

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.V.21.254/2015/4.szám

A Kúria Dr. Soltész Beatrix ügyvéd által képviselt felperesnek Dr. Kende Júlia ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen bérleti díj megfizetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 21.P.24.368/2013. számon folyamatban volt perében a Fővárosi Törvényszék 2015. április 9. napján meghozott 47.Pf.632.141/2015/4. számú jogerős ítélete ellen az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem, a felperes által előterjesztett felülvizsgálati ellenkérelem 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 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 100.000 (százezer) Ft együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az alperesek 2001. április 26-án megkötött szerződéssel üdülőhasználati jogot szereztek az üdülőépület apartmanjára; az apartmant minden év 27. és 28. hetében voltak jogosultak használni 99 éven át. Az üdülőhasználati szerződés megkötésével egyidejűleg az alperesek megvásároltak az üdülőhasználati jogot értékesítő Kft. cégtulajdonosainak az Nyrt-nek és a Nyrt-nek 157 darab 10.000 Ft-os névértékű névre szóló részvényét is. A részvényesi jogokat megtestesítő értékpapírokat utóbb dematerializálták, azaz elektronikus jellé alakították. A részvényeket a Zrt. tartotta nyilván értékpapírszámlán. Az alpereseknek, mint az üdülőhasználati jog jogosultjainak évente 135.600 Ft üdülőhasználati díjat kellett fizetnie; a díj az átlagos árszínvonal emelkedés arányában emelkedett. A díj minden év január 1. napjával vált esedékessé és január 31-ig volt kamatmentesen megfizethető. Az alperesek a 27. hétre szóló üdülési jogukat 2012. december 28-án megkötött

szerződéssel 99 db Rt. részvény ellenértéke, 990.000 Ft fejében átruházták az Ltd. nevű cégre. Az alperesek a 2013. év 27. hetére járó díjat nem fizették meg. A 28. heti használat díját, mivel ebben az időszakban a használatra ők maradtak jogosultak, kiegyenlítették.

A felperes pontosított keresetében 132.620 Ft és annak 2013. február 1-től járó évi 20 %-os kamata megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni. Nem vitatta, hogy az üdülőhasználati jog, és a kapcsolódó részvények harmadik személy részére átruházhatók. Arra hivatkozott, hogy a felek között megnevezésének megfelelően bérleti szerződés jött létre, ezért a jogviszonyukra a bérlet szabályai vonatkoznak. A lakás és helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlői pozícióban bekövetkező alanyváltozáshoz, az ő bérbeadói hozzájárulására is szükség lett volna, ami nem történt meg. A bérleti jog, mint használati jog átruházása valójában egy jogviszony átruházása, mely jogviszonynak három alanya van. Tartalmaz egy engedményezést (jogok átruházása) és egy tartozásátvállalást, mely a jogosulttal, azaz a felperessel szemben csak akkor hatályos, ha a jogügyletbe hozzájárul. Az alperesek által kötött szerződés nem tartalmazza a 27. hétre vonatkozó üdülési jog átruházása tárgyában a részvények átruházásáról szóló megállapodást és az üdülőhasználati jog vételárát sem. Ez utóbbi kapcsán hivatkozott a szerződés alaki érvénytelenségére. Sérelmezte, hogy a 20/1999. (II.5.) korm. rendelet szabályai szerint használói pozícióban csak fogyasztó állhat, ezzel szemben a vevő nem tekinthető annak. Az alperesek és az Ltd. között mindezért az üdülő használati jog átruházása tárgyában érvényes szerződés nem jött létre.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Előadták, hogy a perbeli szerződés nem bérleti szerződés, sem a Ptk., sem az Ltv. rendelkezései nem vonatkoznak a jogviszonyra. A 20/1999. (II.5.) korm. rendelet 7.§-a szerint rendelkezni kell az elidegenítés lehetőségeiről korlátozásáról, az alperesek szerződésében ilyen korlátozás nem szerepel, így az üdülőhasználati jog átruházható volt. Vitatták azon felperesi hivatkozást, hogy az üdülési jog kizárólag fogyasztónak értékesíthető. A jogszabály kizárólag az üdülési jog értékesítést végző gazdálkodó szervezetekre vonatkozik, nem vonatkozik az üdülési jog továbbértékesítésére. A felperesi alaki érvénytelenségre hivatkozás kapcsán rámutattak, hogy a felperes bérleti szerződésében sem szerepel vételár. Álláspontjuk szerint az üdülőhasználati jog és a részvényátruházás nem függ össze egymással.

A Budai Központi Kerületi Bíróság a 2014. június 20. napján kelt 21.P.24.368/2013/6. számú ítéletével a felperes keresetét

elutasította és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 40.000.-Ft perköltséget.

Megállapította, hogy az üdülőhasználati szerződés a Ptk-ban nem nevesített szerződés és nem bérleti szerződés. A fogalmát az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999.(II.5.) Kormány rendelet 2. § a) pontja határozza meg. E szerint a meghatározás szerint „ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés olyan szerződés, amely alapján a fogyasztó az értékesítőtől ellenérték fejében közvetlenül vagy közvetve legalább 3 éves időtartamra jogot szerez egy vagy több ingatlan ismétlődő, meghatározott időtartamú üdülési vagy lakás célú használatra”. A rendelet 5. § (1) bekezdése előírja, hogy „a szerződést írásba kell foglalni és egy példányát a fogyasztó részére át kell adni. A 7. § (1) bekezdés k) pontja kimondja, hogy „a szerződésnek a 4. § (1) bekezdés szerinti írásbeli tájékoztatónak tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezés jogára, az elidegenítés lehetőségére, illetve annak korlátaira vonatkozó tájékoztatást. Megállapította, hogy az alperesekkel kötött szerződésben korlátozás nem szerepel, utóbb kiterjesztően korlátozó szabályokat megállapítani nem lehet, ez alapján az üdülőhasználati jog átruházható volt. A megosztott átruházásra vonatkozó tilalom sem állapítható meg, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás is osztható, így az üdülőhasználati jog is megosztható. A részvények nem az üdülőhasználati jogot testesítik meg, hanem a tagsági jogokat. Azt pedig a felek szabadon állapíthatták meg, hogy az átruházott használati jog fejében milyen mennyiségű és értékű részvény átruházása a megfelelő ellenszolgáltatás. A használati jog átruházása tárgyában kötött szerződés érvényessége és hatályossága szempontjából közömbös, hogy az értékpapírszámlát vezető Zrt. a részvény átruházást az értékpapír számlák között átvezette-e vagy sem.

Az üdülőhasználati jog forgalomképes, vagyoni értékű jog. Az hogy az átruházás szabályai nem kerültek a szerződésben meghatározásra, nem azt jelenti, hogy az üdülőhasználati jog ne volna elidegeníthető. A szerződés az átruházás korlátozására sem tartalmaz rendelkezést, így az külföldi székhelyű cég részére is értékesíthető volt, s ahhoz a felperes hozzájárulására sem volt szükség. A vevő perbenállása nélkül a felperes nem vitathatta az alperesek által kötött szerződés érvényességét.

Az alperesek és az Ltd. szerződésének tárgya mind a szolgáltatás, mind az ellenszolgáltatás tekintetében osztható volt, ezért a 27. heti használatért járó díjat 2013 évben annak esedékességekor már használatra jogosulttá Ltd. köteles megfizetni és nem az alperesek.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Törvényszék 2015. április 9. napján meghozott 47.Pf.632.141/2015/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és egyetemlegesen kötelezte az

alpereseket 132.620 Ft, valamint annak 2013. február 1. napjától a kifizetésig járó évi 20 %-os kamatának megfizetésére. Mellőzte a felperes perköltségben marasztalását, és az alpereseket kötelezte a felperes részére 44.050.-Ft együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére. A jogerős ítélet indokolása szerint azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli szerződésre nem vonatkoznak a lakás és helyiségbérlet szabályai, ezért annak megkötéséhez a felperes hozzájárulása törvényi előírás folytán nem volt szükség. Nem tekinthető a szerződés tartozás átvállalásnak sem, amihez a felperesnek hozzájárulnia kellett volna. Helyes az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja is, hogy az átruházás lehetőségéről való tájékoztatás elmaradása nem jelenti az átruházhatóság kizárását. Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával is, hogy a használati jogot átruházó szerződés hatálya független a részvényátruházástól, és az üdülőhasználati jog az üdülőhasználati jog adásvétele tárgyában kötött szerződés létrejöttével egyidejűleg száll át. Adott esetben azonban az üdülőhasználati jog részleges átruházása mindezek ellenére mégsem történt meg. Nincs ugyanis olyan jogszabály, amely kimondaná, hogy az üdülőhasználati jog szabadon átruházható az üdülőhasználatot biztosító szerződő fél hozzájárulása nélkül. Ennek lehetőségét nem teremti meg a fogyasztóvédelmi szabályokat rögzítő kormányrendelet sem, mert az csak a lehetőségről való tájékoztatást írja elő, az ilyen kiterjesztően nem értelmezhető. „Az egyoldalú átruházás” lehetőségét a felek az üdülőhasználati szerződéssel teremthették volna meg, azonban az üdülőhasználati szerződésben ilyen kikötés nincs. Szerződési kikötés és jogszabályi rendelkezés hiányában az alperesek a szerződésbe maguk helyett más személyt akkor állíthattak volna, ha a szerződést „az általános kötelmi jogszabályok szerint módosítják a szerződő fél személye tekintetében, ez azonban nem történt meg”. A felperes alappal hivatkozott arra, hogy az egyik szerződő fél csupán egy harmadik személlyel való megállapodással az üdülőhasználati szerződést nem módosíthatta. Téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja, hogy az alpereseknek a felperessel azért nem kellett megállapodnia, mert a 20/1999. (II.5.) Kormány rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja eleve megengedi a használati jog elidegenítését. Ez a jogszabály csak az elidegenítés lehetőségéről való tájékoztatás kötelezettségét írja elő. Az elidegenítés feltételeiről azonban a feleknek az üdülőhasználati jogot alapító szerződésben meg kell állapodniuk. Mivel a peres felek az „alanyváltozásban” nem egyeztek meg, az üdülőhasználók az alperesek maradtak, ezért a teljes üdülőhasználati díj megfizetésének kötelezettsége továbbra is őket terheli, emiatt a 2013. év 27. hetére járó használati díjat is annak késedelmi kamataival együtt ők kötelesek megfizetni.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Azzal érveltek, hogy az üdülőhasználati jog szabadon átruházható

jog. Az átruházás lehetőségét nem a használati jogot alapító felek szerződése teremti meg, így az alpereseknek a felperessel kötött szerződésben foglalt felhatalmazás nélkül is joguk volt az üdülőhasználati jog elidegenítésére. Az Ltd-re nem szerződést ruháztak át, hanem magát az üdülőhasználati jogot. Hangsúlyozták, hogy az üdülőhasználati jog átruházásával nem módosították az üdülőhasználati jogot alapító szerződést. Az átruházhatóságról való tájékoztatás elmaradása nem az átruházás lehetőségének kizárását, hanem az elállási határidő meghosszabbítását eredményezte a hivatkozott rendelet 8. § (3) bekezdése értelmében.

A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet sérti a 20/1999.(II.5.) Kormány rendelet 7. § 1) bekezdés k) pontját, és a Ptk. 240.§ (1) bekezdését.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében elsődlegesen a felülvizsgálati kérelem elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy a per tárgya nem ingatlanra vonatkozó jogviszony, hanem pénzkövetelés, amelynek összege nem haladja meg a 3.000.000 Ft-ot, ezért a jogerős ítélet felülvizsgálatára nincs lehetőség. Arra az esetre, ha a Kúria a jogerős ítéletet érdemben felülvizsgálhatónak tartaná, annak hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Kúria a per tárgyat képező üdülőhasználati jogot illetően azt tartja irányadónak, hogy az vagyoni értékű jognak minősül, melyet az alperesek 2001. április 26-án annak fejében szereztek meg, hogy az Nyrt. és az Apartman Nyrt. 157 darab 10.000 Ft-os névértékű névre szóló részvényt jegyeztek, emellett vállalták, hogy minden évben üdülőhasználati díjat fizetnek. A szerződés megkötésekor hatályos 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 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 tájékoztatást, a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól. A felperes csatolta a szerződést, amely a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, annak korlátjáról semmiféle kikötést nem tartalmazott. A felperes az írásbeli tájékoztatót részben csatolta, azonban az szintén nem tartalmazott az elidegenítésre vonatkozó korlátozást. 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 az átruházásnak csak korlátját szabályozhatja

a szerződés. 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 szerződés módosítására. Az üdülőhasználati jog átruházása nem az eredeti üdülőhasználati szerződés tartalmi megváltoztatása, nem a kötelezettségvállalás jogcímének megváltoztatása, hanem a felek személyében történő változás. Mivel az alperesek az üdülőhasználati jogukat 2012. december 28. 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, 2016. február 24.

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