

*A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság*

Pfv.V.20.566/2015/5.

A Kúria a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Soltész Beatrix ügyvéd) által képviselt felperesnek a Harsányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Harsányi Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű és II. rendű alperes ellen üdülőhasználati díj megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 27.P.86.556/2014. számon megindított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. december 2. napján meghozott 47.Pf.636.364/2014/6. számú jogerős ítélete ellen az alperesek 2015. március 17. napján 9. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelme folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

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 62.700 (hatvankétezer-hétszáz) forint másodfokú és felülvizsgálati együttes perköltséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A fizetési meghagyással szembeni ellentmondás folytán perré alakult ügyben a felperes 2013. december 12. napján előterjesztett keresetében 21.303 forint, ennek 2013. február 1. napjától évi 20% kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Előadta, hogy a Kft. 2005. január 15. napján az alperesekkel üdülőhasználati szerződést kötött, mellyel a felperes tulajdonát képező üdülőingatlan P3 számú apartmanjának minden év 16. naptári hetére szóló használati jogát 2005. január 1. napjától számított 99 évre megszerezték. A szerződés 11. pontjában foglaltaknak megfelelően az üdülőhasználati jog biztosítójaként a felperes a jogviszonyba belépett, és erről az alperesek a 2008. évi számlából értesülhettek. A szerződés 3. pontja szabályozta az üdülőhasználati díjat, ami 2005. évre 16.200 forint+áfa volt, és ami évenként a hivatalos infláció arányában emelkedett (emelkedhetett). Az alperesek a 2013. január 1. napján esedékessé vált üdülőhasználati díjat nem fizették meg, és a kereset ennek megfizetésére irányult. Tagadta, hogy az alperesek jogosultak lettek volna az üdülőhasználati jogot értékesíteni, a szerződés 8. pontja csak a használat átengedését biztosította a számukra, ami nem jelenti, hogy a jogviszonyba az alperesek helyébe más léphetne. A használati jog átruházása háromoldalú jogügylet létrejöttét feltételezi, amelynek a felperes is részese kell legyen. Az üdülőhasználati jog átruházása egyrészt jelenti a használati jog harmadik személyre engedményezését, másfelől magában foglalja a harmadik személy

tartozásátvállaló nyilatkozatát az éves üdülőhasználati díj megfizetésére, mégpedig a szerződésből még hátralévő időtartamra. A tartozás átvállalásához szükséges a jogosult, azaz a felperes hozzájárulása. Ennek feltételei azonban hiányoznak. A felperes irányadó jogszabályként hivatkozott Ptk. 198. § (1) és 332. § (1) bekezdésére. A 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet (korm. rendelet) 7. § (1) bekezdés k) pontjával összefüggésben rámutatott, hogy a felek szerződése az alpereseknek a használati jog harmadik személy részére való elidegenítése lehetőségét nem biztosította, ennél fogva az elidegenítésre nem volt mód, vagyis annak korlátairól sem kellett rendelkezni. Az alperesek által megkötött adásvételi szerződés nem felel meg azoknak a feltételeknek, hogy a felperes a hozzájárulását adja. Állította, hogy az időben osztott üdülőhasználati jogviszony egy vállalkozás (használatba adó) és egy fogyasztó (üdülőhasználati jogot szerző) között jöhet létre. Az alperesek által hivatkozott vevő - mely társaság tömegével vásárol üdülőhasználati jogot - nem tekinthető fogyasztónak, és az adásvételi szerződések alapján az éves üdülőhasználati díjat sem fizette meg. Az alperesek védekezésére tekintettel állította, hogy a 2012. december 28-i szerződés nem bizonyítja a felperes és az alperesek közötti jogviszony megszűntét. Arra is hivatkozott, hogy a felek között egy atipikus helyiségbérleti jogviszony jött létre, melyre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 36. § (1) bekezdése folytán a 42. § (1) bekezdése alkalmazható. Vagyis a bérleti jogviszony csak a bérbeadó hozzájárulásával ruházható át. Hivatkozott továbbá az alperesek által kötött szerződés alaki érvénytelenségére, mert a szerződés lényeges tartalmának, ezen belül a vételárnak az írásba foglalása hiányzik (Ptk. 218. § (1) bekezdés).

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy fogyasztóként kötöttek szerződést a per tárgyát képező üdülő időben megosztott használatára. Szerződéskötéskori életkorukra figyelemmel egyik fél sem feltételezte, feltételezhette, hogy az üdülőhasználati jogot a szerződés teljes tartama alatt gyakorolni tudják. A felperesi jogelőd képviselője azt a tájékoztatást adta, hogy az üdülőhasználati jog átruházható és örökölhető. Ezt a tájékoztatást a felperes is megerősítette. Átruházhatóság hiányában a szerződés létre sem jöhetett volna 99 évre. A szerződés nem tartalmaz semmilyen korlátozást a megszerzett vagyoni értékű jog átruházhatóságát illetően. A korm. rendelet 16. § (2) bekezdése szerint a jogszabálytól eltérni csak a fogyasztó javára lehet, így a felperes által elképzelt, de sem a tájékoztatásban, sem a szerződésben nem szabályozott átruházási korlát nincs. Figyelemmel arra, hogy az üdülőhasználati jogot 2012. évben átruházták, a 2013. évre esedékes díj megfizetésére nem kötelezhetők.

A Pesti Központi Kerületi Bíróság 2014. április 23. napján meghozott 27.P.86.556/2014/5. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 12.700 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes jogelődje mint értékesítő és az alperesek mint fogyasztók között 2005. január 15. napján a szerződéskötéskor hatályos korm. rendelet 2. § a) pontjában meghatározott ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés jött létre. A felperes okirattal bizonyította azt az állítását, hogy a 2013. évre járó díjat maga jogosult követelni. A korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja alapján az üdülőhasználati szerződésnek tartalmaznia kell a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást, így különösen - mások mellett - a használati jog elidegenítésének lehetőségét, illetve korlátaait. E tartalmi elemek a 6. § (1) bekezdése alapján a szerződés részévé válnak. Az üdülőhasználati jog elidegeníthető, önállóan forgalomképes jog azzal, hogy az elidegenítés korlátaival, bármelyik fél által lényegesnek minősített feltételeit a feleknek a szerződésben meg kell határozniuk. A használati jog elidegenítésének lehetősége magából a jogszabály idézett rendelkezéséből következik, amit egyébként a szerződésnek is tartalmaznia kell. Téves tehát a felperes érvelése, miszerint az

elidegenítés azért nem lehetséges, mert az nem szerepelt a szerződésben. Nem vezethető le olyan következtetés, hogy ha a szerződésben elmaradt a korm. rendelet által kötelezően előírt az elidegenítés lehetőségére vonatkozó tájékoztatás, az az elidegenítés kizártságát jelentené. Az üdülőhasználati szerződés 8. pontja csak a használat átengedésére tartalmaz rendelkezést. Az elidegenítés korlátaira vonatkozó megállapodás hiányában a felperes alappal nem hivatkozhat a hozzájárulása hiányára, az új jogosult személyében rejlő kockázatokra. A használati jog elidegenítésére irányuló megállapodás sem a Ptk-ban, de a korm. rendeletben sem nevesített atipikus szerződés, nem minősül a Ptk. 332. § (1) bekezdése szerinti tartozásátvállalásnak. Az átruházáshoz a jogosult hozzájárulása nem szükséges. A korm. rendelet 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján a felek az üdülőhasználati szerződés 2. pontjában kijelentették, hogy az alperesek az ingatlanon tulajdonjogot, vagy más dologi jogot nem szereznek, ennél fogva a felperes által felhívott bérleti jogra, mint használati jogra vonatkozó Ltv. rendelkezései nem alkalmazhatók. Az alperesek az üdülőhasználati jogot elidegenítették. Ennek szerződésben rögzített akadályja nem volt, és mert ez a keresettel érvényesített üdülőhasználati díj esedékességét megelőzően történt, a felperes a 2013. évre vonatkozó üdülőhasználati díjat az alperesektől nem követelhet. Annak a hivatkozásnak, miszerint az alperesekkel szerződő vevő nem tekinthető fogyasztónak, az üdülőhasználati jog átruházását illetően nincs jelentősége, ennek annyi következménye lehet, hogy rá nem vonatkozhatnak a jelenleg hatályos 141/2011. (VII. 21.) Korm. rendelet fogyasztót védő rendelkezései.

Az alperesek és az új jogosult szerződésének esetleges érvénytelensége - a vevő perben állása, vele szemben kereseti kérelem előterjesztése hiányában - e per keretei között nem vizsgálható. Ilyen okból nem vizsgálható az sem, hogy a dematerializált részvények átruházására vonatkozó szerződés érvénytelen-e, vagy a teljesítése megtörtént-e. Az üdülőhasználat jogának gyakorlása és az üdülőhasználati díj megfizetésének kötelezettsége az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés alapján keletkezett, és az üdülőhasználati jog átruházásával szűnt meg, nem a dematerializált részvények alapján áll fenn, ilyen tartalmú kikötést a felek szerződése nem tartalmaz. A részvények értékpapírszámlán történő jóváírása a üdülőhasználati jog jogosultjává válást nem érinti.

A perköltség tárgyában meghozott döntést a Pp. 78. § (1) bekezdésével és 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontjával indokolta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alperesek marasztalása érdekében a felperes fellebbezett.

A Fővárosi Törvényszék 2014. december 2. napján meghozott 47.Pf.636.364/2014/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg tizenöt napon belül egyetemlegesen a felperesnek 21.303 forintot, ennek 2013. február 1. napjától a kifizetésig járó évi 20%-os kamatát. Mellőzte a felperes elsőfokú perköltségben marasztalását, és kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen tizenöt napon belül a felperesnek 49.050 forint első- és másodfokú perköltséget.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet anyagi jogszabályt sértőnek minősítette, de mert a döntéshez szükséges tények megállapíthatók, ezért a jogszabálysértőnek tartott határozatot megváltoztatta. Egyetértett azzal, hogy az alperesek által kötött szerződés nem tartozásátvállalás, mert nem felel meg a Ptk. 332. § (1) bekezdésének. E szerződésben a vevő nem tartozást vállalt át,

hanem az alpereseket a szerződés alapján megillető jogok és kötelezettségek általános megszerzésében állapodtak meg. A Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint ha jogszabály kivételt nem tesz, a felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát, vagy megváltoztathatják a kötelezettségvállalásuk jogcímét. A szerződő felek személyében való változáshoz azonban az érintett felek, jelen esetben mindhárom fél közös megegyezése szükséges, melynek egyik része a felperesi hozzájárulás, így az az alperesi hivatkozással szemben nem minősül az átruházás korlátjának. A jogviszonyba való belépés lehetősége nemcsak a jogok, hanem a kötelezettségek átvételét is magában foglalja, melyhez szükséges a belépő új alany és a kilépő szerződő fél, másrészt a jogviszonyban maradó fél megegyezése. A háromoldalú megállapodás, és ennek részeként a felperessel való megállapodás azonban nem az átruházhatóság korlátja, hanem annak kelléke, enélkül az meg sem történik. Nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, hogy a felperesi jognyilatkozat azért volt szükségtelen, mert a kormányrendelet 7. § (1) bekezdés k) pontja kimondja a használati jog elidegenítésének lehetőségét. Nem hordoz ilyen jelentést ez a megfogalmazás, mely szerint a szerződésnek és a 4. § (1) bekezdése szerinti írásbeli tájékoztatónak tartalmaznia kell - egyebek között - a használati joggal való rendelkezés jogára vonatkozó tájékoztatást, így különösen a használati jog elidegenítésének lehetőségéről, illetve korlátairól. Az elidegenítés lehetőségéről a feleknek a szerződésben kell megállapodniuk. Az elidegenítést nem zárták ki, ezért arra volt lehetőség, azonban ennek ténylegesen joghatást kiváltó jognyilatkozatokkal kell megtörténnie. Az alpereseknek más személlyel való megállapodásához nem szükséges a felperes előzetes hozzájárulása, a szerződésnek nem csak természetes személy és nem csak fogyasztó lehet alanya. Az üdülőhasználati jog ellenérték fejében való átengedését a szerződés kifejezetten lehetővé tette az alpereseknek, így más használó részéről erre irányuló magatartás nem ellentétes a szerződés deklarált céljával. Írásba foglalási kötelezettség az üdülőhasználati szerződésre áll fenn, az alperesek által kötött adásvételi szerződés azonban nem üdülőhasználati szerződés, annak tartalma a szerződésbe való „belépésről” szóló megállapodás. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná, hogy az üdülőhasználati jogot gazdasági társaság szerezhesse meg. Az alperesek által a fellebbezési ellenkérelemhez csatolt „összevont tájékoztató” elnevezésű iratról megállapította, hogy az 2007-ben kelt, így a 2005. évben megkötött szerződésnek nem lehetett része. Ez az új bizonyíték a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem vehető figyelembe. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a részvények nem testesítik meg az alpereseket megillető üdülőhasználati jogot, ilyen rendelkezést a szerződés nem tartalmaz. A részvények a klubtagsághoz kötődnek. A részvények átruházásának szabadsága pedig nem azonos az üdülőhasználati jog átruházhatóságának szabadságával.

Mivel az alperesek az üdülőhasználati díj mértékét nem vitatták, a

másodfokú bíróság a Ptk. 198. §-a alapján kötelezte őket annak megfizetésére.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján határozott.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Előadták, 99 évre úgy vásároltak üdülőhasználati jogot, hogy a felperes jogelődje tájékoztatta őket a jog lejárát előtti szabad átruházhatóságáról. Ezt a tájékoztatást a felperes is megismételte 2007-ben. Az átruházhatóságról szóló tájékoztatást a szerződésnek magának is tartalmaznia kellett volna megjelölve annak korlátozását. A szerződésben ilyen rendelkezés nem volt. Az a körülmény, hogy a felperes hangsúlyozottan kijelenti, fogyasztónak nem minősülő vevő üdülőhasználati jogosultságát nem ismeri el, önmagában is a felperes döntésétől függő korlátozás. A jogerős ítélet a korm. rendelet 7. § (1) bekezdés k) pontját sérti.

A felperes 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 Kúria a per tárgyát képező üdülőhasználati jogot illetően azt tartja irányadónak, hogy az vagyoni értékű jognak minősül, melyet az alperesek 2005. január 15-én szereztek meg, úgy hogy összesen 14 db 10.000 forint névértékű részvényt jegyeztek, emellett vállalták, hogy minden évben üdülőhasználati díjat fizetnek. A 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 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. Ha a szerződés nem említi az átruházás esetén felállított korlátot, akkor illet a felek a szerződésben nem szabályoztak. Megjegyzi a Kúria, hogy ha a szerződés e tárgyban tartalmazna rendelkezést, és az az átruházhatóságot a felperes (felperesi jogelőd) hozzájárulásához kötné, ez a gyakorlatban a felperes megítélésétől függően az

átruházás lehetőségének kizárását is 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 a jogalkotó nyilvánvalóan nem kívánta 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. Az alperesek az üdülőhasználati jogukat 2012. december 28. napján eladták, ezért 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 11.

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

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő