

A megosztott üdülőhasználatral egyidejűleg a használati jog ellenértékének kiegyenlítése céljából megkötött részvény-adásvételi szerződés érvényessége csak együttesen bírálható el. E szerződések a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak [20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 1. §, 17. § (1) bek.; 1959. évi IV. törvény 200. § (2) bek.].

A felperes és az I. r. alperes között 2001. február 21-én részvény-adásvételi szerződés jött létre. E szerződés értelmében felperes 27 db 10 000 Ft névértékű, a IV. r. alperesi társaság osztalék-elsőbbbségi részvényét szerezte meg. A felperes 1 080 000 Ft-ot fizetett ki az I. r. alperesnek a részvény ellenértékéért. Ugyanezen a napon a felperes és a II. r. alperes között bérleti szerződés jött létre, mellyel a felperes 99 évre bérbe vette 2002. január 1. napjától kezdődően a III. r. alperes apartmanházának N202 számú apartmanját minden év 29. naptári hetére. A szerződés szerint a bérleti díj 2002-ben 50 000 Ft + áfa, és a következő években a hivatalos infláció arányában emelkedik.

A felperes értékaránytalanság megállapítására, tévedésre, megtévesztésre irányuló kereseti kérelmét a jogerős részítélet elutasította. Jelen eljárásban felperes annak megállapítását kérte, hogy a megkötött szerződések érvénytelenek. Hivatkozott az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 6., illetve 7. §-aiban foglaltaknak a megsértésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 2004. október 20-án kelt ítéletében megállapította, hogy a felperes és az I. és IV. r. alperesek között létrejött részvény-adásvételi szerződés, valamint a felperes és a II. és III. r. alperesek között létrejött szerződések semmisek. Egyetemlegesen kötelezte a bíróság az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek 1 080 000 Ft-ot és ezen összeg után 2001. február 28-ától számított kamatot, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában kifejtette, álláspontja szerint a felek által kötött szerződésekre a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak. A két szerződés egymást feltételezte, az ingatlan bérleti jogának ellenértéke a részvények ellenértéke volt. A felek között létrejött szerződések a hivatkozott kormányrendelet 4. §, 7. §, és 11. §-ába ütköznek, mivel a felperesnek az ott megjelölt határidő lejárta előtt kellett fizetnie az I. r. alperesnek. Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesnek a kétszeri jegybanki alapkamat megfizetésére irányuló keresetét, mivel a megállapodást teljes mértékben érvénytelennek tekintette.

A másodfokú bíróság 2005. március 31-én kelt részítéletében az elsőfokú ítéletnek a szerződés semmisségének megállapítására és a szerződéskötés előtti állapot helyreállítására irányuló rendelkezését megváltoztatta és e körben a felperes keresetét elutasította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre is kiható hatállyal hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Megállapította a másodfokú eljárásban a felmerült perköltség nagyságát. Ítélete indokolásában kifejtette, álláspontja szerint a felek között létrejött szerződésekre nem irányadóak a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet rendelkezései. A Korm. rendelet szerint ugyanis a fogyasztó ismétlődő, meghatározott időtartamú üdülési vagy lakáscélú használat jogáért fizet az értékesítőnek ellenértéket. A felperes a részvényvásárlásra irányuló szerződést az I. és a IV. r. alperessel, a bérleti szerződést a II. és a III. r. alperessel kötötte, így tehát ténykérdés, hogy az ingatlan használati jogot értékesítő gazdasági társaságok jogalanyisága a részvényt értékesítő társaságokétól elkülönül. A részvény-adásvételi szerződéssel a felperes részvények tulajdonjogát szerezte meg vételár ellenében, míg a bérleti szerződésben a felperes nem bérleti jogot vásárolt, hanem arra vállalt kötelezettséget, hogy az üdülő bérlete után éves bérleti díjat fizet. A másodfokú bíróság kifejtette továbbá, ha a szerződésekre vonatkozna a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet előírása, ebben az esetben sem lehet a megkötött szerződések semmisségét megállapítani, figyelemmel az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdésében, illetve a Korm. rendeletben foglaltakra, mely nem a jogszabályoknak megfelelő tartalmú szerződés esetén arról rendelkezik, hogyan hosszabbodnak meg az elállási határidők. A másodfokú bíróság a bérleti szerződés felmondása érvényességének megállapítására irányuló kérelem tekintetében az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasította, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság ezen kereseti kérelemmel, - figyelemmel eltérő jogi álláspontjára - nem foglalkozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, a felperes szándéka egy hétre szóló üdülési lehetőség megszerzése volt, ehhez kapcsolódóan a tényleges használathoz igazodó bérleti díjat nem tartalmazó ún. közös költség fizetésére vállalt kötelezettséget. A per tárgyát képező tevékenységet engedély nélkül nem lehet gyakorolni. Ilyen engedéllyel az alperesek közül a kibocsátó és az értékesítő rendelkezik. Az alperesek a kiadott engedélytől eltérő módon más feltételekkel hoztak létre szerződéseket, a használati jogot nem biztosító részvényeket így adták el, ami a törvény megkerülését jelenti. A kiadott engedélytől eltérő tényleges szerződési konstrukció bérleti díj beszedése miatt jött létre, így törvénytörő. Hangsúlyozta, az alperesek között nagyfokú kereszttulajdonlás áll fenn.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős részítélet hatályában történő fenntartását kérték. Hangsúlyozták, III. és IV. r. alperesek és a felperes között jogviszony nem jött létre, így a jogerős részítéletnek a velük szemben előterjesztett kereset elutasítására vonatkozó rendelkezése jogszerű. A felperes és a II. r. alperes, illetve a

felperes és az I. r. alperes között jött létre szerződéses jogviszony. A II. r. alperes a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 17. §-a által megkövetelt engedéllyel rendelkezett, egyébként is alperesi álláspont szerint a felperes és a II. r. alperes között létrejött bérleti szerződés az egyösszegű ellenérték hiányában a hivatkozott Korm. rendelet hatálya alá nem tartozik. Kifejtette, a hivatkozott Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés i) pontja alapján a II. r. alperes kérhetett volna jogszerűen bérleti díjat. Amennyiben a megkötött szerződések a Korm. rendelet hatálya alá tartoznak, akkor sem lehetne a szerződések semmisségét megállapítani, figyelemmel a 8. § (3) bekezdésében írtakra.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos. A Legfelsőbb Bíróság nem fogadja el a másodfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a részvény-adásvételi szerződés, illetve a határozott időre szóló bérleti szerződés, - bár az eladói, illetve bérbeadói oldalon más-más önálló jogi személy szerepelt - nem függene össze. Az üdülőhasználati szerződésekkel összefüggésben a GKM 2004. január 12-én kelt tájékoztatója tartalmazza: az üdülőhasználati szerződések számos ingatlan értékesítése esetén részvény-adásvételi szerződésekhez kötődnek akként, hogy a fogyasztó a meghatározott társaság részvényeinek vásárlásával egyenlíti ki a vételárat." Maguk az alperesek 2003. április 22-én kelt 5. sorszámú beadványukban akként nyilatkoztak, hogy „a részvények vásárlása az üdülőhasználati jog megszerzésére tekintettel történt és a részvények vételárában a biztosított üdülőhasználati jog értéke is kifejezésre jutott”. „A felperes az üdülőhasználati jog ellenértékét gyakorlatilag a részvények vételára megfizetésével egyenlítette ki.” A két jogügylet közötti összefüggést támasztja alá az F/6. szám alatti, az F/9. szám alatti, illetve a 7/3. szám alatti dokumentumok. Ilyen okirati bizonyítékok mellett a Legfelsőbb Bíróság nem tudja elfogadni a másodfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a két jogügylet teljesen elkülönült egymástól. A felek által előadottak, a dokumentumok a két ügylet vonatkozásában azt igazolják, hogy a felperes az egyik szerződést a másik nélkül nem kötötte volna meg. Önmagában az, hogy a részvény-adásvételi szerződésben eladóként, illetve a bérleti szerződésben bérbeadóként szereplő jogi személy nem azonos, a fentiekől eltérő jogi következtetést megalapozottan nem eredményezhet, különös tekintettel arra, hogy az alperesek az üzleti forgalomban „Abbázia Group” tagjainak minősítik magukat. Ez a megjelölés szerepel az egyes okiratokon, pl. a bérleti szerződésen az F/9-es számú mellékleten stb., székhelyük is azonos épületben található. A Legfelsőbb Bíróság a felperes által állított tulajdonosi összefonódást nem vizsgálta, nem vizsgálhatta, mert erre vonatkozó adatok az eljárásban eddig nem merültek fel, a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban pedig bizonyítás felvételére nincs lehetőség, de a fentiek alapján is megállapíthatónak látta, hogy a per tárgyát képező két szerződés egymással összefügg.

A Legfelsőbb Bíróság vizsgálta, hogy a perbeli szerződésekre vonatkoznak-e a 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet rendelkezései. A Legfelsőbb Bíróság nem fogadta el az alpereseknek azt az álláspontját, hogy egyösszegű ellenérték hiányában a hivatkozott rendelet rendelkezései nem irányadóak. A hivatkozott rendelet 2. § b) pontja szerint az ellenérték „a használati jog megszerzéséért fizetendő ellenszolgáltatás teljes összege”, a 7. § (1) bekezdés i) pontja értelmében a szerződésnek tartalmaznia kell „a használati jog megszerzéséért fizetendő ellenérték, valamint az ingatlan használatáért, a közművek, az alap- és kiegészítő szolgáltatások igénybevételéért fizetendő éves díj, továbbá az ingatlan közterhei, az ingatlan üzemeltetésével, karbantartásával, a javítási munkálatok elvégzésével, és az ezekkel kapcsolatos ügyintézésrel járó költségek viselésének elvei és becsült összegüket.” Mivel a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a két megkötött szerződést együttesen kell elbírálni, a két megkötött szerződés együttesen megfelel a 7. § i) pontja szerinti tartalmi elemnek. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint az, hogy a megkötött szerződések a hivatkozott Korm. rendelet rendelkezései vonatkoznak, alátámasztja az a tény is, hogy a Gazdasági Minisztérium Engedélyezési és Közigazgatási Hivatala (GMEKH) 2001. november 28-án kelt határozata szerint a II. r. alperes jogosult többek között az üdülőingatlanok időben megosztott használati jogát értékesíteni. A határozatban szerepel, hogy a nyilvántartásban szereplő üdülőingatlanok időben megosztott használati jogának értékesítéséhez alkalmazható üdülőhasználati szerződésminta, valamint a hozzá tartozó tájékoztató egy-egy példánya a II. r. alperes részére visszaküldésre került. A csatolt üdülőhasználati szerződésminta azonban nem azonos a felperes által aláírt bérleti szerződéssel. A hivatkozott és becsatolt határozat azonban 2001. november 28-ai keltű, míg a felperes és a II. r. alperes közötti jogügylet megkötésére ezt megelőzően 2001 februárjában került sor. Így tehát nem állapítható meg a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, hogy a II. r. alperes a per tárgyát képező szerződések megkötésekor rendelkezett-e a hivatkozott 20/1999. (II. 5.) Korm. rendelet 17. §-a által megkövetelt engedéllyel, ugyanakkor ez valószínűsíthető, hiszen a 2001. november 28-ai keltű csatolt határozat egy korábbi határozat módosítását jelenti. A Legfelsőbb Bíróság a fentebb kifejtett jogi álláspontjára tekintettel úgy ítéli meg, hogy a perben eljáró bíróságok nem kellően vizsgálták, hogy a II. r. alperes rendelkezett-e a szerződés megkötésekor a hivatkozott Korm. rendelet által megkövetelt engedéllyel, illetve, hogy az általa használt szerződés megfelel-e a GMEKH engedélyben foglalt szerződésmintának. A rendelet 17. §-a értelmében a rendelet hatálya alá tartozó szerződést csak olyan értékesítő köthet, aki megfelel a rendeletben előírt feltételeknek és a nyilvántartásba bejegyezték.

Míndezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállás kellőképpen felderítésre nem került, ezért az 1952. évi III. törvény (Pp.) 274. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős részítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. (Legf. Bír. Gfv. X. 30.258/2005.)