

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.20.659/2015/6.

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Soltész Beatrix ügyvéd) által képviselt mint a Korlátolt Felelősségű Társaság jogutóda) felperesnek az Oppenheim Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mucsányi Zoltán ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen bérleti díj megfizetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 21.P.XI.25.180/2013. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. január 20. napján meghozott 44.Pf.638.774/2014/3. számú jogerős ítélete ellen az alperesek 2015. április 1. napján 11. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - 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 alpereseknek 15 nap alatt 70.000 (hetvenezer) forint másodfokú és felülvizsgálati együttes perköltséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A fizetési meghagyással indult, ellentmondás folytán perré alakult ügyben 2014. január 24. napján előterjesztett keresetében a felperes jogelődje 67.544 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20% kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Előadta, hogy az alperesek 2000. október 5. napján bérleti szerződést kötöttek a Kft-vel, mely kft. a felperes jogelődjével létrejött megállapodás alapján jogosult volt apartmanok harmadik személyek részére való használatba adására és az üdülőhasználati díj beszedésére. Az alperesek a bérleti szerződés alapján megszerezték a felperesi jogelőd tulajdonát képező D911 számú apartmanjának minden év 48-49. naptári hetére szóló időben osztott használati jogát 2001. január 1. napjától kezdődő 99 évre. 2008. évtől a felperes jogelődje vált jogosulttá a díj beszedésére. Ezt követően az évenkénti díjat az alperesek a felperesi jogelőd részére megfizették. A szerződés szerint a bérleti díj 38.400 forint volt, ami évente az infláció arányában emelkedhetett. A díj minden év január 31. napjáig volt esedékes. A 2013. évi üdülőhasználati díjként az alperesek 67.544 forintot tartoztak megfizetni, de ezt nem teljesítették. A felek között tipikus bérleti szerződés jött létre. Az alperesek adásvételi szerződése, mellyel üdülőhasználati jogukat értékesítették a cégnek (a továbbiakban vevő), nem alkalmas arra, hogy a bérleti jogot a felperes jogelődje a vevő nevére átírja, nem lehet meggyőződve arról, hogy a Seychelle szigeteken bejegyzett társaság törvényesen működik, hogy fizetőképese. Nem is tett olyan jognyilatkozatot, hogy a jogviszonyból még hátralévő időre a bérleti szerződés szerinti fizetési kötelezettséget az alperesektől átvállalja. A bérleti jog - mint

használati jog - átruházása egy jogviszony átruházását jelenti, mely magában foglalja a bérleti jogviszonyból származó jogokra vonatkozó engedményezést és egy tartozásátvállalást, ami csak akkor hatályos, ha ahhoz a felperes jogelődje, mint használatba adó hozzájárul. A hozzájárulás feltételei azonban nem állnak fenn. A vevő nem minősül fogyasztónak. A vevő nagy számban vásárolt fogyasztónak minősülő személyektől üdülőhasználati jogokat, amiből következik, hogy nem személyes szükségletei kielégítésére vásárolta meg azokat. A bérleti szerződés az alpereseket nem jogosította fel a bérleti jog átruházására, és ezért a szerződésnek nem is kellett arról szólnia, milyen feltételekkel történhet meg az átruházás. Jogszabály rendezi, hogy a bérleti jog átruházásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges, ezért ezt a szerződésben nem kellett szabályozni. Jelezte, hogy az alperesekkel szerződő fél a bérleti díj megfizetését a felperes jogelődje számára fel sem ajánlotta. Hivatkozott a 2012. december 30-i szerződés alaki érvénytelenségére, mert az nem tartalmazza a vételárat (Ptk. 218. § (1) bekezdés). Irányadó jogszabályként hivatkozott a Ptk. 198. § (1) bekezdésére, 423. §-ára, 426. § (1) és 428. § (1) bekezdésére, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló az 1993. évi LXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezéseire.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a valóságban nem bérleti szerződés megkötése, hanem üdülési jog értékesítés történt. Nem egyszerű bérlet volt, hanem az alperesek szálláshely szolgáltatást vettek igénybe. A szerződéses szinallagma sérülésének minősítették, hogy a felperesi oldalon mód volt az engedményezésre, azt a szerződésben eleve kikötötték, míg a vevő oldalán ilyen jogosultság nincs. Jelezték a fogyasztónak is fontos, hogy 99 évig ki nyújtja a részére a szolgáltatást. A bérlő ugyanúgy kimoszthat a pozíciójából, mint a bérbeadó, és az alperesek ezt meg is tették. Állították, hogy minden feltételnek eleget tettek az üdülési jog átírása érdekében, de ezt a felperes jogelődje megtagadta. A 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése tartalmazza a szerződés kötelező tartalmi elemeit, így a k) pont szerint tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást. A per tárgyát képező szerződésben ilyen nem volt, de ha a felperes jogelődje az átruházás lehetőségét kizárta volna, úgy az alperesek nem kötnek szerződést.

A Budai Központi Kerületi Bíróság 2014. július 4. napján meghozott 21.P.XI.25.180/2013/6. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 38.100 forint perköltséget.

Ítéletének indokolásában kifejtette, 2000. október 5. napján tartalmában atipikus, a Ptk-ban nem nevesített üdülőhasználati szerződés jött létre. Utalt arra, hogy a 94/47. EK Irányelv értelmében az ingatlantulajdon időben megosztott használatára szóló jog megvásárlására vonatkozó szerződés eltér a bérleti szerződés sajátosságaitól. Megállapította, hogy a felek jogviszonyára az Ltv. szabályai nem alkalmazhatók. A per tárgyát képező üdülőhasználati jog értékesítésekor az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (továbbiakban korm. rendelet) volt hatályban. Az elsőfokú bíróság idézte ennek 2. § a) pontját, 3. §-át, 5. § (1) bekezdését, 7. § (1) bekezdés k) pontját. Rögzítette, hogy a szerződésben nem szerepel a használati jog elidegenítésére vonatkozó korlátozás, melyből egyértelműen következik, hogy utóbb kiterjesztően korlátozó

szabályokat nem lehet felállítani. Az alperesek üdülőhasználati joga átruházható volt. A felperes szerint az átruházás feltétele volt az üdülőhasználati szerződés megkötésére tekintettel vásárolt részvények átruházása is, és mert a dematerializált részvények transzferálása nem történt meg, az üdülőhasználati jog átruházása sem hatályosult. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban az alperesek külön szerződésben vásárolták meg a részvényeket, a két adásvételi szerződés egymással jogilag nem kapcsolódott össze. Az üdülőhasználati jog átruházása és a részvények átruházása ilyen módon nem függ össze, nem feltételezi egymást. A részvények nem testesítették meg az üdülési jogot. A részvények átruházásakor hatályos a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 177-180. §-ára, 182. § (1) bekezdésére alapítva megállapította, hogy az alpereseknek jogában állt a részvényeket az üdülőhasználati jogtól függetlenül értékesíteni. Más kérdés, hogy nyilvánvalóan ezeket a részvényeket általában az üdülési joggal kapcsolatban értékesítik. A részvény-értékesítés, átruházás nem feltétele az üdülési jog átruházásának. A szerződésben nem szerepel, hogy az üdülési jog csak a részvényekkel együtt ruházható át. A vevő magyarországi képviselője tanúként előadta, hogy a cégcsoport több cégének üdülőhasználati jogára kötöttek szerződést, és 2014. január közepétől folyamatosan írják jóvá az általuk megnyitott értékpapírszámlán a dematerializált részvényeket. Az alperesek máshol vásároltak üdülési jogot, és annak 2.800.000 forint vételárába a per tárgyát képező üdülőhasználati jogot 2.000.000 forint összegben számították be. Az elsőfokú bíróság az alperesek védekezését megalapozottnak minősítette, ők az üdülési jogukat értékesítették, ezért velük szemben a 2013. évi díj nem érvényesíthető. Az alperesek és a vevő között létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége nem vizsgálható a vevő perben állása nélkül. A perköltségről a Pp. 78. §-a, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján határozott.

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

A Fővárosi Törvényszék 2015. január 20. napján meghozott 44.Pf.638.774/2014/3. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek tizenöt napon belül egyetemlegesen 67.544 forintot, ezen összeg után 2013. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó évi 20% kamatot. A felperes perköltség-fizetési kötelezettségét mellőzte, és kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek tizenöt napon belül egyetemlegesen 57.275 forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen megállapította meg, de döntésével, részben annak indokaival nem értett egyet. Helytállónak minősítette, hogy a felek között atipikus üdülőhasználati szerződés jött létre, és helyesnek tartotta az EK Irányelvre való hivatkozást is, továbbá, hogy a kormányrendelet 7. § (1) bekezdés k) pontját kell alkalmazni, és nem alkalmazhatók az Ltv.

előírásai. Tévesnek tartotta viszont azt, hogy miután a szerződés a használati jog elidegenítésének korlátairól nem tartalmaz rendelkezést, ezért az alperesek üdülőhasználati joga átruházható volt. Az atipikus szerződésre is alkalmazni kell a Ptk. szerződésre vonatkozó általános szabályait, ahogy erre a szerződés 9. pontja utal is. A Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét. A szerződő felek személyében történő változás szerződésmódosítással lehetséges, ehhez azonban közös megegyezés szükséges. Ennek hiányában a szerződés tartalma változatlan. A megegyezés része a felperesi hozzájárulás, így ha a szerződésben nem is szerepel a használati jog elidegenítésének korlátozása, az nem jelenti, hogy utóbb kiterjesztően értelmezett korlátozó szabálynak minősülne. Az alanyváltozás mindkét szerződő fél jogára kihat, így az alperesi oldal a szerződést egyoldalúan nem módosíthatta. Az üdülőhasználati jog átruházható, de az átruházás felperessel szembeni hatályosulásához szükséges a vele történő megegyezés, melynek hiányában a 2000. október 5-i szerződésben a szerződő felek személye nem változott, és az alperesek tartoznak megfizetni a szerződés 5. pontjában szabályozott - összegszerűségében nem vitatott - díjat és annak a szerződésben meghatározott mértékű kamatát (Ptk. 198. §, 298. § a) pont, 301. § (1) bekezdés).

Azt helytállónak minősítette, hogy az alperesek és a vevő közötti adásvételi szerződés érvénytelensége az utóbbi perben állása hiányban nem vizsgálható. De megjegyezte: a felperes a semmisség vizsgálatához szükséges jogi érdekeltségét sem igazolta, ugyanis a perbeli követelés fennállta független ezen szerződés alaki okból esetleg fennálló érvénytelenségétől.

A perköltségről a Pp. 78. § (1), 82. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalával a kereset elutasítását kérték, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Állították, hogy a másodfokú bíróság a tényállás leglényegesebb vonatkozását hagyta figyelmen kívül. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a 2008/122/EK Irányelvre, és jelentőséget tulajdonított annak a ténynek, hogy a felperes állításával ellentétben nembérleti szerződés jött létre, hanem a Ptk-ban rögzített szabályoktól jelentős kérdésekben lényegileg eltérő szabályozási háttérű atipikus szerződés. A felperesi jogelőd olyan szerződést kötött az alperesekkel, amelynek tényleges, valós tartalmáról őket nem tájékoztatta, visszaélt jóhiszeműségükkel, jogi és pénzügyi tájékoztatatlanságukkal. Bérleti szerződésnek nevezett egy majd száz évre szóló üdülőhasználati jogra vonatkozó szerződést. Az alpereseknek „technikai szükségességből”

részvényeket is kellett vásárolniuk, melynek megvásárlásával, nyilvántartásával és kezelésével a felperesi érdekkörbe tartozó brókercéget kellett megbizniuk. A felperesi érdekkör szinte visszaélészerűen kihasználta a „bérlőknek” nevezett üdülni vágyó partnereiket. A szerződésekből beszédett tőkeösszegek fedezetet nyújtottak a felperesi érdekkör ingatlan-beruházásai megvalósításához, miközben a „bérlők” semmiféle joggal, de még információval sem rendelkeztek a bérbeadó, az általa tulajdonolt cég(ek) működéséről, részvényesi jogaikról, de még az üdülőhasználathoz kapcsolódó jogszabályban körülírt alapjogokról sem. Egy professzionális vállalkozói körtől elvárható, hogy a jóhiszeműség és tisztesség kívánalmainak megfelelően, fokozott gondossággal és a jogszabályok maximális betartásával végezze a tevékenységét, de a perbeli esetben ez nem valósult meg. A felperesi jogelőd az elsőfokú eljárásban is azt állította, hogy a felek között bérleti szerződés jött létre, melyre a Ptk. és az Ltv. szabályai alkalmazandók. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben a korm. rendeletre, annak 7. § (1) bekezdésére hivatkozott és arra, hogy a szerződésben a használati jog elidegenítése tárgyában korlátozás nem szerepel. Rögzítette tehát, hogy – mivel utóbb kiterjesztő korlátozó szabályokat megállapítani nem lehet –, az alpereseknek jogukban állt az üdülőhasználati jogot átruházni. A másodfokú bíróság azzal indokolta az ítéletét, hogy az atipikus szerződésekre is alkalmazni kell a Ptk. szerződésekre vonatkozó általános szabályait. Amásodfokú bíróság szerint a felperesnek jogában áll az ún. bérleti díjat követelni, mert a felek között alanyváltozást eredményező szerződésmódosítás nem történt. Ezzel szemben állították, hogy őket a perbeli szerződés nem korlátozza a rendelkezési jogukban. Azzal, hogy a másodfokú bíróság úgy tekinti, hogy az üdülési jog átruházása nem lehetséges a „bérbeadóként” szerződő fél hozzájárulása nélkül, maga a másodfokú bíróság állított – a vonatkozó kogens szabályok szellemével és céljával ellentétesen – korlátot. A használati jog teljes átruházása valóban alanyváltozást jelent, amelyre technikai értelemben alkalmazhatók a szerződésmódosítás szabályai, valójában azonban nem értelmezhető ilyenként. A másodfokú bíróság logikáját követve az üdülési jog átruházhatatlan, ha ugyanis a szerződésben az átruházást korlátozták vagy kizárták, akkor azért nem megengedett, ha viszont nem korlátozták, akkor a bérbeadó hozzájárulása nélkül nem ruházható át. Az átruházási jog kizárásának vagy korlátozásának a kikötése gyakorlatilag nem a jog jogosultjának (alperesek) érdeke. Amásodfokú ítélet egy tarthatatlan logikával kimentette a kötelezettet a nyilvánvaló jogsértésből. A jogerős ítélet ellentétes az alkalmazandó szabályokkal, a jogalkotó szándékával, az Európai Unióban és Magyarországon elfogadott társadalmi normákkal, emellett kirívóan okszerűtlen, az ügy érdemére kiható kérdésekben megalapozatlan következtetéseket tartalmaz.

A felperes ellenkérelmében a felülvizsgálati kérelem hivatalból való elutasítását kérte arra

alapítva, hogy a pertárgy értéke nem éri el a Pp. 271. § (2) bekezdésében szabályozott értékhatárt. Ennek hiányában 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 felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

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

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmére tekintettel a Kúria a következőknek tulajdonít jelentőséget. A későbbiekben kifejtendően a felek jogviszonyára a kormányrendelet alkalmazandó, mely az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződések egyes kérdéseit szabályozza. A hangsúly az ingatlan kifejezésen van. A Pp. 271. § (2) bekezdése szerint nincs helye felülvizsgálatnak olyan vagyoni jogi ügyekben, amelyben a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték, illetve annak a 24. §, valamint 25. § (3) és (4) bekezdése alapján, továbbá a 25. § (3) bekezdésének az egyesített perekre történő megfelelő alkalmazásával megállapított értéke a hárommillió forintot nem haladja meg. Ez az értékhatártól függő kizárás nem vonatkozik ... azokra az ügyekre, amelyek ingatlan tulajdonára vagy ingatlant terhelő jogra vonatkoznak, vagy ingatlanra vonatkozó jogviszonyból erednek. Az üdülő - mint ingatlan - használatára vonatkozó jogot alapító szerződésben meghatározott díjfizetési kötelezettség kétség kívül ingatlanra vonatkozó jogviszonyból eredő követelés, ezért az értékhatárra alapozott felülvizsgálatot kizáró ok nem alkalmazható. A felperes kérelme a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítására nem volt alapos.

A Kúria a jogerős ítéletben írt érdemi döntéssel, annak jogi levezetésével nem ért egyet. A peres felek között egy a Ptk-ban nem szabályozott atipikus szerződés jött létre, melyre azonban - figyelemmel a megkötés időpontjára - a kormányrendelet előírásait kell alkalmazni. Függetlenül az elnevezésétől (bérleti szerződés) a felperesi jogelőd és az alperesek között nem bérleti, hanem üdülőhasználati szerződés jött létre, ezért az Ltv. rendelkezései semmilyen körben nem irányadóak.

A per tárgya tehát üdülőhasználati jog, mely vagyoni értékű jognak minősül. A szerződés megkötésekor hatályos kormányrendelet 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 tájékoztatót, ... 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 a szerződés csak az átruházás korlátját szabályozhatja. A felperes a hozzájárulás megtagadásával ugyanis bármeddig 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 szerződésmódosításra. Az üdülőhasználati jog átruházása nem az eredeti üdülőhasználati szerződés tartalmi megváltoztatása, nem a kötelezettségvállalás jogcímének megváltoztatása, hanem a felek személyében történő változás. E körben a Ptk. 240. §-a azért sem helyezhető előtérbe, mert van a szerződéstípust szabályozó speciális jogszabály, a kormányrendelet, amelynek előírásából egyértelműen következik az üdülőhasználati jog átruházhatósága. Egyetértett a Kúria az alperesekkel abban, hogy a jogerős ítélet levezetése arra az eredményre vezetne, hogy a szerződéskötéskor a jogelődje által tanúsított, a vonatkozó jogszabályi előírásokat megkerülő, illetve megsértő magatartás (ld. ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés helyett „bérleti” szerződés kötése, a szerződéskötéskor hatályos jogszabály (kormányrendelet) előírásainak elhallgatása, illetve figyelmen kívül hagyása) előnyeit a felperes élvezhetné, miközben a Ptk. 4. § (1) bekezdésében írt alapelv megsértése terheli.

Az alperesek az üdülőhasználati jogukat 2012. december 30. 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. november 18.

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

A kiadmány hitelül:

tisztviselő