

TIMESHARING-SZERZŐDÉS – TIMESHARE-RENDSZER – LAKÁSSZÖVETKEZET¹

Papp Tekla
egyetemi tanár

Nemzeti Köszolgálati Egyetem

Jelen tanulmány tárgya egy gondolat kísérlet: alkalmasak-e, alkalmassá tehetők-e a lakásszövetkezetek timesharing-szerződés létesítésére, timeshare-rendszer működtetésére? A jogi szakirodalomban a szövetkezetről születtek nagyobb, átfogóbb munkák,² azonban az egyes szövetkezeti típusokról és azokon belüli altípusokról már kevésbé gazdag forrásanyaggal rendelkezünk.³ A címben megjelölt téma vonatkozásában az alaptípusra, a lakásszövetkezetre fellelhetőek tanulmányok,⁴ azonban ennek altípusai: nyugdíjasházi szövetkezet, üdülőszövetkezet, személygépkocsi-tároló (garázs-) szövetkezet, műhelyszövetkezet, üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezet mindaddig nem képezte a kutatások közzé is tett tárgyát. Ez a rövid munka nem ezt a hiányt pótolja, hanem felhívja a figyelmet napjaink két jogfejlődési jellegzetességére:

¹ A témához lásd még: PAPP Tekla: *Röviden a timesharing-szerződésről*. Európai Jog, 2006. évi 4. szám, 24-28.; PAPP, Tekla: *The timesharing contract in Hungary and in Europe*. Acta Juridica Hungarica, Akadémiai Kiadó, Volume 49.; Number 4/December 2008.; 483-494.; PAPP, Tekla: *Über den Timesharing-Vertrag*. De Iurisprudentia et Iure Publico, 1/2009., http://www.dieip.hu/209_1_05.pdf; PAPP, Tekla: *Der Timesharing-Vertrag in Ungarn: eine rechtsvergleichende Analyse*. Zeitschrift für Gemeinschaftsprivatrecht, 3/2009.; 141-147.; PAPP, Tekla: *Der Timesharing-Vertrag im 21. Jahrhundert*. Debreceni Jogi Műhely, 2/2011., http://www.debrecenijogimuhely.hu/aktualis_szam/2_2011/der_timesharing_vertrag_im_21_jahrhundert; PAPP Tekla: *Az ingatlanra vonatkozó timesharing szerződés néhány jellemzőjéről*. Res Immobiles; Ingatlanjog a gyakorlatban, 2011/2., 11-17.; PAPP, Tekla: *Der Timesharing-Vertrag in Ungarn – eine rechtsvergleichende Analyse*. Collected Papers, Novi Sad, Faculty of Law, XLIII., 3/2009., 393-408.; PAPP, Tekla: *Der Timesharing-Vertrag in Ungarn*. Osteuropa Recht, 2/2011., 154-159.; PAPP Tekla: *A timesharing-szerződés speciális jellemzői*. In: Pogácsás Anett (szerk.): *Ünnepi kötet Tattay Levente 70. születésnapja alkalmából*. Xenia, Budapest, 2014. 463-476.; PAPP, Tekla: *The timeshare contract in Hungary and in the United Kingdom*. In: Nagy Csongor István (szerk.): *Liber Amicorum János Martonyi*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2014. 263-271.; PAPP Tekla: *A timesharing-szerződés*. In: Papp Tekla (szerk.): *Atipikus szerződések*. Opten Informatikai Kft., Budapest, 2015. 195-222.

² BOBVOŠ Pál: *Szövetkezeti jog a Polgári Törvénykönyv alapján*. SZTE ÁJTK, Szeged, 2016.; RÉTI Mária: *Szövetkezeti jog*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2013.; RÉTI Mária: *Szövetkezeti jog*. ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010.; NAGY Krisztina: *A szövetkezeti társulási forma elméleti alapjai, Jogi ismeretek*. Saldo Zrt., Budapest, 2007.; RÉTI Mária: *Szövetkezeti jog*. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002.; DOMÉ Györgyné – RÉTI Mária: *Szövetkezeti jog*. Osiris Kiadó, Budapest, 1999.; NAGY László: *Szövetkezetelmélet – szövetkezetpolitika – szövetkezeti jog*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1985.

³ Ehhez lásd: RÉTI, 2010. 75-81.; BOBVOŠ Pál: *Magyar szövetkezeti jogtan*. SZTE ÁJTK – JATEPress, Szeged, 2011. 19-21.; BÉZI-FARKAS Barbara – CSÁK Csilla – FODOR László – JASINKA Anita – NAGY Zoltán – OLAJOS István – OROSZ Gábor – PRUGBERGER Tamás – SZILÁGYI János Ede – TÉGLÁSY Péter – TÖRÖK Géza: *Agrárjog*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2006. 204-207.

⁴ ÉBER Kálmán – WIEBER Imre: *A lakásszövetkezetekről*. Közgazdasági és Jogi könyvkiadó, Budapest, 1972.; RÉDER Erika: *A lakásszövetkezet múltja, jelene és jövője*. Themis, 2013. 1. szám, 382-402.; NAGY Krisztina: *A lakásszövetkezetre vonatkozó magyar szabályozás áttekintése, figyelemmel az új Ptk. hatályba lépésére*. Themis, 2014. 1. szám, 190-215.; NAGY Krisztina: *A lakásszövetkezeti tagsági jogviszony tartalmának áttekintése a nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a hatályos magyar szabályozás tükrében*. Themis, 2015. 2. szám, 155-175.

- a komplex szerződésrendszerekhez kapcsolódó sajátos szervezeti megoldásokra (például ilyen a timesharing-szerződés és az üdülőszövetkezet „összefonódása” is);
- a több évtizedes jogintézmények az új jogi jelenségek révén alkalmassá tehetők sajátos, gazdasági jelentőségű szerepkör betöltésére is (például az új típusú üdülési jogok \approx timeshare gyakorlása üdülőszövetkezeti keretek között).

1. A timesharing-szerződés fogalma

A timesharing-szerződés alatt a szállások⁵ időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződéseket értjük.⁶ A szállások időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló megállapodás olyan szerződés, amely alapján a fogyasztó a vállalkozástól ellenszolgáltatás fejében közvetlenül vagy közvetve, legalább egy évet meghaladó mértékű határozott időre jogot szerez egy vagy több szállás ismétlődő (egynél több), meghatározott időtartamú üdülési vagy lakáscélú használatára.⁷

A kontraktus keretében a fogyasztó

- meghatározott célú (üdülési vagy lakás) használati jogot szerez – 1 évre illetve annál hosszabb – de mindig határozott – időtartamra,⁸
- egy vagy több adott épület (pl. szálloda) és helyiségei, kiegészítő jellegű tartozékai (pl. uszoda, teniszpálya, szauna etc.) felett,
- az év egy előre megállapított időszakában (pl. 1 hétre, vagy 10 napra etc.), évenként visszatérő jelleggel (minden év ugyanazon hónapjának azonos napjaira),
- az ingatlan tulajdonosától (ez lehet a vállalkozás is) közvetlenül, illetve közvetve az értékesítőtől (ha nem azonos az ingatlan tulajdonosával), vagy viszonteladási ügynök(ségtől) (RDO – tagsággal rendelkező – Resort Development Organisation –, másodlagos értékesítéssel foglalkozó cég).

A timesharing-megállapodás szabályozási keretébe nemcsak egy speciális célú és gyakorolhatóságú használati jog szerzése tartozik,⁹ hanem a timeshare átruházása és gyakorlásának átengedése is.¹⁰ A timeshare átruházása többféle 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

⁵ 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2.§ 9. pont: a kereskedelemről szóló törvényben meghatározott szálláshely, valamint az éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szolgáló ingó dolog. A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§ 22.: szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület.

⁶ Veszprémi Törvényszék 1.P.21.487/2012/11. és 46/2010. Számviteli kérdés: az időben megosztott üdülőhasználati jog eladásáról szóló szerződés atipikus szerződés

⁷ 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2.§ (1) bek. 10. 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2.§ (1) bek. 10.; BÁRDOS Péter – MENYHÁRD Attila: *Kereskedelmi jog*. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2008. 437.; SÁNDOR István: *Előadásszűzlatok a kötelmi jog különös részéből*. Patrocinium, Budapest, 2011. 176-179.; CSÉCSY György – FÉZER Tamás – HAJNAL Zsolt – KÁROLYI Géza – PETKÓ Mihály – TÖRÖ Emeke: *A gazdasági szféra ügyletei*. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, 2006. 193-195.

⁸ 114/2010. VJ.

⁹ PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*. Lectum Kiadó, Szeged, 2009. 84.

¹⁰ Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. sz. véleménye.

- máskor gyakorolhassa a továbbiakban a vállalkozás ingatlanán a timeshare-t (azaz a kontraktus közvetett tárgya kölcsönös átruházásra kerül két fogyasztó között);¹¹
- másrészt a fogyasztó engedélyezés révén megválhat a szerződéstől, és így a használati jog szerzőjének pozíciójában alanycsere következik be;
 - harmadrészt a Ptk. szerinti jogátruházás,¹² valamint a szerződésátruházás¹³ is szóba jöhet.

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 igénybevételének 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 megteremt a timeshare-értékesítés háttérét: csereszervezet tagjává válik,¹⁴ kiegészítő szolgáltatásokat (utazás, biztosítás) nyújtó vállalkozással és másodlagos értékesítőkkal szerződik (így lesz biztosítva a timeshare konvertálhatósága és átruházhatósága);
- a vállalkozás a saját tevékenységét segítő célokra (pl. az ingatlan üzemeltetése, karbantartása, vagy reklámozás, pénzügyi adminisztráció végett) más vállalkozásokkal is megállapodásokat köt;¹⁵
- legvégül kerül sor az alapszerződés megkötésére a fogyasztóval, amelynek révén az a speciális használati jogot meg tudja szerezni.¹⁶

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.¹⁷

¹¹ EBH 2006. 1519.: Az ingatlanok időben megosztott használatára vonatkozó szerződés a jogosult számára biztosítja a saját használatot, annak átengedését és a használat jogának csereképes kontingensként való felhasználását.

¹² 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:202.§ (1) bek.

¹³ Ptk. 6:208.§ (1) bek.

¹⁴ Fővárosi Törvényszék P/2011/14. ; SZIT Pf.I.20.061/2012/3.

¹⁵ Csongrád Megyei Bíróság 2.P.21.948/2011/3.

¹⁶ 114/2010. VJ.

¹⁷ A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2.§ 23. (szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása) és 24. (tartós szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében éjszakai ott-tartózkodást, pihenést

2. A timeshare-rendszer

A timeshare-rendszer főként üdülési igény kielégítésére alkalmas: általában egyhetes intervallumra szóló üdülési jogot lehet vásárolni, melyet csererendszerben maximális térbeli és időbeli rugalmassággal lehet felhasználni. A két legnagyobb csereszervezet a Resort Condominiums International (RCI) és az Interval International (II); a timeshare megvételével a fogyasztó automatikusan a csereszervezet „klubtagjává” válik. A csererendszerbe történő belépés előtt – a jobb „átválthatóság” érdekében – érdemes mérlegelni, hogy hol, milyen méretű és mely szolgáltatásokat nyújtó ingatlanra, milyen szezonra, évente hány-szor, valamint mennyiért szerezhető üdülési jog.

A timeshare-rendszerben a megszerzett üdülési jogot kétféleképpen lehet hasznosítani:

- a) csereüdülések révén (a klubtagok egymás között elcserélik üdülési jogukat máshova és/vagy máskorra az adott szervezet cserealapjából válogatva),
- b) vagy üdülési pontokkal (ami az üdülési jog értékét kifejező „fizetőeszköz”), a fogyasztó a rendelkezésére álló pontmennyiségből a neki tetsző helyen és időben foglalhat le üdülőt (üdülőrészt). Az üdülési jog felhasználása költségekkel is jár: a rendszerbe történő egyszeri belépési díjon felül éves tagdíjat és lebonyolítási költségeket kell fizetni.

A timeshare-ágazat világszerte profilváltáson ment keresztül:

- egyrészt a legjelentősebb timeshare-cég között már vezető vendéglátó ipari cégek is megjelentek (pl.: Four Seasons, Hilton, Ramada, Hyatt);
- másrészt a csereszervezetek gyakran utazási szolgáltatásokat (utazással kapcsolatos biztosítások, repülőjegy, bérautó etc.) is nyújtanak kedvezményesen a klubtagjaiknak;
- harmadrészt előtérbe kerültek az üdülőparkokhoz és a fürdőházakhoz kapcsolódó timeshare-k.

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

- a) egyrészt a timeshare-t több idegenforgalmi szolgáltatás összességének részelemeként is minősítik (lásd az Európai Bíróság ítélete a Travel Vac ügyben);¹⁸
- b) másrészt az ún. Resort-Hotel-Time-Sharing megjelenése: luxusszállodákban igénybe vehető üdülési jog, amely a timesharing hotelláncoknál kialakított új értékesítési forma;
- c) harmadrészt a joggyakorlás nemcsak szállásra irányulhat, hanem ennek nem minősülő 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.

Az Európai Parlament és a Tanács által elfogadott 2008/122/EK irányelv révén a jogalkotó is követi a gyakorlatot a timesharing rugalmasabbá tétele céljából: a timesharing-szerződés

is magában foglaló tartózkodás céljára szolgáló szállás rendszeres időközönként ismétlődő, meghatározott, nem huzamos időtartamra történő használata jogának – üdülési jog – biztosítása) pontjai is érthetik a timesharing-szerződést.

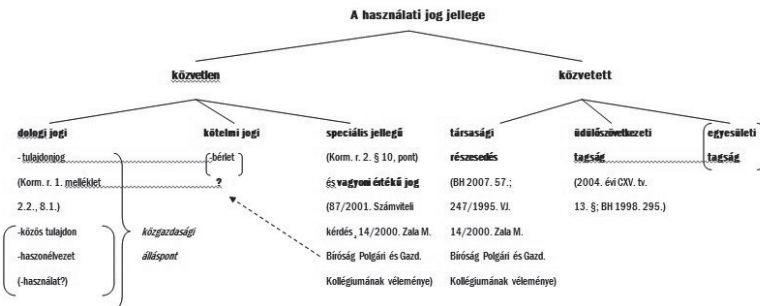
¹⁸ C-423/97.

alapkonztraktusa köré kiépülő szerződésrendszer részévé teszi a hosszútávra szóló üdülési termékekre vonatkozó megállapodásokat is, valamint azzal, hogy az időben megosztott használati jog szálláshelyek vonatkozásában gyakorolható, már nemcsak ingatlanon, hanem ingón (pl.: lakókocsi) is fennállhat a timeshare.

3. A timeshare és a lakásszövetkezet

Az alapszerződés alapján a timesharing-szerződés közvetlen tárgya a használati jog szerzése, illetve átruházása,¹⁹ a közvetett tárgya pedig a használati jog,²⁰ amelynek révén a fogyasztó az adott ingatlant (vagy ingatlanrészét) évente meghatározott időre birtokolhatja, használhatja, esetleg hasznosíthatja (konvertálás) és elidegenítheti.²¹ A szállások időben megosztott használatára vonatkozó szerződés a jogosult számára biztosítja a saját használatot, annak átengedését és a használat jogának csereképes kontingensként való felhasználását. A használat csererendszeren belüli konvertálására vonatkozó jog csak akkor nyílik meg, amennyiben a jogosult a csererendszerbe tagként belép.²²

A timesharing-szerződés alapján megszerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorolhatóság szempontjából közvetlen és közvetett alfajra bontható:²³ az előbbinél a jogcímen kívül nem szükséges más a timeshare igénybevételéhez, míg az utóbbinál a jogcím mellett feltétel egy jogi eszköz alkalmazása 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.²⁴ A közvetett jellegű használati jog alfajon belül Magyarországon megjelent az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció a gazdasági társasági részesedés folytán gyakorolható használati jog mellett, míg az egyesületi tagság révén igénybe vehető timeshare Magyarországon nem elterjedt.²⁵



¹⁹ 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2.§ (1) bek. 10. és 13. pontjai, 12.§ (1) bek., 17. §, 1. melléklet 3.1. pont; Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. sz. véleménye; BH 1999. 514.; BH 2008. 71.; Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.559/2012/3.

²⁰ BH 1999. 514.: vagyoni értékkel bír, átruházható és végrehajtható, ezért apportálható.

²¹ 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2.§ (1) bek. 10. és 13. pontjai.

²² LB Gfv IX. 30.193/2006.

²³ Más szemléletű megközelítésre lásd: MISKOLCZI-BODNÁR Péter – SÁNDOR István: *A fogyasztóvédelmi jog európai gyökere magyar szabályozása II.* Patrocinium, Budapest, 2012. 47-48.; kötelmi jogi, dologi jogi és közvetett jogszerzésre bontás, valamint a vagyonekezelői modell.

²⁴ Erről részletesen – magyarázó ábrával – lásd: PAPP, 2015. 202-205.

²⁵ PAPP, 2015. 204-205., 215-217.

A lakásszövetkezet olyan jogi személy, amelyet lakóépületek építésére és fenntartására alapítanak.²⁶ A lakásszövetkezet alapvetően nyereségszerzésre nem törekszik, azonban tevékenysége ellátása céljából – melyet saját részére, tagjai és nem tag tulajdonosok részére végez – vállalkozási tevékenységet is folytathat.²⁷ A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában vannak; amennyiben a lakás lakásszövetkezeti tulajdonban áll, akkor a tagot meghatározott lakás állandó használati joga illeti meg.²⁸ A lakásszövetkezet tevékenysége pénzügyi forrását a tagok építéssel, a tagok és nem tag tulajdonosok fenntartással (üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással) kapcsolatos befizetései és a lakásszövetkezet egyéb bevételei szolgáltatják.²⁹ a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel és fenntartással kapcsolatos költségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.³⁰

A szakirodalombeli szövetkezet-csoportosításoknál a lakásszövetkezetet minősítették kiegészítő jellegű szövetkezetnek (ahol a szövetkezeti tagsági viszony csak járulékos jellegű),³¹ fogyasztási típusúnak (Czettler Jenő nyomán),³² kommunálisnak (Nagy László munkásságára támaszkodva),³³ belső gazdasági alapszerkezete szerint nyitottnak (Ihrig Károly típusfelosztása alapján)³⁴ és disztributív szövetkezetnek is (Galovits Zoltán besorolását alapul véve).³⁵ E kategóriákat a lakásszövetkezet ismerve alátámasztják:

- az önszegély és az önkéntes társulás elvei alapján szerveződik;³⁶
- tagjai vagyoni hozzájárulás teljesítésével és személyes közreműködés vállalásával (kettős tagi elköteleződés), az összefogás révén, a szövetkezeti szervezeti forma keretei között valósítják meg közös céljaikat: lakásépítés, -fenntartás és -felújítás;
- működése során gazdasági és szociális célokat is megvalósít, és érvényesíti az egyenlő elbánás elvét;³⁷
- altruizmus jellemzi: tagjaival szemben nyereségszerzésre nem törekszik, vállalkozási tevékenységéből származó profitot is tagjainak juttatja vissza.³⁸

A lakásszövetkezet tehát a tagjai önkormányzásán alapuló szervezet, az önkormányzás az alapszabály rendelkezéseinek és a közgyűlés határozatainak keretei között, a többségi akarati elv útján valósul meg, és tagjaira is irányadó a lakásszövetkezettel fennálló jogviszonyuk tekintetében a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelménye.³⁹ A

²⁶ 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban Lsztv.) 2.§ (1) bek.

²⁷ Lsztv. 2.§ (5)-(6) bek.

²⁸ Lsztv. 10.§, 12.§ (1) bek.

²⁹ Lsztv. 45.§ (1) bek.; SZIT-H-PJ-2015-32.

³⁰ Lsztv. 45.§ (2) bek.; SZIT-H-PJ-2015-32.

³¹ BÉZI-FARKAS et al, 2006. 204.

³² BOBIVOS, 2011. 19.

³³ BOBIVOS, 2011. 20.; RÉTI, 2010. 77.; NAGY, 2014. 192.

³⁴ RÉTI, 2010. 77.; NAGY, 2014. 192.

³⁵ NAGY, 2014. 192.

³⁶ FIT-H-GJ-2012-190.

³⁷ BDT 2012.2777.: A lakásszövetkezeti közös költség megállapítása során is érvényesülnie kell az egyenlő elbánás elvének (34.§ (2) bek.). A tag és nem tag tulajdonosok által fizetendő közös költséget a ténylegesen felmerülő ráfordítások mértékében kell megállapítani, különbségtételnek – a tag javára elszámolható vállalkozási tevékenységből eredő bevételen túl – nincs helye.

³⁸ NAGY, 2014. 190., 191.; NAGY, 2015. 159., 160., 162.

³⁹ FIT-H-GJ-2012-190.

lakásszövetkezet általában az alapszabályában felsorolt lakóépületek fenntartására létesített cég, célja a lakásszövetkezethez tartozó lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése, gazdaságos fenntartása, állagának megóvása, ezzel kapcsolatos érdekképviselés ellátása, a lakóközösséget érintő ügyek intézése azzal, hogy céljai elérése, ellátása érdekében – jellemzően a lakóépületek lakásszövetkezeti tulajdonban lévő területeinek és felületeinek bérbeadásával – vállalkozási tevékenységet is folytat; ennek megfelelően tevékenységi körei között alapvetően ingatlankezelés és ingatlan bérbeadása, üzemeltetése is megtalálható.⁴⁰

A Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (Cég-szolgálat) www.e-cegjegyzek.hu honlapján keresztül biztosítja az ingyenes elektronikus céginformációt, amely csak tájékoztató jellegű és közhiteles okiratként nem használható fel.⁴¹ E honlapon végzett keresés⁴² alapján negyvenhat lakásszövetkezetből huszonöt főtevékenységként végzi a TEÁOR '08 szerinti 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése besorolású⁴³ tevékenységet (mely valamennyire párhuzamba vonható a timeshare-tevékenységgel), tizenhárom pedig egyéb tevékenységként. Ezek közül tizenkettő rendelkezik saját honlappal, amelyen csak egy esetben tartalmaz az alapszabály – kifejezetten lakásszövetkezet, és nem üdülőszövetkezet vonatkozásában – időleges használati jogot,⁴⁴ azonban ennek a timesharing-szerződés fogalmában az 1. pontnál részletezett speciális használati joggal azonosíthatóságára semmilyen adat, tény nem utal.

A lakásszövetkezet és a timeshare kapcsolata nemcsak gyakorlati példa hiányában nem mutatható ki, hanem azért sem, mert a lakásszövetkezet nem időben megosztott, ismétlődő jellegű és meghatározott időtartamú használati jogot kínál, hanem vagy lakás tulajdonjogát, vagy lakás állandó használati jogát. Ugyanez irányadó a nyugdíjasházi szövetkezetekre is, ahol a lakások a szövetkezet tulajdonában vannak, a tagot pedig a lakás állandó használati joga illeti meg,⁴⁵ ami az Lsztv. indokolása szerint nem bérleti jog, mivel a tag élete végéig garantált a joggyakorlás. A lakásszövetkezet egyéb altípusai – az üdülőszövetkezet kivételével – pedig további ismérveknek sem felelnek meg: a személygépkocsi-tároló (garázs-), műhely-, üzlethelyiség-építő és -fenntartó szövetkezetek nem szállásokkal gazdálkodnak és nem üdülési, vagy lakáscélú használat tárgyát képezik helyiségeik.

A lakásszövetkezeti alaptípushoz a timeshare csak közvetetten kapcsolható: amennyiben olyan jogi személy a tagja, vagy olyan jogi személy a nem tag lakástulajdonos,

⁴⁰ 1-H-GJ-2010-181.; 1-H-GJ-2010-214.

⁴¹ 47/2007. (X. 20.) IRM rendelet az ingyenes céginformációról; PAPP Tekla: *A társasági jog alapelvei*. In: Papp Tekla (szerk.): *Társasági jog*, Lectum Kiadó, Szeged, 2011. 36-37.

⁴² 2017. február 16-án.

⁴³ Ebbe a szakágazatba tartozik: – a saját tulajdonú, bérelt (lízingelt) ingatlan bérbeadása és üzemeltetése: – lakások, lakóépületek, nem lakóépületek, beleértve a kiállítási csarnokokat, a kiállítótermeket, a raktárakat és a bevásárlóközpontokat is, föld, lakótelek, lakóházak és bútorozott vagy bútorozatlan lakások vagy apartmanok bérletbe adása tartós használatra, jellemzően havi vagy éves jelleggel. Ebbe a szakágazatba tartozik még: épületberuházás saját üzemeltetés céljából, a lakásként használt lakókocsik és egyéb mobil lakóterek telepének üzemeltetése, a használatban lévő állami, kormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése, a saját raktár, tároló üzemeltetése, az üres raktár, tároló bérbeadása. Nem ebbe a szakágazatba tartozik: szállodák, apartmanszállodák, panziók, kempingek, lakókocsitáborok és egyéb nem lakóépületek vagy rövid tartózkodásra szolgáló szálláshelyek üzemeltetése.

⁴⁴ Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet; vpsz.hu/alapszabaly-2014-augusztus-25/; Alapszabály IV. fejezet 2. pont 2., 4., 5. és 6. alpontjai; (2017. január 02.).

⁴⁵ Lsztv. 40/B.§ (1) bek.

amely megfelel a timeshare céggel szemben támasztott követelményeknek,⁴⁶ akkor az Lsztv. alapján jogosult

- lakástulajdonosként másnak átengedni a lakás használatát (több fogyasztó között időben megosztva, meghatározott időtartamra, ismétlődő jelleggel),⁴⁷
- a lakás állandó használójaként azt hasznosítani (akár timeshare keretében),⁴⁸ valamint megkötésekkel használati jogát átruházni.⁴⁹

Ha természetes személy a lakásszövetkezeti tag, vagy a nem tag lakástulajdonos, akkor a lakás timesharing-szerződés révén történő hasznosíthatósága, lévén a kontraktus fogyasztói szerződés, azaz az egyik szerződő fél vállalkozás⁵⁰ és a timeshare-jogszerző a fogyasztó, nem merülhet fel.

A közvetett jellegű használati jog alfajon belül Magyarországon csak az egyik lakásszövetkezeti altípushoz kapcsolódóan jelent meg a timeshare, még pedig az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció: az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.⁵¹ A szövetkezet tulajdonában álló üdülőegységekben a tagot, évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra, egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg,⁵² tehát az üdülőszövetkezeti tag sem tulajdonjogot, sem bérleti jogot nem szerez.⁵³ Ez az időleges használati jog az üdülőjegy átruházása révén örökölhető, „eladható” és „elajándékozható”.⁵⁴ Az üdülőjegy azonban nem részjegy és így nem is értékpapír, mivel a részjegy másra át nem ruházható, bírósági végrehajtás alá nem vonható és ezért óvadék tárgya sem lehet.⁵⁵ Mivel az üdülőszövetkezetben a tagot megillető időleges üdülőhasználati jog vagyoni értékkel bír, átruházható és végrehajtható, ezért apportálható (azaz gazdasági társaság rendelkezésére bocsátható nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként) is.⁵⁶

Úgy véljük, hogy a timeshare üdülőszövetkezeti keretek között való gyakorolhatósága szempontjából az érintett két jogszabály: a 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetéről és a szállás időben megosztott használati jogára, a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó szerződésekről, valamint a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenységről szóló 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet összhangja megteremthető és egymást kiegészítve használhatóak. A lakásszövetkezeti törvény indokolása szerint az időleges használati jog megszerzéséért a leendő tag által nyújtandó ellenszolgáltatás mértéke és formája, valamint a szövetkezet tag részére nyújtandó szolgáltatásai az alapszabályban meghatározandóak, amely feltételekre – különösen a jog megfelelő gyakorlására – a Ptk. és a pénzügyi jogi normák egyaránt irányadóak. Meglátásunk szerint a timeshare vonatkozásában feltétlenül

⁴⁶ PAPP, 2015. 201-202.

⁴⁷ Ptk. 5:13.§ (2) bek., 5:22.§, 5:30.§ (1) bek.; FIT-H-GJ-2010-417.: Az Lsztv. rendelkezései kógensek, a törvény rendelkezéseitől eltérésre csakis a törvényben megengedett módon, keretek között van lehetőség. A lakás használatának átengedését, illetve a hasznosítását az Lsztv. megengedi.

⁴⁸ Lsztv. 12.§ (2) bek.

⁴⁹ Lsztv. 12.§ (3)-(4) bek.

⁵⁰ Ptk. 8:1.§ (1) bek. 4.

⁵¹ 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetéről 40/D. § (1) bek.

⁵² Lsztv. 40/C.§ (1) bek.; SZIT-H-PJ-2016-54.

⁵³ A 2004. évi CXV. törvény indokolása.

⁵⁴ BH 1998.295.

⁵⁵ BH 1998.295.

⁵⁶ BH 1999.514.

alkalmazhatóak és alkalmazandóak az üdülőszövetkezet létesítő okiratának elkészítésénél az előbb említett kormányrendelet rendelkezései is. A lakásszövetkezeti törvény VII. fejezete (a lakásszövetkezet gazdálkodása) és a fenntartással kapcsolatos definíciók⁵⁷ a timeshare cégek működése során is ilyen tartalommal merülnek fel.⁵⁸

Napjainkban Magyarországon nagyon hiányosan és nehezen feltérképezhető a timeshare és az üdülőszövetkezet kapcsolata, így a két jogintézményben meglévő közös jogi és gazdasági lehetőségek kiaknázására sem került még sor. Mivel az üdülőszövetkezeti formán keresztül megvalósuló timeshare igénybevétel a nyugat-európai vonatkozó joggyakorlathoz képest magyar sajátosság,⁵⁹ érdemes lenne élni a benne rejlő valós esélyekkel.

⁵⁷ Lsztv. 56.§ (1) bek. 1.; 1-H-GJ-2010-181.; 1-H-GJ-2010-214.

⁵⁸ PAPP, 2015. 207.; Szegedi Ítéletábla Gf. III. 30 465/2012.; timeshare.lap.hu. (2017. január 07.)

⁵⁹ Erről részletesen lásd: PAPP Tekla: *A timesharing-szerződés speciális jellemzői*. In: Papp Tekla: *Opuscula Civilia, Magánjogi láttelet, Report on Hungarian Private Law, Befundbericht über das ungarische Privatrecht*. Lectum Kiadó, Szeged, 2013. 106., 121., 135.