

Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.828/2014/5.

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Soltész Beatrix ügyvéd felperesnek a Bertók Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bertók Mihály ügyvéd) által képviselt alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 23.P.89.449/2013. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. június 12. napján meghozott 47.Pf.631.961/2014/6. számú jogerős ítéletével szemben az alperes 2014. október 22. napján 14. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

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

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000 (százezer) forint másodfokú és felülvizsgálati együttes perköltséget.

Megállapítja, hogy az alperes 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték visszatérítésére jogosult.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes a kérelmére kibocsátott fizetési meghagyás ellentmondás folytán perré alakulása után 2013. június 24. napján előterjesztett keresetében 76.184 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20%-os kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy az alperes 2002. január 9. napján üdülőhasználati szerződést kötött a Kft-vel, és e szerződéssel megszerezte a felperes tulajdonát képező ingatlan apartmanjának minden év 28. naptári hetére szóló - időben megosztott - használati jogát 99 évre. Az alperes minden év január 31. napjáig volt köteles az üdülőhasználati szerződés 3. pontjában

meghatározott üdülőhasználati díjat megfizetni. A 2013. évi üdülőhasználati díjat, 76.184 forintot az alperes arra hivatkozva nem fizette meg, hogy 2012-ben e jogát értékesítette, így a 2013. évi díj a vevőt terheli. Az üdülőhasználati jog átruházása háromoldalú jogügylet, ezért ahhoz a felperes hozzájárulása is szükséges. Álláspontja szerint azonban az alperes által hivatkozott szerződés nem alkalmas a hozzájárulásra. Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) kormányrendelet (Korm. rendelet1) 7. § (1) bekezdés k) pontja értelmében az üdülőhasználati szerződés az üdülőhasználati jog harmadik személy részére történő értékesítését nem biztosította az alperes részére. Hivatkozott a Ptk. 332. § (1) bekezdésére, illetve a Korm. rendelet1 és a szállás időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről szóló 141/2011. (VII. 21.) kormányrendeletre (Korm. rendelet2), amelyek szerint az üdülőhasználati jogviszonyban az üdülőhasználó pozíciójában csak fogyasztó állhat. Állította, hogy az alperessel szerződő vevő, bár erre kötelezettséget vállalt, a 2013. évre vonatkozó üdülőhasználati díjat nem fizette meg. Kérte annak megállapítását, hogy az alperes által kötött adásvételi szerződés színlelt, mivel a vevő a vételárat senkinek sem fizette meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte vitatva a jogalapot. Előadta, hogy a szerződés nem tartalmazott olyan kikötést, ami a használati jog értékesítését korlátozná vagy kizárná. 2012. december 28. napján az üdülőhasználati jogot adásvételi szerződéssel átruházta a (továbbiakban vevő) részére. Az eladás tényéről 2013. február 8. napján e-mailben értesítette a felperest. Álláspontja szerint az üdülőhasználati szerződés nem tiltotta az adásvételi szerződés megkötését. Hivatkozott arra, hogy a vevő több ízben eleget kívánt tenni az adásvételi szerződés és az üdülőhasználati szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének, de a felperes a teljesítését visszautasította. A Korm. rendelet1. és 2. az üdülési cég által magánszemély részére történő értékesítésre vonatkozó jogviszonyt szabályozza, azt nem, amikor a magánszemély értékesíti a már megszerzett üdülőhasználati jogát egy társaságnak.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2013. november 21. napján meghozott 23.P.89.449/2013/10. számú ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 12.700 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ismertette a Korm. rendelet1 7. § (1) bekezdés k) pontját. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és az alperes által megkötött üdülőhasználati szerződés nem tiltotta a használati jog elidegenítését. Az üdülőhasználati jog tehát forgalomképes, ellenérték fejében átruházható. Az alperes és

házas társa, valamint a vevő közötti megállapodás adásvételi szerződésnek és nem tartozásátvállalásnak tekintendő, ezért érvényességéhez a felperes hozzájárulására sem volt szükség. Az elsőfokú bíróság a színleltségre hivatkozó felperesi álláspontot is elutasította. A szerződés akkor minősülne színleltnek, ha a felek szándéka nem adásvételi szerződés megkötésére irányult volna. Az elsőfokú bíróság indokolása szerint a Korm. rendelet 21. § (2) bekezdésének, a jogszabály alkalmazhatóságának személyi körét meghatározó rendelkezésnek a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége, mivel az üdülőhasználati szerződés nem tiltotta az üdülőhasználati jog eladását, az adásvételi szerződéssel átruházható volt.

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

A Fővárosi Törvényszék 2014. június 12. napján meghozott 47.Pf.631.961/2014/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 76.184 forintot, ennek 2013. február 1. napjától a megfizetés napjáig évi 20% késedelmi kamatot, valamint 49.050 forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Ptk. 240. § (1) bekezdését, a szerződésmódosítás szabályait. A szerződő felek személyében való változás szerződésmódosítással lehetséges, ehhez azonban közös megegyezés szükséges. A felek között sem volt vitás, hogy a felperes az alperessel kötött üdülőhasználati szerződésbe a Kft. jogutódként belépett. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes helyesen hivatkozott arra, hogy az üdülőhasználati szerződés 8. pontja a használati jog tartalmát határozta meg. Az hogy az alperes az üdülőhasználat igénybevételét másnak átengedheti, nem a szerződésbeli jogutódlásra vonatkozó rendelkezés, csupán azt teszi lehetővé, hogy a felperes által nyújtandó szolgáltatást más személy vegye igénybe. Ez nem minősül a szerződésbe való belépést, azaz alanyváltozás egyoldalú lehetőségét kikötő feltételnek. Tévesnek minősítette viszont a felperes azon érvelését, hogy az alperes és a vevő közötti megállapodás tartozásátvállalásnak (Ptk. 332. §) minősülne, mivel a szerződés az alperest megillető jogok és kötelezettségek általános megszerzéséről rendelkezett. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján a szerződő felek személyében történő változás, az alanyváltozás mindkét szerződő fél jogára kihat, ezért azt egyoldalúan nem lehet módosítani. A jogviszonyba való belépéshez tehát nemcsak a belépő és a kilépő fél megállapodása szükséges, hanem a jogviszonyban maradó fél hozzájárulása is. A másodfokú bíróság indokolása szerint az átruházás korlátairól való rendelkezés hiánya nem jelenti annak kizártságát. Azt is megállapította, hogy az üdülőhasználati jogot nem csak

*természetes személy és nem csak fogyasztó szerezhethet meg. Mivel az alanyváltozásban a felek nem egyeztek meg, ezért a szerződés sem módosult, így az továbbra is hatályos az alperessel szemben, és a Ptk. 198. §-a alapján az alperes teljesítésre köteles. A díj összege nem volt vitás, ezért az alperest kötelezte annak megfizetésére. A megváltoztatás folytán az elsőfokú perköltség tárgyában a döntését a Pp. 78. § (1) bekezdésével, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelettel indokolta, csakúgy mint a másodfokú perköltséget.*

*Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 240. § (1) bekezdésének rendelkezését, mert a másodfokú bíróság a tényállást tévesen állapította meg. Az üdülőhasználati jog értékesítését az üdülőhasználati szerződés nem zárja ki, így a Ptk. szabályai szerint szabadon átruházható. Ezért tévedett a másodfokú bíróság, amikor adásvételi szerződés helyett egy háromoldalú megállapodásról szólt, tévesen alkalmazta a tényállásra a Ptk. 365. §-a helyett a Ptk. 240. § (1) bekezdését.*

*A felperes a felülvizsgálati eljárásban nem nyilatkozott.*

*A felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélet jogszabálysértését abban határozta meg, hogy tévesen jutott arra a következtetésre, miszerint a felek jogviszonyára a Ptk. 240. § (1) bekezdése alkalmazandó, melyből következik a 2013. évre vonatkozó üdülőhasználati díj megfizetésére kötelezés. 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 a következők miatt jogszabálysértő.*

*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 a Korm. rendelet1 tartalmazza, jönllehet erre az alperessel 2002. január 9. napján megkötött szerződés még csak utalást sem tett. A Korm. rendelet1 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 a 2002. január 9. napján kelt szerződéssel üdülőhasználati jogot vásárolt. A Korm. rendelet1 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. 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.) Nincs adat arra, mit tartalmaz a szerződés részévé váló (szerződés 9. pont), a jogszabályban megjelölt írásbeli tájékoztató, 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 az elsőfokú ítélet azon levezetésével, hogy szerződési és jogszabályi tilalom hiányában az alperes jogosult volt az üdülőhasználati jog átruházására. Az alperes és házastársa jogosult volt az őt megillető üdülőhasználati jogot értékesíteni, ehhez szerződési kikötés hiányában a felperes jóváhagyását, hozzájárulását nem voltak kötelesek beszerezni. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes és házastársa, illetve a vevő között létrejött megállapodás nem tartozásátvállalás. A megkötésével az üdülőhasználati jog nyomban átszállt az alperessel szerződő személyre, így a 2013. évre vonatkozó használati díj megfizetése már nem az alperest és házastársát terhelte.

A Kúria erre tekintettel - a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva - a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alkalmazásával hatályon kívül helyezte, és helyette a jogszabályoknak megfelelő határozatot hozva az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárásban is alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperest az alperes jogi képviselővel a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek megtérítésére (Pp. 75. § (2) bekezdés, 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pont és (5) bekezdés), valamint az alperes által lerótt felülvizsgálati illeték megfizetésére.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (1) bekezdése

és az 50. § (1) bekezdése szerint ítélet elleni felülvizsgálat esetén az illeték mértéke az illetékalap (jelen perben 76.184 forint) 10%-a, de legalább 50.000 forint. A Kúria az illeték összegét ez utóbbi összegben határozta meg, és megállapította, hogy az alperes az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja értelmében az általa illetékbélyegben lerótt 70.000 forint felülvizsgálati illetékből 20.000 forint visszatérítését kérheti az illetékes állami adóhatóságtól. A Kúria az Itv. 81. § (2) bekezdésében foglaltak alapján meghagyja az elsőfokú bíróságnak, hogy ezt az ítéletet a székhelye szerint illetékes állami adóhatóságnak is küldje meg.

Budapest, 2015. november 2.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő