

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.124/2016/5/I.szám

Az ítéltábla a jogtanácsos által képviselt **felperesnek** ... által képviselt **alperes** ellen üdülőhasználati szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Szombathelyi Törvényszék 2016. április 6. napján kelt 17.P.21.025/2015/7/I. számú ítélete ellen a felperes részéről 8. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja. Megállapítja, hogy a felperes jogosult külön kérelemre visszaigényelni az illetékügyben eljáró hatóságnál 84.800 (nyolcvannégyezer-nyolcszáz) forint lerótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 30.000 (harmincezer) forint másodfokú perköltséget, viselje továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeit.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A perben irányadó tényállás szerint a felek között 2008. január 16-án üdülőhasználati szerződés jött létre egy ...i ingatlan apartmanjának kizárólagos használati joga tekintetében. A szerződés szerint a felperest minden második év 6. naptári hetében 4 fő részére évi 1 hét időtartamra 2009. január 1-től 2038. december 31-ig illeti meg a kizárólagos használati jog. A szerződés 4. pontja szerint a fenti üdülőhasználat ellenértéke egy összegben bruttó 990.000,-Ft, melyből a felperes 2008. január 16-án 50.000,-Ft-ot, január 25-én 450.000,-Ft-ot, majd további 490.000,-Ft-ot részletben volt köteles megfizetni. A szerződés 5. pontja szerint mivel az alperes a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül semmilyen jogcímen nem követelhet és fogadhat el fizetést, a felperes az üdülőhasználat ellenértékét harmadik személynél, ügyvédnél letétbe helyezheti.

A szerződés 6. pontja tartalmazta az üdülő leírását, valamint azt, hogy a használati díj milyen költségeket tartalmaz.

A 10. pont szerint az üdülőhasználatért fizetendő éves díj mértéke az üdülőhasználati jog gyakorlásának első évében 79.000,-Ft, amely magában foglalja a közművek, az üdülő működtetési és fenntartási (karbantartás, javítás, hulladékszállítás) költségeit, továbbá az üdülőhasználat üzemeltetésével összefüggésben egyébként felmerülő (személyi és dologi)

kiadásokat, valamint - az idegenforgalmi adó (üdülőhelyi hozzájárulás) kivételével - a közterheket is. Az éves használati díj a használati év első napján esedékes és az adott év január 31. napjáig kamatmentesen fizetendő meg. Késedelmes teljesítés esetén a Jogosult a tulajdonos javára évi 20 % késedelmi kamat megfizetésére köteles. Amennyiben az éves használati díjat Jogosult a tárgyév február 28-ig nem fizeti meg, úgy az adott évben az üdülőhasználati jogát nem gyakorolhatja. Amennyiben az éves díjat Jogosult két egymást követő használati évben nem fizeti meg, úgy jelen szerződésből eredő jogait elveszti. A használati díj minden évre vonatkozóan legfeljebb az érintett használati évet megelőző naptári évre közzétett hivatalos inflációs ráta mértékével kerülhet megemelésre, amelyről az Egyesület közgyűlése véleményének figyelembevételével a Tulajdonos dönt.

A felperes keresetében a szerződés 4., 5. és 10. pontjának, ezen keresztül pedig az egész szerződésnek az érvénytelenségét kérte megállapítani, a kikötések tisztességtelenségére hivatkozva. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte az alperest 1.060.000,- Ft visszafizetésére kötelezni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a 17.P.20.029/2015/12/I. számú ítéletében megállapította, hogy a szerződés 10. pontja érvénytelen, egyebekben a keresetet elutasította, megállapítva, hogy a felek maguk viselik a költségeiket.

Az ítéletábra a Pf.IV.20.148/2015/3/I. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A másodfokú perkoltséget a felperes javára 110.000,- Ft-ban, míg az alperes javára 116.000,- Ft-ban állapította meg.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az üdülőhasználati szerződés 4. és 5. pontját illetően a kereset elutasításával érdemben helyes döntést hozott. Nem értett azonban egyet a törvényszék azon álláspontjával, hogy a szerződés 10. pontjának azon kikötése, amely az éves használati díj évenkénti felemelésére ad az alperesnek lehetőséget (és ezen keresztül a 10. pont egyéb kikötései is) a 18/1999. (II. 05.) Kormányrendelet 2. § d) pontja alapján érvénytelen. Téves jogi álláspontja folytán azonban a törvényszék nem vizsgálta, hogy a felperes által megjelölt egyéb okokból a szerződés 10. pontja érvénytelen-e, s ha igen, az kihat-e a szerződés egészére. Erre tekintettel a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az ítéletet hatályon kívül helyezte.

A felperes a megismételt eljárás során a szerződés 4. és 5. pontjának érvénytelenségére irányuló keresetét nem tartotta fenn.

A törvényszék a megismételt eljárás során hozott ítéletével megállapította, hogy a perbeli szerződés 10. pontjának alábbi szerződési feltételei érvénytelenek:

Az üdülőhasználatért fizetendő éves díj mértéke az üdülőhasználati jog gyakorlásának első évében 79.000,-Ft, amely magában foglalja a közművek, az üdülő működtetési és fenntartási (karbantartás, javítás, hulladékszállítás) költségeit, továbbá az üdülőhasználat

üzemeltetésével összefüggésben egyébként felmerülő (személyi és dologi) kiadásokat, valamint - az idegenforgalmi adó (üdülőhelyi hozzájárulás) kivételével - a közterheket is. Késedelmes teljesítés esetén a Jogosult a tulajdonos javára évi 20 % késedelmi kamat megfizetésére köteles. Amennyiben az éves használati díjat Jogosult a tárgyév február 28-ig nem fizeti meg, úgy az adott évben az üdülőhasználati jogát nem gyakorolhatja. Amennyiben az éves díjat Jogosult két egymást követő használati évben nem fizeti meg, úgy jelen szerződésből eredő jogait elveszti.

Egyebekben a keresetet elutasította, kimondva, hogy a felek maguk kötelesek a költségeiket viselni.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felek közötti szerződés fogyasztói szerződésnek minősül. Nem ítélte érvénytelennek az éves használati díj módosítását lehetővé tevő szerződéses rendelkezést.

Kifejtette, hogy a 18/1999. (II. 05.) Kormányrendelet 2. § d) pontja által a szerződéses rendelkezés tisztességtelensége tekintetében felállított vélelem megdönthető, azaz a az alperesnek fennállt a lehetősége annak bizonyítására, hogy az egyoldalú módosítást biztosító kikötés az elállási, illetőleg felmondási jog hiányában sem tisztességtelen. A felek közötti jogviszonynak a támadott szerződéses rendelkezései által meghatározott sajátosságai alapján további ezirányú bizonyítás hiányában is megállapítható, hogy az alperes a rá háruló bizonyítási kötelezettségének eleget tett. A szerződéses kikötés megfelel az egyértelműség és az objektivitás követelményének, megállapítható, hogy valamilyen objektív körülmény változása teszi lehetővé az éves használati díj mértékének módosítását. A felek 30 év időtartamú folyamatos jogviszonyában a szabályozás a használati díj értékarányosságát, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékegyensúlyának hosszú távú biztosítását szolgálja. A felek jogainak és kötelezettségeinek kiegyensúlyozott elosztását hivatott biztosítani, nem eredményezi a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek egyensúlyának megbomlását. Az egyoldalú módosítást biztosító kikötés tehát nem érvénytelen.

Ugyanakkor úgy foglalt állást, hogy az éves díj mértékével kapcsolatos rendelkezés megfogalmazása nem egyértelmű, nem konkrét, nem ellenőrizhető már az első évben megállapított összeg tekintetében sem. Az a rendelkezés pedig, hogy a díjfizetés két egymást követő használati évben való elmulasztása a Jogosultnak a szerződésből eredő jogai elvesztését idézi elő, egyoldalúan és indokolatlanul a fogyasztó hátrányára bontja meg a szerződésből fakadó jogosultságok és kötelezettségek egyensúlyát. A késedelmes használati díj megfizetéséből kétszeres hátrány következik, egyrészt kamatfizetési kötelezettség, másrészt az üdülőhasználati jog gyakorlásától való megfosztás. Mindemellett nem kerültek részletesen meghatározásra a felek közötti elszámolás szabályai arra az esetre, ha a jogosult a szerződésből eredő jogait elvesztené.

A kifejtettek miatt ezen rendelkezések érvénytelenségét a törvényszék megállapította, ugyanakkor úgy foglalt állást, hogy a szerződés az érvénytelen rész nélkül is teljesíthető, így a teljes szerződés érvénytelenségére irányuló kereset alaptalan.

A felperes fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatásával kérte annak megállapítását, hogy a használati díj módosítását lehetővé tevő kikötés érvénytelen, továbbá a teljes

szerződés érvénytelen. Kérte az alperest az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében 1.060.000.-Ft és kamata visszafizetésére kötelezni.

Álláspontja szerint a vélelem megdöntése körében nem elegendő csupán azt vizsgálni, hogy az egyoldalú módosításnak az alperes részéről van-e alapos oka, hanem azt is vizsgálni kell, hogy a jogosultnak a felmondás és/vagy elállás jogától való megfosztása jogszerű-e.

A fellebbezés szerint az elsőfokú ítélet által érvénytelennek minősített rendelkezéseknek az érvénytelensége is maga után vonja a teljes szerződés érvénytelenségét, az éves használati díj nélkül a szerződés nem teljesíthető, ezen rendelkezések nélkül az alperes nem kötött volna szerződést.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a szerződés 10. pontjának az éves üdülőhasználati díj mértékét, késedelmes megfizetésének következményeit megállapító rendelkezéseit érvénytelennek minősítette, az ezzel kapcsolatos ítéleti rendelkezést a felek fellebbezéssel nem támadták, így az a Pp. 228. §. (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

Az éves használati díj inflációs rátának megfelelő mértékű felemelését lehetővé tevő rendelkezés érvénytelensége iránti keresetet elutasító ítéleti döntéssel és annak indokaival az ítéltábla egyetért. Az elsőfokú bíróság helyes indokainak megismétlését, mint szükségtelent mellőzi, utal a Pf.IV.20.148/2015/3/I. számú ítéletben korábban már kifejtett indokokra. Mindezekre - a vitatott rendelkezések tartalmára és a felek jogviszonyának sajátosságaira - tekintettel a szerződésmódosítást biztosító rendelkezés a felmondási, vagy elállási jog hiányában sem tisztességtelen.

Ezen túlmenően az ítéltábla kiemeli, hogy a használati díj mértékét megállapító szerződéses rendelkezés - az érvénytelenségének jogerős megállapítása folytán - nem képezi részét a szerződésnek, így a mértékének felemelését szabályozó rendelkezés kiüresedett, jelentőségét veszítette.

Az ítéltábla nem osztotta a felperes azon fellebbezési érvelését sem, hogy az elsőfokú bíróság által érvénytelennek ítélt rendelkezések az egész szerződés érvénytelenségének megállapítását megalapozzák.

A Ptk. 239. §. (2) bekezdése szerint részbeni érvénytelenség esetén a fogyasztói szerződés egésze csak akkor dől meg, ha a szerződés az érvénytelen rész nélkül nem teljesíthető. Az ítéltábla álláspontja szerint mind az üdülőhasználat szerződéskötést követően megfizetett egyösszegű ellenértéke, mind pedig az évenként esedékes használati díj a felperes, mint jogosult részéről a főszolgáltatás körébe tartozó szolgáltatásnak minősül. Abban kellett tehát állást foglalnia a perben, hogy az utóbbinak, mint a főszolgáltatás egy részének teljesítése, tehát a tisztességtelen rendelkezés nélkül maradt megállapodás teljesíthető-e. A perbeli esetben az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást akként, hogy a szerződés teljesítésének nincs akadálya. A felperes az egyösszegű díjat a szerződéskötést követően megfizette, ennek fejében további (évenkénti) díjfizetés nélkül válik jogosulttá a szerződésben biztosított jogainak gyakorlására. A szolgáltatás-ellenszolgáltatás aránya a szerződés eredeti tartalmához képest a fogyasztó javára tolódik el, azonban a felperes szerződés útján elnyert

jogosultságainak biztosítására, a vállalt szolgáltatás teljesítésére az alperes képes, az ellen nem is tiltakozik.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte az ÁFA-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Megállapította, hogy az Itv. 51. §. (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperes szükségtelenül rótta le ismételten a fellebbezési illetéket, ezért annak visszaigényléséről rendelkezett.

Győr, 2016. november 16. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: