

ÜDÜLŐHASZNÁLATI JOG – A JOGVESZTÉSRE VONATKOZÓ SZERZŐDÉSI KIKÖTÉS ÉRTELMEZÉSE

A felmondás a szerződést megszünteti, de a már teljesített szolgáltatásért ellenszolgáltatás jár és az ellenszolgáltatás nélkül fizetett pénzösszeg visszakövetelhető.

A szerződés 7. pontja akként fogalmaz, hogy az azonnali hatállyal történő felmondás következményeként a jogosult a szerződésből eredő jogait veszíti el. Miután a felmondás következményeként az elszámolási kötelezettség a törvény rendelkezésein és nem közvetlenül a szerződésen alapul, így a jogosult a jövőbeni használati jogot a felmondás folytán nem vitásan elveszítette, az elszámolás iránti a alapuló igényét azonban nem (Ptk. 250. § (1) bekezdés, 319. § (2) bekezdés, 20/1999. (II.5.) Korm. Rendelet)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2008. október 18-án a felperes és Á.L.M., mint jogosult, valamint a C.H.M.Kft. által képviselt alperes, mint tulajdonos között üdülőhasználati szerződés jött létre, melynek tárgyát az A.G. Hotel W.& V. 0104. számú szállodai szobája minden második év 14. naptári hetében, két fő általi (éves szinten egy heti időtartamra megállapított) kizárólagos használati joga képezte. Az üdülőhasználati jog 2009. január 1-jétől 30 évre, minden páratlan évben illette meg a jogosultakat, ellenértéke 650.000 forint volt, melyet a jogosultak megfizettek.

A jogosultakat terhelte szerződés szerint minden második évben az üdülőhasználat éves fenntartási díjának fizetése is, 49.000 forint + Áfa/hét/szoba összegben.

A szerződés 7. pontja szerint amennyiben az éves fenntartási díjat a jogosult a tárgyi év február 28-áig nem fizeti meg, úgy az adott évben az üdülőhasználat jogát nem gyakorolhatja. Amennyiben az éves fenntartási díjat két egymást követő évben nem fizeti meg úgy a tulajdonos jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani és a szerződésből eredő jogait a jogosult elveszíti.

A jogosultak a szerződés alapján őket megillető üdülőhasználati jogot nem gyakorolták és a 2009. valamint 2011. évben esedékes éves fenntartási díjat sem fizették meg, ezért az alperes a szerződést 2011. március 28-án azonnali hatállyal felmondta. A jogosultak a felmondás kapcsán a szerződés megszűnését nem vitatták, de kérték, hogy az alperes az általuk befizetett üdülőhasználati jog ellenértékével számoljon el és részükre térítsen vissza 430.366 forintot, mely felhívásának az alperes nem tett eleget.

Felperes módosított keresetében kérte az üdülőhasználati szerződés 7. pontjának – mint az alperes által egyoldalúan előre meghatározott és egyedileg meg nem tárgyalt tisztességtelen kikötésnek a Ptk. 209/A. § (2) bekezdése 2. mondatán alapuló-

semmisége megállapítását, továbbá 433.366 forint tőke és annak évi 20 %-os késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az érvénytelenség megállapítására irányuló kereset kapcsán arra hivatkozott, hogy amennyiben a szerződés támadott 7. pontja felmondás esetén feljogosítja az alperest az üdülőhasználati jogért fizetett ellenérték elszámolási kötelezettség nélküli megtartására, úgy annak kimunkálása a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértését eredményező, egyoldalú és indokolatlan előnyt keletkeztet az alperes oldalán. (2013.02.19. napján kelt felperesi előkészítő irat.)

Hivatkozott arra is, hogy e kikötés nem tárgyalja a felmondás valamennyi lehetséges jogkövetkezményét, e körben az alperes megsértette tájékoztatási kötelezettségét. Az alkalmazott szankció eltér a normál gyakorlattól, abban a hiszemben volt, hogy felmondás esetén csak a jövőbeni üdülőhasználatról esik el, de nem mentesül az alperes az elszámolási kötelezettség alól. Ha erre felhívták volna a figyelmét, akkor a szerződést meg sem köti.

Az üdülőhasználati szerződés felmondása folytán a szerződés megszűnt, a már megfizetett üdülőhasználati díj 650.000 forintos összegéből 20 %-ot és a fenntartási díjat levonva - a nem teljesített szolgáltatás erejéig - a Ptk. 319. § (2) bekezdése, illetve a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján az alperest elszámolási kötelezettség terheli és a különbözeti összeg visszatérítésére köteles.

Alperes a felperesi kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes szerződésszegése folytán gyakorolt felmondást a felperes elfogadta, így elesett az üdülőhasználati díj megfizetésével megszerzett üdülőhasználati jogtól is, s őt nem terheli elszámolási kötelezettség. Álláspontja szerint a 141/2011. (VI.21.) Korm. rendelet első számú mellékletében foglalt tájékoztató átadásával eleget tett tájékoztatási kötelezettségének.

Utalt arra, hogy a Ptk. 361. § (1) bekezdése – annak szubszidiárius jellege miatt – a konkrét esetben nem alkalmazható.

A felperes a felmondást tudomásul vette, őt a Ptk. alapján elszámolási kötelezettség nem terheli. A felperes tévesen a szerződés 4. pontját akarja a szerződés 7. pontja szerinti tényállásra alkalmazni, emellett a keresetével elállássá kívánja átminősíteni a felmondást, melyre nincs lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 433.366 forintot és ennek 2011. március 28. napjától számított törvényes késedelmi kamatát, továbbá 50.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 12.900 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Rámutatott, hogy a felek között a szerződéskötéskor hatályban volt 20/1999. (II.5.) Korm. rendelet – a továbbiakban Korm. rendelet – által szabályozott atipikus, az

ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés jött létre. A Ptk. szerződésekre vonatkozó általános rendelkezései alkalmazandók azon szerződések esetében is, amelyek részletes szabályait nem a Ptk tartalmazza. A felek által sem vitatottan jogszerűen gyakorolt felmondás jogkövetkezményeiről a Ptk. 319. § (2) bekezdése rendelkezik, mely szerint a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatás teljesítése hiányában a pénzbeli szolgáltatás visszajár. Nem találta helytállónak az alperes azon érvelését, hogy őt elszámolási kötelezettség csak akkor terhelné, ha a felek a szerződést közös megegyezéssel szüntették volna meg. Az elszámolási kötelezettség a szerződés megszűnésének jelen esetében is fennáll.

Kifejtette, hogy a 30 évre megkötött szerződés kapcsán csak a 2009-es év volt olyan, amikor a felperes élhetett volna a szerződésből eredő jogaival. A második ilyen évre (2011.) vonatkozóan az alperes a kapacitását már más személy részére is értékesíthette és nem kellett, hogy a felperes igényeire azt fenntartsa. Emiatt összszerszerűségében is alaposnak találta a felperes keresetét. A késedelmi kamat fizetési kötelezettség kezdő időpontját a felmondás napjában, mértékét a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozta meg, ezt meghaladóan a felperes kamatigényét elutasította.

Az ítélet ellen annak megváltoztatása és a felperesi kereset teljes elutasítása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság az általa helyesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetést vont le. A szerződés 7. pontja szerint ugyanis a felperes az üdülő használati jogát az üdülő fenntartási díj megfizetése hiányában egyik évben sem volt jogosult gyakorolni, a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján pedig saját felróható magatartására, előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Az üdülőhasználati jog ellenértékének 20 %-ában meghatározott kötbér a szerződés 4. pontja kapcsán került kikötésre, így a 7. pont vonatkozásában nem alkalmazható. A Ptk. 321. § (1) bekezdésére tekintettel a Ptk. 319. § (2) bekezdése jelen esetre nem vonatkoztatható. Az üdülőfenntartási díj megfizetésének elmaradása folytán az alperes sem volt köteles ellenszolgáltatás nyújtására, így a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatásról nem beszélhetünk. A vevő szerződésszegésének jogkövetkezménye az, hogy őt sújtó szankcióként az üdülőhasználati jogot elveszíti, ez nem más, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségként jogvesztés kikötése (Ptk. 250. § (1) bekezdés).

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Előre bocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül (Pp.253.§./3/ bekezdés), nem érintve a keresetet részben elutasító ítéleti rendelkezést.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki: Á.L.M. a szerződésből eredő igényeit 2013.04.29. napján a felperesre engedményezte.

A kiegészített tényállás alapján rámutat az ítéletábra, hogy elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges körben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg,

döntése érdemében is helytálló. A fellebbezésben felhívottak nem adnak alapot az elsőfokú bíróság ítéltének megváltoztatására, az ítéletábra azonban a részben koncepcionálisan eltérő jogi álláspontjára, másrészt a fellebbezésben foglaltakra tekintettel szükségesnek tartja az alábbiak kifejtését, s az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítését.

Nem volt vitás a perben felek között, hogy közöttük a Ptk. 685. §-a e.) pontjában meghatározott fogyasztói szerződés jött létre, a szerződés vitatott 7. pontja pedig egyedileg meg nem tárgyalt általános szerződési feltételnek minősül.

A jogvita eldöntése kapcsán elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy:

a szerződés vitatott 7. pontja az alperes által történő azonnali hatályú felmondás esetére milyen tartalmú jogkövetkezményt szabályoz;

amennyiben e jogkövetkezmény a szokásos szerződési gyakorlattól illetve a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől lényegesen, vagy a valamely korábban a felek között kikötéstől eltér úgy az - külön figyelemfelhívó tájékoztatás és kifejezett elfogadó nyilatkozat alapján - részévé vált-e a szerződésnek. (Ptk. 205/B. (2) bekezdés. Tartalmi kérdés, melyre a kikötés tisztességtelensége mellett a felperes hivatkozott is);

ha a kikötés a szokásos szerződési gyakorlattól, a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől, vagy valamely korábban a felek között alkalmazott kikötéstől nem minősül eltérőnek, s ezáltal külön tájékoztatás hiányában is a szerződés részévé vált tekinthető-e tisztességtelen (semmis) kikötésnek.

Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II.5.) Korm.rendelet 2. § a.) pontja értelmében e szerződéstípus alapján a fogyasztó a vállalkozástól ellenérték fejében közvetlenül vagy közvetve, legalább három éves időtartamra jogot szerez egy vagy több ingatlan ismétlődő meghatározott időtartamú üdülési vagy lakáscélú használatára. (A továbbiakban: használati jog).

Az időben korlátozott használati jog biztosítása tárgyában a felek között tartós jogviszony jött létre. Annak a vállalkozás részéről történő felmondása esetére Korm. rendelet speciális rendelkezéseket nem tartalmaz, így a szerződés felmondására vonatkozó a szerződés 7. pontjában szereplő kikötést helytállóan bírálta el az elsőfokú bíróság a szubszidiárius jelleggel alkalmazandó Ptk. szabályai alapján.

E pont kapcsán a peres felek eltérően értelmezték a szerződés szövegét és annak kapcsán a Ptk. 321. § (1) és 319. § (2) bekezdésének rendelkezéseinek alkalmazhatóságát.

A szerződés 7. pontjának értelmezése tekintetében a Ptk. 207. § (2) bekezdése alapján figyelembe kell venni, hogy amennyiben az általános szerződési feltétel illetve a fogyasztói szerződés tartalma a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt szabály alkalmazásával nem állapítható meg egyértelműen, a feltétel meghatározójával

szerződő fél illetve a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni. (In dubio contra proferentem) A jogvesztés kikötése ugyan szankciós jellegű, de nem azonos a joglemondással, így a Ptk. 207. § (4) bekezdése szerinti értelmezési szabály alkalmazására a perbeli esetben nem volt sem szükség, sem lehetőség.

A Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint a felmondás a szerződést megszünteti, hatálya azonos a megszüntető szerződéssel. A jövőre nézve szűnik meg a szerződés, a felek további szolgáltatással nem tartoznak, de a már teljesített szolgáltatásért ellenszolgáltatás jár és az ellenszolgáltatás nélkül fizetett pénzösszeg visszakövetelhető. Az alperes – a fenti értelmezési szabályra is figyelemmel - tévesen következtetett arra, hogy a felek közötti tartós jogviszony keretében a felperes által megfizetett pénzbeli szolgáltatás természetbeni ellenszolgáltatással (üdülőhasználat biztosításával) nem fedezett részét felmondás esetén nem kell visszafizetnie. A szerződés 7. pontjából nem vonható le az alperesi olvasatnak megfelelő olyan következtetés, mely szerint a Ptk. 319. § (2) bekezdésén alapuló elszámolás iránti igényét is elveszíti a felperes a szerződés felmondása folytán.

A jogvesztés kikötése (Ptk. 250. § (1) bekezdés) ugyanis a vétkes szerződésszegés oly módon való szankcionálása, hogy e magatartás olyan jog vagy kedvezmény elvesztésével jár, amely egyébként szerződésszerű teljesítés esetén a szerződő felet a szerződés alapján illetve a szerződésre irányadó jogszabály alapján megilletné. A szerződés 7. pontja akként fogalmaz, hogy az azonnali hatállyal történő felmondás következményeként a jogosult a szerződésből eredő jogait veszíti el. Miután a felmondás következményeként az elszámolási kötelezettség a Ptk. hivatkozott rendelkezésein és nem közvetlenül a szerződésen alapul, így a jogvesztés kikötésének sem tulajdonítható az alperes érvelése szerinti tartalom. A szerződésből eredő jogként a felperest az illette meg, hogy a szerződésben meghatározott korlátozott időtartamban az üdülőegységet használhassa. A jövőbeni használati jogot a felmondás folytán nem vitásan elveszítette, az elszámolás iránti a Ptk. 319. § (2) bekezdésén alapuló igényét – miután az nem tekinthető közvetlenül a szerződésből eredő jognak – azonban nem.

Rámutat az ítéletábra, hogy lényegében ugyanezen értelmezés alapján találta az elsőfokú bíróság jogerős részítéletében alaptalannak a felperes szerződési kikötés semmiségének megállapítása iránt előterjesztett keresetét.

A teljesség kedvéért utal az ítéletábra arra, hogy amennyiben a 7. pont értelme megfelelné az alperes által előadottnak, akkor sem lehetne azt a felek jogviszonyában alkalmazni. Az alperes által hangoztatott általános jellegű jogvesztési kikötés (mely kiterjedt volna a Ptk. 319. § (2) bekezdés alapján a felperest megillető jogokra is) miután a szerződésre vonatkozó rendelkezésektől (Ptk. 319. § (2) bekezdés) lényegesen eltér, csak akkor válik a szerződés részévé, ha azt a felperes külön figyelem felhívó tájékoztatást követően kifejezetten elfogadja. Ilyen külön figyelemfelhívó tájékoztatásra és kifejezett felperesi nyilatkozattételre azonban a peradatok szerint nem került sor, a felperesnek átadott „Tájékoztató és információs füzet” többletet a szerződés szövegezéséhez képest nem tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság az összecszerűség kérdése kapcsán helytállóan mérlegelte a rendelkezésre álló adatokat, és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti egyensúly megteremtődik az elsőfokú bíróság ítélete (és a kereset) szerinti összeg visszatérítése mellett. Annak nincs jelentősége, hogy a felperes által gyakorolt 20 %-os mértékű levonásnak nincs konkrét szerződéses pontra visszavezethető alapja, és az valóban az üdülőhasználati szerződés inadekvát 4. és nem a releváns 7. pontjához kapcsolódó jogkövetkezmény.

A 30 éves időtartamú jogviszony alatt az alperesnek egy turnus vonatkozásában kellett a szerződést teljesítenie (ekkor nem volt jogosult a tárgyi év február 28. napját megelőzően a felperest megillető üdülőhasználatot más részére átengedni), így a felperes keresetében levont összeg - az éves fenntartási díj mértékére és a Pp. 215. §-ában foglaltakra is tekintettel - arányosnak tekinthető.

Az alperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, ezért az ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Győri Ítéletábrla Pf.V.20.312/2013/4. szám