

Kúria
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.986/2014/3.

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Soltész Beatrix ügyvéd) által képviselt felperesnek a személyesen eljáró alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 11.P.85.034/2014. szám alatt megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. augusztus 29. napján meghozott 73.Pf.634.390/2014/5. számú jogerős ítéletével szemben a felperes 2014. november 27. napján 12. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult eljárásban 2013. november 6. napján előterjesztett keresetében a felperes 30.596 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20%-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Irányadó jogszabályként hivatkozott a Ptk. 198. § (1), 218. § (1), 332. § (1), 338/B. § (8), 428. § (1) bekezdésére, az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) kormányrendelet (korm.rendelet) 7. § (1) bekezdés k) pontjára, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 42. § (1) bekezdésére, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi 4. törvény (Gt.) 180. § (2) bekezdésére. Előadta, hogy az alperes 2003. február 14. napján üdülőhasználati szerződést kötött jogelődjével, a Kft-vel az üdülőingatlan D131. számú apartmanjára minden év 8. hetére vonatkozóan 99 év időtartamra. Az üdülőhasználati szerződés 3. pontjában meghatározott üdülőhasználati díjat az alperes minden év január 31. napjáig volt köteles megfizetni. A 2013. évre vonatkozó 30.596 forint bérleti díj tekintetében az alperes nem teljesítette a fizetési kötelezettségét arra hivatkozva, hogy 2012-ben

e jogát értékesítette, így a 2013. évi díj a vevőt terheli. A felperes álláspontja szerint azonban az alperes által hivatkozott szerződés nem alkalmas arra, hogy az üdülőhasználati jogot a vevő nevére átírja. A szerződés nem jogosította fel az alperest az üdülőhasználat bárki részére történő eladására, csak a használat átengedését biztosította. A használati jog átruházása egy háromoldalú jogügylet létrejöttét feltételezi, melynek a felperes is részese kellett, hogy legyen. Az átruházás ugyanis egyrészt a használati jog harmadik személyre történő engedményezését jelenti, másrészt a harmadik személy tartozás átvállalását az éves üdülőhasználati díj használatba adó részére való megfizetése tárgyában, mégpedig a szerződésből még fennálló teljes időtartamra. A tartozás átvállalásához a jogosult hozzájárulása szükséges, de az alperes által megkötött adásvételi szerződés nem felel meg azoknak a feltételeknek, hogy a felperes a hozzájárulását adja. Mivel az átruházás esetén a használó pozíciójába harmadik személy kerül - és ez a szerződés lényeges módosítását jelenti -, a szerződésben részes másik félnek, a használatba adónak a hozzájárulása szükséges. A felek között megkötött üdülőhasználati szerződés egy atipikus helyiségbérleti jogviszonyt hozott létre, így az analóg irányadó Ltv. rendelkezése szerint a bérleti jogviszony átruházása csak a bérbeadó hozzájárulásával történhet meg. A szerződés megkötésekor még hatályos korm.rendelet szerint az üdülőhasználati jogviszonyba az üdülőhasználói pozícióba csak fogyasztó léphet, a vevő viszont nem tekinthető annak. Továbbá az alperes által megkötött adásvételi szerződés alakilag is hibás, mert nem tartalmazza a szerződés lényeges tartalmi elemeként a vételárat. Hivatkozott arra, hogy az alperes által az üdülőhasználati jog megvásárlásával egyidejűleg megvásárolt, az Rt. által kibocsátott részvényeket az erre megkötött szerződés ellenére a vevő nem szerezte meg, mert a dematerializált részvény átadása, azaz az értékpapírszámlán történő átírása sem történt meg, ami viszont a jogcím mellett a tulajdonjog megszerzéséhez feltétlenül szükséges.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy 2012. december 28. napján mindaz üdülőhasználati jogot, mind a részvényeket adásvételi szerződéssel átruházta a (vevő) részére. Ezért a 2013. évre vonatkozó díjfizetési kötelezettség már nem terheli.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. április 1. napján meghozott 11.P.85.034/2014/9. számú ítéletével a keresetet elutasította. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felek viszonylatában a korm.rendelet 2. § a) pontja értelmében ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés jött létre. Az alperes 2012. december 28. napján az üdülőhasználati jogot és az ahhoz kapcsolódó dematerializált részvényeket értékesítette. A szerződés egyértelműen tartalmazza, hogy a vevő 2013. január 1. napjától szedi a hasznokat, viseli a terheket, ezért az alperest már nem terhelte a 2013. évi üdülőhasználati díj megfizetésének kötelezettsége. Hivatkozott a korm.rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontjára és 9. §-ára. Acsatolt szerződések és egyéb okiratok alapján nem volt megállapítható, hogy a felperes jogelődje és az alperes között létrejött szerződésben, vagy azzal egyidejűleg írásban az alperes tájékoztatást kapott volna a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól.

Tájékoztatás hiányában az alperes a felperes hozzájárulása nélkül is jogosult volt elidegeníteni az üdülőhasználati jogot. Mivel azonban az alperes 2013. január 1. napján már nem volt az üdülőhasználati jog tulajdonosa, ezért a 2013. évre esedékes használati díj tekintetében fizetési kötelezettség nem terhelte. Az alperesnek adott tájékoztatás hiányára tekintettel figyelmen kívül hagyta a felperesnek a fogyasztói minőséggel kapcsolatos érvelését.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte.

A Fővárosi Törvényszék 2014. augusztus 29. napján meghozott 73.Pf.634.390/2014/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Ítéletének indokolásában - utalva az elsőfokú döntés helyes indokaira - kifejtette, hogy a felperes az alperes és a vevő közötti adásvételi szerződés létrejöttét, érvényességét vitatta, azonban ezzel az adásvételi szerződéssel kapcsolatban kereseti kérelmet nem terjesztett elő, a vevőt alperesként nem vontta perben, ezért a bíróság a felperes erre vonatkozó érvelését nem vizsgálta. A korm.rendelet 2. § a) pontjára figyelemmel megállapította, hogy az alperes magánszemélyként kötötte meg az adásvételi szerződést, amely így nem tartozik a korm.rendelet hatálya alá, az abban foglalt rendelkezéseknek nem kellett megfelelnie. Mivel a korm.rendelet az elidegenítéssel kapcsolatban sem feltételt, sem tilalmat nem határozott meg, és ilyen kikötés a felek közötti üdülőhasználati szerződésben sincs, a Ptk. 215. § (1) bekezdése sem volt alkalmazható.

A perköltségre vonatkozó döntés mellőzését a Pp. 79. § (1) bekezdésével indokolta.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és új határozat meghozatalát, az alperes kereset szerinti marasztalását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 164. § (1), 166. § (1) bekezdését, a Ptk. 1. § (1), 5. § (2), 217. § (1), 218. § (2)-(3), 234. § (1) bekezdését, 685. § d) pontját, valamint a korm.rendelet 1. §-át, 2. § a) pontját, 3. §-át és 5. § (1) bekezdését. Álláspontja szerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 2013. évi üdülőhasználati díj vele szemben már nem volt érvényesíthető. Ezzel szemben az alperes által hivatkozott adásvételi szerződés ennek a bizonyítására nem alkalmas, mivel a szerződés alaki okból semmisnek tekintendő. Ennek oka, hogy az írásban megkötött adásvételi szerződés nem tartalmazta az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemét, az adásvétel tárgyát képező jog vételárát, csak a részvények vételárára utalt. Az adásvételi szerződés semmiségére az alperes ellenkérelmével szembeni kifogásként hivatkozott, így nem kellett a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt keresetet előterjesztenie, a vevőre a keresetet kiterjesztenie. Az alaki érvénytelenséget

hivatalból kellett volna észlelni. Az érvénytelen szerződés pedig nem szolgálhat bizonyítékkul arra, hogy az alperes a jogviszonyból kikerült, és emiatt nem terheli a 2013. évre szóló üdülőhasználati díj. Változatlanul hivatkozott arra, hogy a kormányrendelet értelmében az üdülőhasználó pozíciójában csak fogyasztó állhat, mivel e jogviszony az üdülési célú fogyasztói igények hosszú távú kielégítésére szolgál. Mindezek alapján a használó státuszában változatlanul az üdülőhasználati jogviszony részese áll, így az üdülőhasználati díj megfizetésére továbbra is ő köteles.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

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

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

A felperes arra hivatkozott felülvizsgálati kérelmében, hogy az alperes által harmadik személlyel kötött adásvételi 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 2003. február 14-i szerződés - amire a felperes a követelését alapítja -, maga sem tartalmazza az „üdülőhasználati jog vételárát”, ez a hivatkozás alaptalan. Az alperes részéről az üdülőhasználati jog megszerzése az Rt. 28 darab, összesen 690.000 forint névértékű dematerializált részvénye megvételével történt, és az alperes e részvények 280.000 forint értékben történő eladásával, ezen összeg vevő általi megfizetéséhez kapcsolódóan az üdülőhasználati jogot átruházta a vevőre. A felperes által hivatkozott alaki érvénytelenségi ok nem állapítható meg. Egyébként a szerződés érvénytelensége tárgyában - akár kereseti kérelemként, akár kifogásként hivatkoznak erre -, megállapítás nem tehető, mert az egyik szerződő fél nem áll perben, a vitában érdekelt fél perben állása nélkül a jogaira és kötelezettségeire kiható bírói megállapításnak nincs helye.

A Kúria nem értett egyet a felülvizsgálati kérelemben előadott azon felperesi érveléssel sem, mely szerint a kormányrendelet értelmében az üdülőhasználó pozíciójában csak fogyasztó állhat. A kormányrendelet 1. §-a a jogszabály személyi és tárgyi hatályát határozza meg a

fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvényre hivatkozással. E szerint a fogyasztó és gazdálkodó szervezet/vállalkozás között létrejövő ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekre a kormányrendelet rendelkezései kötelezően alkalmazandók. A rendelkezés a rendelet hatályát és nem általában az üdülőhasználati jog megszerzésére irányuló szerződéses jogviszony személyi körét határozza meg. Ezért az üdülőhasználati jog átruházása az alperes és a vevő között érvényesen megtörtént, így a per tárgyává tett követelés az alperest már nem terhelte.

Mivel a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem volt jogszabálysértő, azt a Kúria - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - 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 viseli a felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségét. Az alperesnek a Pp. 75. § (1) bekezdése alapján igazolható költsége nem volt.

Budapest, 2015. december 2.

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

A kiadmány hitelével:

tisztviselő