

A Fővárosi Ítéletábra a D.A.S. Jogvédelmi Biztosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Hámori és Soltész Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítás iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék 2017. szeptember 14. napján kelt 22.P.21.168/2016/16. számú ítéletével szemben a felperes 17. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy kötelezi a felperest, hogy 8 napon belül leletezés terhe mellett rójon le további 16.800.- (tizenhatezer-nyolcszáz) Ft kereseti illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 8 napon belül leletezés terhe mellett rójon le 22.400.- (huszonkétezer-négyszáz) Ft fellebbezési illetéket, és fizessen meg 15 napon belül az alperes javára 22.000.- (huszonkétezer) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy közte és az alperes jogelődje között 2007. május 21-én létrejött üdülőhasználati szerződés 3. pontja alábbi rendelkezései:

- „Az üdülőhasználati díj 2007-ben 58.000 forint + Áfa -ban kerül megállapításra, s az elkövetkező években a hivatalos infláció arányában emelkedik.”,

- „Az üdülőhasználati díj magában foglalja az üdülőegység rendeltetésszerű használatával kapcsolatos valamennyi költséget, mely tartalmazza a közművek, az üdülő működtetési és fenntartási (karbantartás, javítás, hulladékelszállítás, stb.) költségeit, továbbá az üdülőegység üzemeltetésével összefüggésben egyébként felmerülő (személyi és dologi) kiadásokat, valamint - az idegenforgalmi adó (üdülőhelyi hozzájárulás) kivételével - a közterheket is.”,

valamint az üdülőhasználati szerződés 4. pontja érvénytelenek.

A részbeni érvénytelenség következtében a felperes kérte az egész szerződés érvénytelenségének megállapítását is a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 239. § (1) bekezdése alapján.

A felperes hivatkozott a szerződési kikötések jogszabályba ütközésére is. A szerződés 3. pontja kapcsán rámutatott arra, hogy a szerződés lehetővé teszi az alperes részére, hogy azt egyoldalúan módosítsa, ugyanakkor nem biztosítja a felperes számára az azonnali hatályú elállás, vagy felmondás jogát. Kifejtette, hogy a kikötés az a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § d) pontjába ütközik, ezért tisztességtelen a régi Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdése alapján. A kikötés a régi Ptk. 209/A. § (2) bekezdése folytán semmis.

A szerződés 4. pontja tekintetében arra hivatkozott, hogy az a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § i) pontjára tekintettel tisztességtelen és ezért semmis. Sérelmezte, hogy nem egyértelmű, mit kell érteni üdülőhasználati díj alatt. Kérte az alperes kötelezését arra, hogy igazolja a perbeli apartmanra vonatkozó üzemeltetési költségeket 5 évre visszamenőleg. A szerződésben ugyanis nem szerepel, hogy az üdülőhasználati jog vételárával hogyan számol el az alperes, ennek következtében

megbomlik az egyensúly a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, hogy a szerződés mindenben megfelel a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet rendelkezéseinek. A szerződés támadott 3. pontja tekintetében kifejtette, hogy nem a szerződés alperes általi egyoldalú módosításáról van szó, miután az éves díj emelése a felek előzetes konszenzusán alapul. A szerződés 4. pontja kapcsán pedig arra mutatott rá, hogy az itt használt kifejezések - úgymint közművek, üdülő működtetési, fenntartási, karbantartási költségek; személyi és dologi kiadások - kellőképpen értelmezhető fogalmakat takarnak. Az éves díj átalány összegben történő egyértelmű megfogalmazása nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét. Ezen túlmenően a felperes főszolgáltatását megállapító szerződési kikötésről van szó, ami világos és érthető.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt arra, hogy fizessen meg az alperes részére 15 napon belül 38.100 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes az **A. Kft.**, valamint a **H. Kft.** jogutódja. A felperes 2007. május 24-én a **P. Kft.** képviseletében eljáró **Sz. Kft.**-vel üdülőhasználati szerződést kötött az **A. K.** üdülőingatlan AK 105 számú apartmanjának használati jogára vonatkozóan. A **P. Kft.** a **H. Kft.**-vel 2003. május 5-én kötött bérleti szerződés alapján volt jogosult eljárni az üdülőhasználati szerződés megkötése során. Az üdülőhasználati jogért a felperes egyösszegű ellenértéket nem fizetett, hanem az üdülőhasználati szerződés megkötésével egyidejűleg részvényeket vásárolt Áfa-nélküli összegben. A **P. Kft.** olyan személyek részére biztosította az üdülőhasználati jogot, akik részvényeseivé váltak a közvetett tulajdonosi érdekeltséggel rendelkező **A. A. Részvénytársaságnak**.

A felperes részére a szerződés minden év 30. naptári hetében használati jogot biztosított. A felperes, mint jogosult tudomásul vette, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon tulajdonjogot, vagy más dologi jogot nem szerez. A szerződéskötést megelőzően a felperes rendelkezésére állt az **A. K.** tájékoztató és információs füzet. A tájékoztatás tartalmazta azt a feltételt, hogy a vásárló üdülőhasználati jogot szerez 2007. január 1-től 99 évre. Tartalmazta továbbá, hogy az üdülőhasználati szerződésben megállapításra kerül az üdülő használatáért fizetendő éves díj, amely az elkövetkezendő években a hivatalos infláció mértékével emelkedik. Az üdülőhasználati díj magában foglalja az üdülőegység rendeltetésszerű használatával kapcsolatos valamennyi költséget, amely tartalmazza a közművek, az üdülő működtetési és fenntartási (karbantartási, javítási, hulladékszállítási, stb.) költségeit, továbbá az üdülőegység üzemeltetésével összefüggésben egyébként felmerülő személyi és dologi kiadásokat, valamint - az idegenforgalmi adó (üdülőhelyi hozzájárulás) kivételével - a közterheket is. A szerződés 4. pontja szerint az üdülőingatlan tulajdonosának, vagy a kötelezettnek jogában áll az üdülőhasználati szerződést felmondani abban az esetben, ha a jogosult 12 hónapnál több késedelembe esik az üdülőhasználati díj fizetésével.

A fenti tényállás alapján az elsőfokú bíróság a felperes keresetét megalapozatlannak találta.

Kifejtette, hogy a felek között olyan atipikus szerződés jött létre, amelyre az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet szabályai irányadóak. E szerint az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés 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 lakáscélú használatára. A perbeli esetben a felperes részvény vásárlása révén vált jogosulttá az üdülőhasználati jog megszerzésére. Ezen kívül

ellenértéket e jog megszerzéséért nem fizetett.

A 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 4. §, valamint 7. § és 8. § (1) bekezdése szerint a felperes az alperes rendelkezésére bocsátotta a hivatkozott rendeletben előírt tartalmú tájékoztatót. Ez a megkötött szerződéssel egyezően határozta meg az üdülőhasználati jog tartalmát.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint a szerződés 3. pontjának az üdülőhasználati díj infláció arányában történő emelésére vonatkozó rendelkezése a felperes főszolgáltatására vonatkozó rendelkezés, amely érthetően, világosan fogalmazza meg, hogy a 2007-ben megállapított üdülőhasználati díj az elkövetkező években a hivatalos infláció arányában emelkedik. Erre tekintettel a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók ezen kikötésekre. Ezen túlmenően tisztességtelennek sem lenne tekinthető a kikötés a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § d) pontja alapján, mivel az üdülőhasználati díjnak a hivatalos infláció arányában történő emelése nem a szerződés egyoldalú, egyik fél általi módosításán alapul, hanem a felek közötti olyan megállapodáson, amely a gazdasági környezetben bekövetkező árszínvonal emelkedés miatti használati díj értékállóságát kívánja biztosítani. Így a felperesnek a szerződés 3. pont első mondatára vonatkozó kereseti kérelme megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felperesnek a szerződés 3. pont harmadik mondatára vonatkozó kereseti kérelme a régi Ptk. 209. § (1) és (4) bekezdésén, valamint a 209/A. § (2) bekezdésén alapult. A periratokban becsatolásra került az alperes által a felperes részére átadott tájékoztató, amely az üdülőhasználatért fizetendő éves díj részletes tartalmát a megkötött szerződéssel egyezően tartalmazta. A tájékoztató és a szerződés ezen pontja érthető és világos. A feltétel megfelel a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés i) pontjának. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az üdülőhasználati jog megszerzésének ellenértéke a részvények megvásárlása volt. Az üdülőhasználati díj pedig a használatért fizetendő ellenérték összege, amely általánydíjként került meghatározásra.

Az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak a szerződés 4. pontjának semmissége megállapítására irányuló keresetet sem a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § i) pontja, valamint a régi Ptk. 209. § (1) bekezdése alapján. A felek között atipikus, visszterhes szerződés jött létre. Az ingatlan használatának ellenértéke az éves általán összegben meghatározott üdülőhasználati díj. A régi Ptk. 201. § (1) bekezdése szerint a felperes a használatért ellenszolgáltatást, használati díjat volt köteles fizetni. Ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között a régi Ptk. 313. §-a alapján. A régi Ptk. 321. § (1) bekezdése alapján aki a szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolhatja. A szerződés rendelkezése szerint a felperesi késedelem következménye az üdülőhasználati jognak az elvesztése. E körben utalt az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 428. § (2) és 433. § (2) bekezdésére is. A régi Ptk. 209. § (6) bekezdése szerint nem minősülhet tisztességtelennek a szerződési feltétel, ha azt jogszabály állapítja meg, vagy jogszabály előírásának megfelelően határozzák meg. A szerződésnek az üdülőhasználati díj nem fizetése miatti felmondása esetén megszűnik a jogosult üdülőhasználati joga, azonban továbbra is rendelkezik a részvényeivel. A kötelezettet nem terheli elszámolási kötelezettség az üdülőhasználati jog tekintetében.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes által hivatkozott ítéletekben, valamint a jelen perben megállapított tényállás nem azonos. Eltérő tartalmúak az üdülőhasználati szerződések, így a hivatkozott ítéletekben kifejtett jogi érvelés jelen ügyben nem vehető figyelembe. Kifejtette továbbá, amennyiben az alperes az üdülőhasználati díj fizetésének elmulasztása esetén nem élhetne a felmondás lehetőségével, úgy nem lenne birtokában a rendeltetésszerű használattal felmerülő

költségeknek, így az alperes hátrányára bomlana meg a felek közötti egyensúly a szerződésszegő felperes javára.

Az elsőfokú ítélet értelmében a felperes pervesztességére tekintettel köteles a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: régi Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pernyertes alperes javára a perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a módosított keresetének történő helyt adást kért az alperes perköltségben marasztalása mellett.

Kifejtette, hogy a perbeli üdülőhasználati szerződésben a felperes az üdülőhasználati jog ellenértékeként vállalta a szerződés 8. pontja szerint a részvények megvásárlását. Ennek tükrében az alperes főszolgáltatása a használati jog gyakorlásának biztosítása, a felperesé pedig ezen jog ellenértékének a megfizetése. Nem minősül viszont főszolgáltatásnak a perben vitatott 3. pont, mivel az itt megjelölt összeg nem a használat ellenértéke, hanem a használattal járó szükségszerű működtetési költségek. A felperes álláspontja szerint nem azért érvénytelen a szerződés ezen kikötése, mert az alperes egyoldalúan növelheti a használati díj összegét, hanem azért, mert ezzel szemben a felperest nem illeti meg a szerződés felmondásának a joga. A felek konszenzusa csak arra terjedt ki, hogy az alperes később emelheti egyoldalúan a díjakat. Fenntartotta a felperes az üdülőhasználati díj tartalmára vonatkozó álláspontját is. Nem lehet pontosan megállapítani, hogy mik azok a közterhek, közmű költségek, fenntartási költségek, amelyeket e körben szabályoz a szerződés. Ezen túlmenően a fogalmak egymással is átfedésben állnak. A megfogalmazás nem világos és nem érthető. Amennyiben nem nyer igazolást az üdülőhasználati díjban értékelt működtetési költségek valós összege, akkor ebből arra lehet következtetni, hogy az így megállapított költség - legalábbis részben - nem a működtetésre lett fordítva.

A szerződés 4. pontjára vonatkozó felperesi kereset körében - álláspontja szerint - a törvényszék ítéletének indokolása helytelenül tartalmazza, hogy a kikötés megfelel a régi Ptk. rendelkezéseinek. Hangsúlyozta, azért tartja a kikötést tisztességtelennek, mert a felmondást követően az alperest nem terheli elszámolási kötelezettség. A bérleti szerződést analógiaként nem lehet említeni, mert a bérlet nem fizet a bérleti díjon kívül a használat jogáért külön egy jelentős összeget. Hiába rendelkezik a felperes a megvásárolt részvényekkel, azok forgalomképtelenek. Mindezek alapján az elszámolás és a részvények sorsára vonatkozó szabályok hiánya miatt tisztességtelen a perbeli üdülőhasználati szerződés 4. pontja.

A felperes rámutatott arra, hogy az üdülőhasználati jog értékesítésével kapcsolatos kereskedelmi és üzleti gyakorlat a megjelenésétől kezdve súlyos visszaélésekkel volt terhes. Ezt bizonyítja a Gazdasági Versenyhivatal közzétett számos döntése is. Ezen szerződéstípusra vonatkozó szabályok betartását és alkalmazását nemcsak a jogszabály betűjét, hanem annak szellemét és a szabályozás célját is szem előtt tartva kell vizsgálnia a bíróságnak.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (3) bekezdés c) pontja alapján fellebbezéséhez 48.000 Ft fellebbezési illetéket rótt le.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyását és a felperes fellebbezési perköltségben történő marasztalását indítványozta. Kifejtette, hogy a felek közötti szerződés az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló megállapodást tartalmaz a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján. E szerződés alatt a 2. § a) pontja alapján az azzal összefüggő szerződés is értendő, így a részvény adásvételi szerződés is. A

felperes számára mind az üdülőhasználati szerződés 8. pontjából, mind pedig a szerződés részévé vált Tájékoztató és Információs Füzet szövegéből is egyértelmű kellett hogy legyen, a részvény adásvételi szerződés a üdülőhasználati szerződéssel összefügg, az üdülőhasználati jog ellenértékének teljesítése pedig közvetve a részvényvásárlás folytán történik meg. Az üdülőhasználati szerződés nem biztosít jogot az alperes számára arra, hogy a szerződés tartalmát egyoldalúan módosítsa. Ezért az üdülőhasználati szerződés éves díjának emelésére vonatkozó kikötés sem tekinthető tisztességtelennek. Sem jogszabály, sem pedig a felek szerződése nem írta elő, hogy az üdülőhasználati díjban értékelt költségekkel az alperesnek időszakonként el kellene számolnia. Emellett az alperes utalt a régi Ptk. 205/B. § (2) bekezdésére, arra hogy a perbeli szerződéssel azonos tartalmú szerződést a felperes már 2006. július 5-én kötött az alperesi jogelőddel. A fogyasztót is terheli a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt azon kötelezettség, hogy a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve köteles eljárni. Ha a költségekkel kapcsolatosan aggályai merültek fel, ezt a P. Kft.-vel közölnie kellett volna, illetve gyakorolhatta volna ez alapján a jogszabály által biztosított elállási jogát is. Az alperes elszámolási kötelezettsége csak akkor merülne fel, ha a felek szerződése megszűnt volna. A megszűnés jogkövetkezményeit a régi Ptk. 319. § (2) bekezdése szabályozza. Ezen szabály szerződésbe való foglalásának elmaradása jogszabályba ütközést nem valósít meg, emiatt nem tekinthető tisztességtelennek az üdülőhasználati szerződés 4. pontja sem.

Megjegyezte, hogy a részvények vételára 880.000 Ft és nem 1.000.000 Ft volt. A 120.000 Ft összegű különbözet a R. tagsági díjra került elszámolásra. Amennyiben a felperes az üdülőhasználati szerződés érvénytelenségének megállapítását kéri, úgy a pertárgy értéke 880.000 Ft.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetései is helytállóak, azokkal a másodfokú bíróság mindenben egyetért, pusztán a fellebbezésre tekintettel emeli ki az alábbiakat.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződés 3. pontjának az üdülőhasználati díj infláció arányában történő emelésére vonatkozó rendelkezése a felperes főszolgáltatására vonatkozó rendelkezés, amelyre a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatóak a régi Ptk. 209. § (5) bekezdése szerint. Ezen túl a 3. pont első mondata nem a fogyasztóval szerződő fél egyoldalú módosítási jogát szabályozó feltétel, ezért erre nem alkalmazható a 18/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 2. § d) pontja.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra is, hogy a szerződés 3. pontjának harmadik mondata a 20/1999. (II. 5.) Kormányrendelet 7. § (1) bekezdés i) pontjának megfelelően szabályozza az üdülőhasználati díjat. A szerződés a jogszabályban írt követelményeknek eleget tesz, érthetően fogalmazza meg azt, hogy valamennyi, a rendeltetésszerű használattal együtt járó költséget magában foglalja az üdülőhasználati díj. Az üdülőhasználati díj átalány jelleggel került meghatározásra, ezért alaptalanul hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy az abban foglalt tételek, fogalmak egymással átfedésben állnak, ezért a kikötés nem felel meg a világosság és az érthető követelmény feltételeinek. Mivel az üdülőhasználati díj nem tételes elszámolással, hanem átalány jelleggel került meghatározásra, így a felperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra is, hogy nem állapítható meg a működtetési költségek valós összege.

Helytálló volt az elsőfokú bíróság ítélete a szerződés 4. pontjának jogi értékelése tekintetében is. A felperes alaptalanul sérelmezte, hogy ezen feltétel azért tisztességtelen, mert a felmondást követően az alperest nem terheli elszámolási kötelezettség. A régi Ptk. 319. § (2) bekezdése értelmében a

szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A felek közötti elszámolási kötelezettséget is szabályozza régi Ptk. 319. § (2) bekezdése, ezért a hivatkozott kikötés nem minősül a régi Ptk. 209. § (6) bekezdése alapján tisztességtelennek.

A fent kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet annak helyes indokai alapján hagyta helyben a régi Pp. 254. § (3) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről a régi Pp. 253. § (3) bekezdése utolsó fordulata alapján. A régi Pp. 24. § (1) bekezdése értelmében a pertárgy értékének megállapításánál a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értéke az irányadó. A felperes a teljes szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, erre tekintettel a pertárgy értéke az üdülőhasználati jog ellenértéke, 880.000 Ft. Ennek megfelelően rendelkezett úgy a másodfokú bíróság, hogy a felperes 8 napon belül köteles leletezés terhe mellett további 16.800 Ft kereseti illeték lerovására.

A másodfokú eljárásban a felperes pervesztes lett, ezért a régi Pp. 78 § (1) bekezdése alapján köteles a pernyertes alperes másodfokú perköltségének megfizetésére. Az alperes másodfokú perköltsége az őt képviselő ügyvéd munkadíjából áll, amelyet a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján határozott meg.

A másodfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a másodfokú pertárgy értéke - a teljes szerződés érvénytelenségére irányuló fellebbezés miatt - 880.000 Ft, ezért felhívta a felperest, hogy nyolc napon belül leletezés terhe mellett rójon le további 22.400 Ft fellebbezési illetéket.

Budapest, 2018. március 28.

. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
s.k.

bíró

Dr. Benedek Szabolcs

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő