

Dr. Papp Tekla

Az ingatlanra vonatkozó timesharing-szerződések néhány jellemzőjéről

Timesharing-szerződés alatt a szállások időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződéseket értjük, amelyek alapján a fogyasztó a vállalkozástól ellenszolgáltatás fejében közvetlenül vagy közvetve, legalább egy évet meghaladó mértékű batározott időre jogot szerez egy vagy több szállás¹ ismétlődő, (egynél több) meghatározott időtartamú üdülési vagy lakáscéli használatára.

A timesharing-megállapodás szabályozási keretébe nemcsak egy speciális célú és gyakorolhatóságú használati jog szerzése tartozik, hanem a timeshare átruházása és gyakorlásának átengedése is. A timeshare átruházása kétféle lehet

- egyrészt a fogyasztónak lehetősége van arra, hogy a vállalkozás által működtetett „timeshare-börzén” átváltsa a használati jogát: más fogyasztóval elcserélje használati jogát, hogy ugyanott, de máskor, vagy máshol, de ugyanakkor, vagy máshol és máskor gyakorolhassa a továbbiakban a vállalkozás ingatlanán a timeshare-t (azaz a kontraktus közvetett tárgya kölcsönös átruházásra kerül a két fogyasztó között),
- másrészt a fogyasztó engedményezés révén megválhat a szerződéstől, és így a használati jog szerzőjének pozíciójában alanycsere következik be.

A timeshare gyakorlásának átengedése alatt a timeshare konvertálását kell érteni: a timeshare-rel foglalkozó csereszervezet

klubtagjai használati joguk értékének megfelelően válogathatnak az adott szervezet üdülési jogai között (azaz a megszerzett használati jog jellege, értéke, – és általában – időtartama nem, csak igénybevételek helye változik).

Amennyiben a timesharing-megállapodás nemcsak a timeshare megszerzésére irányul, hanem a gyakorlás átengedése és a jog átruházása is a kontraktus tartalmát képezi, akkor ez egymással összefüggő több szerződés keretében oldható meg, a timesharing-szerződés mint szerződésrendszer jelenik meg. A szerződésrendszer legegyszerűbb variációja a következőképpen épülhet fel:

- a timeshare-t értékesítő cég adásvételi szerződéssel telket vásárol, majd építési szerződés alapján egy vállalkozással felépítteti a szállodát (üdülőt) és a hozzá kapcsolódó létesítményeket;
- ezt követően megteremti a timeshare-értékesítés háttérét: csereszervezet tagjává válik, kiegészítő szolgáltatásokat (utazás, biztosítás) nyújtó vállalkozással

¹ 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. § 9. pont: a kereskedelemről szóló törvényben meghatározott szálláshely, valamint az éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szolgáló ingó dolog.

és másodlagos értékesítőkkal szerződik (így lesz biztosítva a timeshare konvertálhatósága és átruházhatósága).

A fentiek alapján megállapítható, hogy a timesharing-szerződés specialitása megjelenik

- egyrészt a megszerzhető használati jog különleges jellegzetességeiben,
- másrészt a megszerzett használati jog gyakorlása és az azzal való rendelkezés köré épülő szerződésrendszerben,
- harmadrészt a szerződésrendszer keretében a fogyasztó számára igénybe vehető egyéb (utazási, üdülési) szolgáltatásokban.

A timesharing-szerződés eddig ismertett jellemzői megnehezítik e kontraktus elhelyezését a polgári jogon belül.

Az Európai Parlament és a Tanács 1994. október 26-ai irányelve,² valamint a 2008/122/EK irányelv preambuluma is megállapítják, hogy a szerződés tárgyát képező jogok jogi természete tagállamonként jelentősen eltér (a timeshare-konstrukciót értelmezik dologi jogi, részvényesi, szállodai, illetve szövetkezeti jogközösségként, de egyesületként is) és a timesharing-szerződés - főként a használati jog átruházhatósága, időbeli jellege és a fizetési mód miatt - nem minősül bérleti szerződésnek.

Az Európai Bíróság Klein ügyben³ hozott előzetes döntésében a timesharing-szerződés kapcsán azt vizsgálta, hogy az minősíthető-e a Brüsszeli Egyezmény 16.

cikke 1. pontjának a) alpontja alá tartozónak: ingatlan bérletének, illetve haszonbérletének. A bíróság arra jutott, hogy a szerződés lényeges eleme és elsődleges tárgya a Sun Beach Holiday Club tagságán keresztül egy apartman időben megosztott használati joga volt, és a tagsági jogból fakadó előnyök (hozzáférés joga a szálloda szolgáltatásaihoz és a RCI csereszervezet szolgáltatásaihoz); az ilyen klubtagsági szerződés nem tekinthető bérleti szerződésnek, hiszen a kontraktus a teljes ár nagy részét kitevő csatlakozási jog ellenszolgáltatásaként tagjainak lehetővé teszi az ingatlan időben megosztott használati jogának megszerzését a kizárólag típusa és fekvése szerint meghatározott ingatlanban, valamint tagjainak előírja a használati joguk cseréjét lehetővé tevő szervezethez való csatlakozást.

Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló, hatályon kívül helyezett 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet eldöntetlenül hagyja a kérdést a kontraktus révén szerzhető jog jellegét illetően: lehet speciális használati jog is,⁴ de lehet tulajdonjog is.⁵

A szállás időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről rendelkező 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet szintén nem fogalmaz egyértelműen: a használati jog megszerzhető, átruházható,⁶ szimplán csak gyakorolható,⁷ vagy csak szállás birtokbavételének jogáról van szó⁸ (a jogszabály 1. melléklete, a tájé-

² 94/47/EK

³ C-73/04.

⁴ 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet 2. § a) pont

⁵ 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet 7. § c) pont

⁶ 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet 29. § (2) bekezdés

⁷ 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. § 10. és 13. pontok, 12. § (1) bekezdés, 17. §, 1. melléklet 3.1. pont

koztatási formanyomtatvány – mely a szerződés részét képezi – „titokzatosan” csak „a szerződés tárgyát képező jog” kifejezést használ).

Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója sajátos használati kötelemként aposztrofálja a timesharing-szerződést, mely kötelmi jelleg mellett dologi jogi és polgári jogi társasági elemeket is tartalmaz.⁹ Ennek alapján mind a kötelmi jogi szabályok, mind a dologi jog speciális rendelkezései között is elhelyezhetőnek találja a jogalkotó.

A más jogterületek közül csak a pénzügyi jog¹⁰ érinti még a timeshare-konstrukciót: vagyoni értékű jognak minősíti a timesharing-szerződés révén megszerezhető használati jogot anélkül, hogy mibenlétét, jellegét tisztázná.

Adójogi szempontból az Európai Bíróság¹¹ a timesharing-szerződés alapján járó tagsági „jogosultsági pontok” („opciók”) valamely üdülő átmeneti használatához való jogra történő beváltása az ingatlan bérbeadásának minősül.

A magyar gyakorlatban a timesharing-szerződés keletkeztethet közös tulajdont, haszonélvezetet, bérletet, társasági részesedést és szövetkezeti, illetve egyesületi tagságot is. Az idegenforgalmi hirdetésekben leggyakrabban „időszakos bérlésnek”, „jogfolytonos bérlési szerződésnek”, illetve „hosszú távú bérlési jognak” minősítik a timeshare-t.

Véleményünk megegyezik Vékás Lajos álláspontjával,¹² aki a szerződéses oldalt állítja középpontba (az irányelv és a kormányrendelet szabályozásának megfelelően): dologi jogi és polgári jogi társasági elemeket is magában hordozó sajátos használati kötelelem a timesharing-szerződés által lefedett jogviszony. Meglátásunk szerint

- ha a speciális használati jog közös tulajdonon, vagy haszonélvezeten alapul, akkor a dologi jogi jelleg erősebb,
- ha szervezeti tagság képezi az alapját, akkor pedig a polgári jogi társasági jelleg a dominánsabb, úgy, hogy a felek szerződéses kapcsolata lesz mindig a leghangsúlyosabb.

A timesharing-szerződés alapján megszerzhető, ingatlanra vonatkozó használati jog jellegét illetően a gyakorolhatósága szempontjából közvetlen és közvetett alfajra bontható: az előbbinél a jogcímen kívül nem szükséges más a timeshare igénybevételéhez, míg az utóbbinál a jogcím mellett feltétel egy jogi eszköz is (pl.: szervezeti tagság), amin keresztül (amihez kapcsolva) lehet a használati joggal élni.

A közvetlen jellegű használati jog lehet dologi jogi, kötelmi jogi besorolású és minősíthető speciális használati jognak is.

A közigazdasági álláspont¹³ a timeshare dologi jogi jellege mellett tör lándzsát, mert a használati jog a dolognak, mint használati tárgynak a minőségi tulajdonságaihoz (használati értékéhez) kapcsolódik.

⁸ 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet 2. § 2., 10. és 13. pontok

⁹ Magyar Közlöny 15. szám II. kötet; Bp.; 2002. január 31.; Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója

¹⁰ 87/2001. Számviteli kérdés

¹¹ MacDonald Resorts Ltd ügy, C-270/09.

¹² Vékás Lajos „Európai fogyasztóvédelmi magánjog” (Tudományos Diákkörök Kiadványai, a polgári jogi tudományos diákkör 2000. április 6-ai ülésén elhangzott előadás szerkesztett változata)

¹³ Drábik L. – Fábíán A. „Utazásszervezés és timesharing tevékenység az EU-ban és Magyarországon” (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara; Bp.; 2004.)

Az ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló, hatályon kívül helyezett 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet szerint a timeshare tulajdonjog részjogosítványa is lehet.¹⁴

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 139. § (1) bekezdése szerinti közös tulajdon is szóba jöhet a használati jog jellegének vizsgálatánál, azonban a timesharing-szerződésnél¹⁵

- a jogosultakat nem egyidejűleg, hanem időben egymást felváltva, rövid időtartamra illetik meg a tulajdonosi jogosítványok (időbelileg szakaszolt, speciális közös tulajdon),
- nem ugyanazon a dolgon (pl. más-más szállodai szobán) és általában nem az egész dolgon (hanem inkább ingatlanrészen) illetik meg a fogyasztókat a meghatározott hányadok,
- a tulajdonostársakat megillető elővásárlási (valamint előbérleti) jog a fentebb ismertetett komplex szerződésrendszer kiépülését akadályozza és a timeshare átruházhatóságát, átengedhetőségét korlátozza,
- a rengeteg tulajdonostárs megnehezíti a timeshare-rendszer működtetését (pl. 1 üdülési szobára 52 jogosult jut heti váltásokban, 50 lakóhelyiség esetén 1 szálloda kapcsán 2600 fogyasztó vállalkozás általi megfelelő szerződéses kielégítése szükséges).

A haszonélvezeten alapuló timeshare nem tenné lehetővé a szerződésrendszer teljes kialakulását, mivel a használati jog átruházására nem nyílna mód a timesharing-szerződés keretében, ugyanis a haszonélvezeti jog forgalomképtelen, csak a gyakorlása átengedhető;¹⁶ tehát csak a timeshare konvertálására lenne lehetősége a jogosultnak.

A használat joga¹⁷ pedig nemcsak azért alkalmatlan a timesharing-szerződés céljának megvalósítására, mert – a haszonélvezeti joghoz hasonlóan – forgalomképtelen, hanem mert „a saját és az együtt élő családtagok szükségleteit meg nem haladó mértékű” használat és hasznosítás nem a timeshare-jogosult igényeihez igazodik.

A kötelmi jogi jellegű megközelítésnél a bérleti jog nem igazán alkalmas a timesharing-kontraktusbeli használati jog sokrétűségének a megjelenítésére:

- a bérlettel ellentétben a timeshare-nél nem állandó, folyamatos használatról van szó,
- a bérleti díjjal szemben a timeshare-jogosult komplex ellenszolgáltatásra köteles más teljesítési idővel,
- más a terhek, költségek, kiadások megoszlása a bérbeadó és a bérlő, illetve a vállalkozás és a fogyasztó viszonylatában,¹⁸
- a bérlő szabadon (a bérbeadó engedélye nélkül) nem ruházhatja át a bérleti jogot és annak gyakorlását nem engedheti át másnak (albérlet),¹⁹

¹⁴ 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet 7. § c) pont

¹⁵ Ptk. 142. § (2) bekezdés

¹⁶ Ptk. 159. § (2) bekezdés

¹⁷ Ptk. 165. §

¹⁸ Ptk. 427. §

¹⁹ Ptk. 426. § (1) bekezdés

- a bérleti joghoz a bérleti szerződés részeként – a komplex timesharing-szerződésrendszerrel ellentétben – kiegészítő szolgáltatások nem kapcsolód(hat)nak.

A timesharing-szerződéssel kapcsolatos Kormányrendelet,²⁰ a pénzügyi jog²¹ és a bírói gyakorlat²² speciális jellegű, sajátos (dologi jogi, használati kötelmi és polgári jogi társasági elemeket is hordozó), vagyoni értékű jogként is elismerhetőnek tartja a timesharet.

A közvetett jellegű használati jog alfajon belül az egyesületi tagság révén igénybe vehető timeshare Magyarországon nem elterjedt, az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció viszont már jobban. A szövetkezet tulajdonában álló üdülőépületben a tagot, évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra, egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.²³ Ez a jog az üdülőjegy (amely nem részjegy és nem is értékpapír) átruházása révén örökölhető, „eladható” és „elajándékozható”.²⁴

A társasági részesedés alapján gyakorolható használati jog megszerzésére részvény vásárlásával van lehetősége a fogyasztónak üdülőhasználati szerződés keretében: az üdülési jog ellenértékét osztalékelsőbbbségi részvényvásárlással egyenlíti ki.²⁵ A konstrukció jogdogmatikailag nehezen támasztható alá, ha a részvény után a fogyasztót –

mint részvényest – megillető osztalék maga a timeshare, mert a részvény nem dologi jogi jogosultságot (adott esetben egy üdülőegység használatát), hanem tagsági jogokat megtestesítő értékpapír.

A timesharing-szerződés révén szerzhető használati jog jellegét illetően a gyakorlatban a közvetett formációk terjedtek el, míg a jogalkotó a közvetlen formát preferálja.

Magyarországon a timeshare-konstrukció legelterjedtebb megjelenési formái

- a) az *üdülőszövetkezet* (1970-es évek végétől terjedt el; pl. Hegyvidéki SCH Szövetkezeti Üdülőszálloda-lánc), melynél a szövetkezet tulajdonában álló üdülőépületben a tagot megillető használati jog örökölhető, ajándékozható, eladható.²⁶ Adózási szempontból a szövetkezeti üdülőhasználati jog adásvétele tagsági jogviszonyt kifejező vagyoni értékű jog átengedésének, az ideiglenes használatba adás pedig az üdülőegység hasznosításának minősül és mindkettő áfa-köteles.²⁷ A példaként említett Hegyvidék Üdülőépítő és Fenntartó Szövetkezet, illetve Szövetkezeti Üdülőszállodalánc kétféle üdülőhasználatot értékesít időbeosztásos módon: belföldi, minimum 7 éjszakára szóló örökös üdülőhasználati jogot, valamint bővített örökös üdülőhasználati jogot (RCI klubtagsággal párosítva).

²⁰ 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 2. § 10. pont

²¹ 87/2001. Számviteli kérdés

²² Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. számú véleménye

²³ 2004. évi CXV. tv. 13. §

²⁴ BH 1998.295.

²⁵ BH 2007.57.; 247/1995. VJ; Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. számú véleménye

²⁶ 2004. évi CXV. tv. 13. §

²⁷ 1998/68. Adózási kérdés

- b) a *részvénytársaság* (timeshare-részvények tulajdonlása révén; pl. Abbázia Rt., Petneházy Rt.); az alábbi konstrukciók keretében
- ba) Az rt. az ingatlan (üdülőfalu) tulajdonosa és ennek bérlője egy kft., melyet mint bérlőt megillet az a jog, hogy a bérleti jogon belül a használati jogot időbeosztásos módon értékesítse. A használati jog megszerzésére részvény vásárlásával van lehetősége a fogyasztónak üdülőhasználati szerződés keretében: az üdülési jog ellenértékét osztalékelsőbbbségi részvényvásárlással egyenlíti ki. A részvényes, a fogyasztó viszont a használati díj kialakítását és módosítását nem befolyásolhatja: ez nem közgyűlési hatáskörbe utalt kérdés, hanem az rt. igazgatósága határoz róla. Jogoszerűbb variáció az, ha az ingatlan üzemeltetőjének (vagy tulajdonosának) a tőkéjét a részvényvásárlások révén teremtik meg (vagy egészítik ki), és emellett ezzel egyidejűleg üdülőhasználati szerződést kötnek (melynek a részvény megvétele a feltétele) a fogyasztóval. Maga a timeshare igénybevétele az üdülőhasználati szerződés keretében zajlik, általában a kormányrendeletnek megfelelően. Jogilag az viszont aggályos, hogy az rt. részvényeseinek (a timeshare jogosultjainak) nincs befolyásuk az rt. működésére és a timeshare feltételeinek kialakítására, megváltoztatására, mert korlátozott tagsági jogokat gyakorolhatnak csak „árulkapcsolással, kényszerhelyzetben” (más módon nem válhatnak az üdülőhasználatra jogosulttá) megszerzett részvényeik révén.
- bb) A fentiekben vázolt jogi megoldás egyszerűbb megjelenése az, amikor az ingatlan (üdülő) tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője ugyanaz a jogalany (részvénytársaság), mely közvetlenül („bérlőt” nem közbeiktatva) köt kedvezményes – 99 évre szóló – bérleti szerződést azokkal a fogyasztókkal, akik meghatározott számú és értékű részvényt jegyeznek, vagy – a jegyzési időszak lezárultával – vásárolnak.
- bc) A fogyasztó szempontjából talán legmegfelelőbb módja a timeshare megszerzésének az, amikor egy gazdasági társaság az ingatlan (üdülőfalu) $\frac{1}{2}$ eszmei tulajdoni hányadát megszerzi, a másik $\frac{1}{2}$ eszmei tulajdoni hányadot az általa létesítendő részvénytársaság a részvényjegyzésekből keletkezett alaptőkéből megvásárolja a tervezett jegyzett tőkének megfelelő vételáron. Jogtechnikailag ez is részvény-adásvételi előszerződés és ingatlanhasználati szerződés összekapcsolásával zajlik le. A megosztott üdülőhasználattal egyidejűleg a használati jog ellenértékének kiegyenlítése céljából megkötött részvény-adásvételi szerződés érvényessége csak együttesen bírálható el, a 20/1999. (II.5.) Kor-

mányrendelet rendelkezései szerint.²⁸

Az üdülőhasználati szerződéssel összekapcsolt részvény-adásvételi szerződésből eredő jogok az örökös, mint jogutódot megilletik.²⁹ Majd az ügylet lebonyolítását követően az rt. megszűnik, vagyonát pedig a részvényesek között részvényeik névértékének arányában felosztják. A felosztással egyidejűleg, erre irányuló, egymás közötti megállapodással közös tulajdont keletkeztetnek az ingatlan 1/2 eszmei hányadára és a lakosztály-hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik. A gazdasági társaság (az ingatlan másik 1/2 eszmei hányadának tulajdonosa) vállalja az üdültulajdon profitorientált, szállodaszerű üzemeltetését és karbantartását. Ennek biztosítására a gazdasági társaság tulajdoni hányadára jelzálogjogot alapítanak a timeshare-jogosultak javára.

- c) és a közvetett formáció: a timeshare-t értékesítő – de az adott ingatlant nem tulajdonló – *ügynökségek, ügynökök* kerülnek kapcsolatba a fogyasztóval. A timeshare értékesítésének lebonyolításá-

ra az önálló kereskedelmi ügynöki szerződést alkalmasabbnak találjuk az ingatlantulajdonos és az ügynök közötti megbízási, vagy bizományosi jogviszonynál.

A timesharing-szerződés révén szerezhető speciális használati jog vonatkozásában új tendenciák fedezhetők fel:

- a) egyrészt a timeshare-t több idegenforgalmi szolgáltatás összességének rész-elemeként is minősítik (lásd az Európai Bíróság ítélete a Travel Vac ügyben);³⁰
- b) másrészt az ún. Resort-Hotel-Time-Sharing megjelenése: luxusszállodákban igénybe vehető üdülési jog, amely a timesharing hotelláncoknál kialakított új értékesítési formája;
- c) harmadrészt a joggyakorlás nemcsak ingatlanra irányulhat, hanem ingóra is: amerikai példa nyomán az Egyesült Királyságban már lehetőség van luxusautó („I own a Ferrari/Bentley/Hummer/Rolls-Royce”), luxusyacht és repülőgép timesharing-szerződés keretében történő megosztott, időbelileg szakaszolt tulajdonlására (fractional ownership) vagy üdülési joggal összekapcsolt használatára.³¹

Összegzés

Az egyre terebélyesedő timeshare-hálózat a turisztika egyik domináns módjává vált, flexibilitása és a jogszabályoknak megfelelő működtetése révén a fogyasztók által egyre gyakrabban igénybe vett lehetőséggé konkretizálódik.

* * *

²⁸ LB Gfv. X. 30. 258/2005.; a kormányrendeletet a bírói ítélet meghozatala óta hatályon kívül helyezték

²⁹ LB Gfv. IX. 30. 027/2007.

³⁰ C-423/97.

³¹ Az új kormányrendelet alapján a „szállás” kifejezés alá tartozó ingó dolgokra már Magyarországon is köthető timesharing-szerződés.

