szám

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda által (eljáró ügyvéd: dr. Soltész Beatrix) képviselt felperesnek, dr. Juhász Ádám ügyvéd által képviselt alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt, a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 16.P.94.603/2013. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.632.863/2014/5. számú jogerős ítéletével befejezett perében a felperes 2014. október 27. napján 8. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme, az alperes által 2015. január 29. napján Pfv.5. sorszámon benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme folytán - tárgyaláson kívül -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 6350,- (hatezer-háromszázötven) felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes a felperes jogelődjével 2003. augusztus 10. napján kötött szerződéssel jogot szerzett a D190 számú apartmanjának minden év 46. hetében való használatára 99 évre. Az időben megosztott használati jog ellenértékének kiegyenlítése az Rt. által kibocsátott 24 db névre szóló, dematerializált, 10.000 forint/db névértékű részvény megvásárlásával történt. Az Üdülőhasználati szerződés 3. pontjában meghatározott üdülőhasználati díjat az alperes minden év január 31. napjáig volt köteles megfizetni. A 2013. évi üdülőhasználati díj,

49.471,- forint tekintetében az alperes fizetési kötelezettségének nem tett eleget arra hivatkozva, hogy 2012-ben e jogát értékesítette, így a 2013. évi díj a vevőt terheli.

Az alperes 2012. december 10. napján kelt adásvételi szerződéssel az üdülőhasználati jogát átruházta az Ltd. részére. A felek megállapodása szerint a birtokba adás napja 2013. január 1. napja volt, amely időponttól kezdve a vevő szedte a hasznokat és viselte a terheket. Ugyanezen a napon kelt Engedményezési megállapodással az alperes az üdülési jogot megtettesítő részvénycsomagot a vevő hozzájárulásával a Kft. részére engedményezte.

Az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban a fizetési meghagyással egyezően fenntartott keresetében a felperes 49.471,- forintot és annak 2013. február 1. napjától járó évi 20 %-os kamatainak megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Álláspontja szerint a felek között létrejött Üdülőhasználati szerződés nem jogosította fel az alperest arra, hogy üdülőhasználati jogát másra átruházza, a használatba adó hozzájárulása nélkül a használatba vevői oldalon alanyváltozás nem történhetett volna. Hivatkozott az adásvételi szerződés megkötésének körülményeire, amely a szerződés tartalma alapján nem volt megismerhető. A vevő nem fizette meg az üdülőhasználati díj vételárát és a dematerializált részvények megszerzése érdekében értékpapírszámlát sem nyitott.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, mivel a felperessel kötött szerződése nem tartalmazott arra vonatkozó korlátozást vagy tiltást, hogy a megszerzett üdülőhasználati jogát és az ahhoz kapcsolódó részvényeket másra átruházza.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 22.700,- forint perköltséget. Ítéletében megállapította, hogy a felek szerződésére az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II.5.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 7. § (1) bekezdés k) pontja irányadó. A felperes és az alperes között megkötött Üdülőhasználati szerződés nem tartalmazott az átruházásra vonatkozó tájékoztatást, korlátozást vagy tilalmat. Ez úgy értelmezendő, hogy a felek nem kívánták az átruházás lehetőségét korlátozni. A Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján a felperes által használt szerződésmintát általános szerződési feltételnek minősítette, s megállapította, hogy az abban foglalt szerződési feltételeket a fogyasztóra kedvezőbben kell értelmezni. Ezért az üdülőhasználati jog átruházásának kizárására vonatkozó kikötés hiányában az alperes jogosult volt az üdülőhasználati jogot elidegeníteni. Az ítélet indokolása szerint az üdülési jog, mint vagyoni értékű jog tulajdonjoga átszállásának nem feltétele annak nyilvántartásba történő bejegyzése, e bejegyzés nem konstitutív jellegű.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte. Álláspontja szerint a bíróság tévesen tájékoztatta a feleket a bizonyítási teherről. Az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az üdülőhasználati joga az adásvételi szerződéssel megszűnt, ezért az esedékes üdülőhasználati díj nem őt terheli. Kiemelte, hogy az Üdülőhasználati szerződést az alperes nem a felperessel, hanem a Kft.-vel kötötte. Hivatkozott továbbá arra, hogy a részvények nem testesítenek meg üdülőhasználati jogot, ezért azok átruházása nem eredményezi annak átszállását, továbbá magának a dematerializált részvény tulajdonjogának megszerzéséhez sem elégséges a szerződés megkötése, értékpapírszámlán történő jóváírás is szükséges. Érvelése szerint az adásvételi szerződés nem tartalmazta a vételárat, ezért a Ptk. 217. § (1) bekezdése és a 218. § (1) bekezdése alapján érvénytelennek minősül. Hangsúlyozta, az Üdülőhasználati szerződés csak az üdülési jog harmadik személy részére való átengedését tette lehetővé. A Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az üdülőhasználati szerződéses jogviszonyban az üdülőhasználó oldalán csak fogyasztó állhat.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletével a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolása szerint az alperes megfelelően bizonyította a becsatolt okiratokkal, hogy a követelt üdülési díj nem őt terheli. Maga a szerződés nem tartalmazott a tulajdonjog átruházására vonatkozó korlátozást, tilalmat. Ezért az alperes szabadon rendelkezett mind az üdülőhasználati jogával, mind a megszerzett részvényekkel. A bíróság megállapította, hogy a felperes érvelésével ellentétben, az alperes által kötött adásvételi szerződés a jogszabályi előírásoknak megfelelően jött létre, írásban kötötték a felek, a vételár megjelölése mellett.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyzését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helytadó ítélet meghozatalát kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Ptk. 198. § (1), a 217. § (1), a 218. § (1), a 117. § (2), valamint a 338/B. § (8) bekezdését, a Korm. rendelet 2. § a) pontját és az 5. § (1) bekezdését, a Tpt. 138. § (1) bekezdését, valamint a Gt. 180. § (2) bekezdését. Érvelése szerint az Üdülőhasználati szerződés nembiztosította a használati jog elidegenítését, ezért annak korlátairól sem rendelkezett. A szerződés 8. pontja az üdülőhasználó számára csak azt tette lehetővé, hogy díj ellenében a használatot harmadik személynek átengedje. A szerződő felek személyében bekövetkező alanyváltozás a Ptk. 240. §-a és 205. §-a alapján csak közös megállapodás esetén lehetséges.

A hivatkozott jogszabályok alapján a részvények átruházásához, azok dematerializált jellege miatt a jogcím mellett a részvények átadása, jelen esetben a vevő értékpapírszámláján történő jóváírásuk is szükséges. Ez azonban a 2013. évi üdülőhasználati díj esedékessége előtt nem történt meg. Felülvizsgálati kérelmében is hangsúlyozta, hogy az alperes által kötött adásvételi szerződés nem felel meg a jogszabály rendelkezésének, a szerződés lényeges tartalmát, a vételárat nem jelölték meg. Ezért a szerződés a kötelező alaktság megsértése miatt semmis, amelyre ő kifogásként hivatkozhatott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A jogerős ítélet nem jogszabálysértő.

A felek közötti szerződésre vonatkozó részletes előírásokat külön jogszabály, nevezetesen az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet tartalmazza, jóllehet erre az alperessel 2003. augusztus 10. 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 az üdülőhasználati szerződéssel üdülőhasználati jogot vásárolt. A Korm. rendelet 7. §-a részletesen meghatározta azokat a tartalmi elemeket, amelyeket 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 okfejtésével, hogy szerződési és jogszabályi tilalom hiányában az alperes jogosult volt az üdülőhasználati jog átruházására, ehhez a felperes jóváhagyását, hozzájárulását nem volt kötelesek beszerezni.

Az adásvételi szerződés vonatkozásában a felperes által a Ptk. 217. § (1) bekezdésére és a 218. § (1) bekezdésére alapított a kötelező alaktság megsértése miatti érvénytelenség nem állapítható meg. Az alperes részéről az üdülőhasználati jog megszerzése az Rt. 24 darab egyenként 10.000,- forint névértékű dematerializált részvénye megvételével történt, és az adásvételi szerződés alapján az alperes e részvények 240.000,- forint értékben történő eladásával az üdülőhasználati jogot átruházta az Ltd. részére. Ezért a Kúria egyetértett a másodfokú bíróság azon megállapításával, hogy az írásban megkötött adásvételi szerződés megfelel a vonatkozó jogszabály által előírt alakiságnak.

A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során nem vizsgálta a fél azon tényállításait, amit a Pp. 388. § (1) bekezdése alapján elkésettség okán már a másodfokú bíróság sem vehetett figyelembe. Ezért a Kúria a dematerializált részvények átruházásához szükséges értékpapírszámlán történő jóváírásra történő felperesi hivatkozást nem érintette. Nem vizsgálata továbbá a Kúria a fogyasztóra, mint üdülőhasználóra utaló, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályhelyeket, ugyanis a Pp. 272. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés ellenére a felperes kérelmében nem jelölte meg, hogy a jogerős ítélet megváltoztatását milyen okból, milyen indokok alapján kéri. A felülvizsgálati kérelem rendkívüli jogorvoslati jellegéből következően a kérelemben megjelölt jogszabálysértés indokait magában a felülvizsgálati kérelemben kell megjelölni.

A Kúria mindezért a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes felülvizsgálati költségét (32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont és (5) bekezdés).

Budapest, 2015. november 11.

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

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő