



NEMZETI
KÖZSZOLGÁLATI EGYETEM
ÁLLAMTUDOMÁNYI ÉS KÖZIGAZGATÁSI KAR
CIVILISZTIKAI INTÉZET

OPUSCULA CIVILIA

Papp Tekla

***Timesharing-szerződés – timeshare-
rendszer – lakásszövetkezet***



Papp Tekla¹

Timesharing-szerződés – timeshare-rendszer – lakásszövetkezet²

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,³ azonban az egyes szövetkezeti típusokról és azokon belüli altípusokról már kevésbé gazdag forrásanyaggal rendelkezünk.⁴ A címben megjelölt téma vonatkozásában az alaptípusra: lakásszövetkezet fellelhetőek tanulmányok,⁵ azonban ennek altípusai: nyugdíjasházi szövetkezet, üdülőszövetkezet, személygépkocsi-tároló (garázs-) szövetkezet,

¹ Intézetvezető egyetemi tanár, Nemzeti Közszolgálati Egyetem Államtudományi és Közigazgatási Kar Civilisztikai Intézet. A mű a KÖFOP-2.1.2-VEKOP-15-2016-00001 azonosítószámú, „A jó kormányzást megalapozó közszolgálat-fejlesztés” elnevezésű kiemelt projekt keretében a "Premier plan a magyar szerződési jog rendszeréről" Lőrincz Lajos Professzori Ösztöndíj támogatásával, a Nemzeti Közszolgálati Egyetem felkérésére készült.

² A témához lásd még: PAPP Tekla: Röviden a timesharing-szerződésről. *Európai Jog*, 2006/4. 24-28.; Tekla PAPP: 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 Iurisprudencia et Iure Publico* 1/2009. <http://dieip.hu/wp-content/uploads/2009-1-04.pdf>; Tekla PAPP: Der Timesharing-Vertrag in Ungarn: eine rechtsvergleichende Analyse. *Zeitschrift für Gemeinschaftsprivatrecht*, 3/2009. 141-147.; Tekla PAPP: Der Timesharing-Vertrag im 21. Jahrhundert. *Debreceni Jogi Műhely*, 2/2011., http://www.debrecenijogimuhely.hu/archivum/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.; Tekla PAPP: 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.; Tekla PAPP: *The timeshare contract in Hungary and in the United Kingdom*. In: Nagy Csongor István (szerk.): *Liber Amicorum János Martonyi*. hvg-orac; Budapest, 2014. 263-271.; PAPP Tekla: *A timesharing-szerződés*. In: Papp Tekla (szerk.): *Atipikus szerződések*. Opten Informatikai Kft., Budapest, 2015. 195-222. (Az internetes hivatkozások utolsó letöltési ideje: 2018. 01. 31.)

³ BOBVOS 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*. Réjtjel Kiadó, Budapest, 2002.; DOMÉ Györgyné – RÉTI Mária: *Szövetkezeti jog*. Osiris Kiadó, Budapest, 1999.; NAGY László: *Szövetkezetelmélet – szövetkezeti jog*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1985.

⁴ Ehhez lásd: RÉTI, 2010. 75-81.; BOBVOS 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.

⁵ ÉBER Kálmán – WIEBER Imre: *A lakásszövetkezetekről*. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1972.; RÉDER Erika: A lakásszövetkezet múltja, jelene és jövője. *Themis* 2013/1. 382-402.; NAGY Krisztina: A lakásszövetkezetre vonatkozó magyar szabályozás áttekintése, figyelemmel az új Ptk. hatályba lépésére. *Themis* 2014/1. 190-215.; NAGY Krisztina: A lakásszövetkezeti tagsági jogviszony tartalmának áttekintése a nemzetközi szövetkezeti alapelvek és a hatályos magyar szabályozás tükrében. *Themis* 2015/2. 155-175.



műhelyszövetkezet, üzlethelyiség-építő és –fenntartó szövetkezet mindaddig nem képezte kutatások közzé is tett tárgyát. Ez a rövid munka nem ezt a hiányt pótolja, hanem felhívja a figyelmet napjaink két jogfejlődési jellegzetességére:

- 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 ≈ timeshare gyakorlása üdülőszövetkezeti keretek között).

1. A timesharing-szerződés fogalma

A timesharing-szerződés alatt a szállások⁶ időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződéseket értjük.⁷ 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.⁸

A kontraktus keretében a fogyasztó

- meghatározott célú (üdülési vagy lakás) használati jogot szerez - 1 évre illetve annál hosszabb - de mindig határozott - időtartamra,⁹
- 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),

⁶ 141/2011. (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. pont: szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület.

⁷ Veszprémi Törvényszék 1. P. 21.487/2012/11. és 46/2010. Számviteli kérdés: az időben megosztott üdülőhasználati jog eladásáról szóló szerződés atipikus szerződés.

⁸ 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 2. § (1) bek. 10. pont; BÁRDOS Péter – MENYHÁRD Attila: *Kereskedelmi jog*. hvgorac, Budapest, 2008. 437.; SÁNDOR István: *Előadásvázlatok a kötelmi jog különös részéből*. Patrocinium, Budapest, 2011. 176-179.; CSÉCSY György – FÉZER Tamás – HAJNAL Zsolt – KÁROLYI Géza – PETKÓ Mihály – TÖRŐ Emese: *A gazdasági szféra ügyletei*. Kossuth Egyetemi Kiadó, Debrecen, 2006. 193-195.

⁹ 114/2010. VJ



- az ingatlan tulajdonosától (ez lehet a vállalkozás is) közvetlenül, illetve közvetve az értékesítőtől (ha nem azonos az ingatlan tulajdonosával), vagy viszonteladási ügynök(ség)től (RDO – tagsággal rendelkező – Resort Development Organisation –, másodlagos értékesítéssel foglalkozó cég).

A timesharing-szerződések megkötése általában üdülési céllal történik, nagyon ritkán merül (merülhet) fel lakáscélú, időszakonként visszatérő, meghatározott idejű használat:¹⁰

- több éven keresztül idénymunka végzésénél, amennyiben a munkavállaló lakhatását is meg kell oldania a munkáltatónak;
- ha a munkavállaló a munkahely két olyan munkahely között osztja meg, amelyek különböző – egymástól távollévő – településeken vannak, és mindkét helyen laknia is kell a munkái ellátásához;
- nemzetközi cég országokénti fióktelepeinél időszakonként ellenőrzési/menedzsment/innovatív/humán erőforrás etc. funkciót ellátó tagja/munkavállalója számára rendszeres szállás biztosítása esetén;
- egy cég egy ház valamennyi lakását „leköti” különböző időintervallumú projektekre szerződötetett munkatársainak;
- vendégmunkás azonos munkáltatónál azonos helyen végez ismétlődő jellegű, határozott idejű munkákat és a munkaterepen lakik konténerben (lásd: építőipar);
- vagy az időszakosan ismétlődő munkát vállalónak a munkahely közelében kell laknia (lásd: bébiszitter, ápoló);
- kollégiumi férőhelyek szemeszterek közötti szállásként – és nem turizmus keretében – hasznosítása; a felsorolt – ismétlődő jellegű, határozott idejű – lakáshasználatoknál a timesharing-kontraktus felhasználására nincs adat, így ezek csak lehetőség-, de nem valóság-variációk.¹¹

¹⁰ Külön köszönet hasznos ötleteikért Auer Ádámnak, Lehoczki Zóra Zsófiának és Dúl Jánosnak.

¹¹ 2008/122/EK irányelv Preambulum (6) Ezen irányelv alkalmazásában a "szálláshely időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződés" fogalma nem értelmezhető úgy, hogy az kiterjed a többszörös szállásfoglalásokra, ideértve a hotelszoba-foglalásokat is, amennyiben a többszörös foglalások nem eredményeznek az egyedi foglalásokból eredőeken túlmenő jogokat és kötelezettségeket. A szálláshely időben megosztott használati jogára vonatkozó szerződések szintén nem értelmezhetők úgy, hogy azok magukban foglalják a rendes bérleti szerződéseket, mivel azok nem több időszakra, hanem egyetlen, folyamatos igénybevételi időszakra vonatkoznak.



A timesharing-megállapodás szabályozási keretébe nemcsak egy speciális célú és gyakorolhatóságú használati jog szerzése tartozik,¹² hanem a timeshare átruházása és gyakorlásának átengedése is.¹³ 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 máskor gyakorolhassa a továbbiakban a vállalkozás ingatlanán a timeshare-t (azaz a kontraktus közvetett tárgya kölcsönös átruházásra kerül két fogyasztó között);¹⁴

- másrészt a fogyasztó engedményezés révén megválhat a szerződéstől, és így a használati jog szerzőjének pozíciójában alanycsere következik be;

- harmadrészt az új Ptk. szerinti jogátruházás,¹⁵ valamint a szerződésátruházás¹⁶ 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 megteremti a timeshare-értékesítés hátterét: csereszervezet tagjává válik,¹⁷ kiegészítő szolgáltatásokat (utazás, biztosítás) nyújtó vállalkozással és másodlagos

¹² PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*. Lectum Kiadó, Szeged, 2009. 84.

¹³ Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. sz. véleménye

¹⁴ 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.

¹⁵ 2013. évi V. törvény 6:202. § (1) bek.

¹⁶ 2013. évi V. törvény 6:208. § (1) bek.

¹⁷ Fővárosi Törvényszék P/2011/14. ; Szegedi Ítéltábla Pf. I. 20.061/2012/3.



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;¹⁸

- legvégül kerül sor az alapszerződés megkötésére a fogyasztóval, amelynek révén az a speciális használati jogot meg tudja szerezni.¹⁹

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.²⁰

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 hányszor, valamint mennyiért szerezhető üdülési jog.

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

- a) csereüdülések révén (a klubtagok egymás között elcserélik üdülési jogaikat máshova és/vagy máskorra az adott szervezet cserealapjából válogatva),

¹⁸ Csongrád Megyei Bíróság 2. P. 21.948/2011/3.

¹⁹ 114/2010. VJ

²⁰ A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. pontja (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. pontja (tartós szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szolgáló szállás rendszeres időközönként ismétlődő, meghatározott, nem huzamos időtartamra történő használata jogának – üdülési jog - biztosítása) pontjai is érinthetik a timesharing-szerződést.



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 profílváltáson ment keresztül:

- egyrészt a legjelentősebb timeshare-cégek 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 üdülőkörhöz és a fürdőházakhoz kapcsolódó timeshare-k.

A timesharing-szerződés révén szerzhető 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);²¹
- 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 alapkötés 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.

²¹ C-423/97.



3. A timeshare és a lakásszövetkezet

Az alapszerződés alapján a timesharing-szerződés közvetlen tárgya a használati jog szerzése, illetve átruházása,²² a közvetett tárgya pedig a használati jog,²³ amelynek révén a fogyasztó az adott ingatlant (vagy ingatlanrészt) évente meghatározott időre birtokolhatja, használhatja, esetleg hasznosíthatja (konvertálás) és elidegenítheti.²⁴ A szállások időben megosztott használatára vonatkozó szerződés a jogosult számára biztosítja a saját használatot, annak átengedését és a használat jogának cseréképes kontingensként való felhasználását. A használat csererendszeren belüli konvertálására vonatkozó jog csak akkor nyílik meg, amennyiben a jogosult a csererendszerbe tagként belép.²⁵

A timesharing-szerződés alapján megszerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorolhatóság szempontjából közvetlen és közvetett alfajra bontható:²⁶ 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.²⁷ A közvetett jellegű használati jog alfajon belül Magyarországon megjelent az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció a gazdasági társasági részesedésen folytán gyakorolható használati jog mellett, míg az egyesületi tagság révén igénybe vehető timeshare Magyarországon nem elterjedt.²⁸

A lakásszövetkezet olyan jogi személy, amelyet lakóépületek építésére és fenntartására alapítanak.²⁹ A lakásszövetkezet alapvetően nyereségszerzésre nem törekszik, azonban tevékenysége ellátása céljából – melyet saját részére, tagjai és nem tag tulajdonosok részére végez – vállalkozási tevékenységet is folytathat.³⁰ A lakásszövetkezetben a lakások a tagok, a nem tag tulajdonosok vagy a lakásszövetkezet tulajdonában vannak; amennyiben a lakás

²² 141/2011. (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.

²³ BH 1999. 514.: vagyoni értékkel bír, átruházható és végrehajtható, ezért apportálható.

²⁴ 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 2. § (1) bek. 10. és 13. pontjai

²⁵ LB Gfv. IX. 30.193/2006.

²⁶ Más szemléletű megközelítésre lásd: MISKOLCZI-BODNÁR Péter – SÁNDOR ISTVÁN: *A fogyasztóvédelmi jog európai gyökerű magyar szabályozása II.* Patrocinium, Budapest, 2012. 47-48.; kötelmi jogi, dologi jogi és közvetett jogszerzésre bontás, valamint a vagyonkezelői modell.

²⁷ Erről részletesen – magyarázó ábrával - lásd: PAPP, 2015. 202-205.

²⁸ PAPP, 2015. 204-205., 215-217.

²⁹ 2004. évi CXV. törvény (továbbiakban Lsztv.) 2. § (1) bek.

³⁰ Lsztv. 2. § (5), (6) bekezdések



lakásszövetkezeti tulajdonban áll, akkor a tagot meghatározott lakás állandó használati joga illeti meg.³¹ 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.³² a tagok és nem tag tulajdonosok építéssel és fenntartással kapcsolatos költségeit épületenként és lakásonként külön-külön kell megállapítani és nyilvántartani.³³

A szakirodalombeli szövetkezet-csoportosításoknál a lakásszövetkezetet minősítették kiegészítő jellegű szövetkezetnek (ahol a szövetkezeti tagsági viszony csak járulékos jellegű),³⁴ fogyasztási típusúnak (Czettler Jenő nyomán),³⁵ kommunálisnak (Nagy László munkásságára támaszkodva),³⁶ belső gazdasági alapszerkezete szerint nyitottnak (Ihrig Károly típusfelosztása alapján)³⁷ és disztributív szövetkezetnek is (Galovits Zoltán besorolását alapul véve).³⁸ E kategóriákat a lakásszövetkezet ismérvei alátámasztják:

- az önszegély és az önkéntes társulás elvei alapján szerveződik;³⁹
- 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;⁴⁰
- altruizmus jellemzi: tagjaival szemben nyereségszerzésre nem törekszik, vállalkozási tevékenységéből származó profitot is tagjainak juttatja vissza.⁴¹

A lakásszövetkezet tehát a tagjai önkormányzásán alapuló szervezet, az önkormányzás az alapszabály rendelkezéseinek és a közgyűlés határozatainak keretei között, a többségi akarat elv útján valósul meg, és tagjaira is irányadó a lakásszövetkezettel fennálló jogviszonyuk

³¹ Lsztv. 10. §, 12. § (1) bek.

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

³³ Lsztv. 45. § (2) bek.; SZIT-H-PJ-2015-32.

³⁴ BÉZI-FARKAS et al., 2006. 204.

³⁵ BOBVOS, 2011. 19.

³⁶ BOBOVOS, 2011. 20.; RÉTI, 2010. 77.; NAGY, 2014. 192.

³⁷ RÉTI, 2010. 77.; NAGY, 2014. 192.

³⁸ NAGY, 2014. 192.

³⁹ FIT-H-GJ-2012-190.

⁴⁰ 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.

⁴¹ NAGY, 2014. 190., 191.; NAGY, 2015. 159., 160., 162.



tekintetében a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelménye.⁴² A lakásszövetkezet általában az alapszabályában felsorolt lakóépületek fenntartására létesített cég, célja a lakásszövetkezethez tartozó lakóépületek üzemeltetése, karbantartása, felújítása, korszerűsítése, gazdaságos fenntartása, állagának megóvása, ezzel kapcsolatos érdekképviselő 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.⁴³

A Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (Cégszolgálat) www.e-cegjegyzek.hu honlapján keresztül biztosítja az ingyenes elektronikus céginformációt, amely csak tájékoztató jellegű és közhiteles okiratként nem használható fel.⁴⁴ E honlapon végzett keresés⁴⁵ alapján negyvenhat lakásszövetkezetből huszonöt főtevékenységként végzi a TEÁOR '08 szerinti 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése besorolású⁴⁶ 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,⁴⁷ 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,

⁴² FIT-H-GJ-2012-190.

⁴³ 1-H-GJ-2010-181.; 1-H-GJ-2010-214.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ 2017. 02. 16-án

⁴⁶ 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: épület-beruházás 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.

⁴⁷ Veres Péter Lakásfenntartó Szövetkezet; vpls.hu/alapszabaly-2014-augusztus-25/; Alapszabály IV. fejezet 2. pont 2., 4., 5. és 6. alpontjai; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 02.



vagy lakás állandó használati jogát. Ugyanez irányadó a nyugdíjsházi szövetkezetekre is, ahol a lakások a szövetkezet tulajdonában vannak, a tagot pedig a lakás állandó használati joga illeti meg,⁴⁸ 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, amely megfelel a timeshare céggel szemben támasztott követelményeknek,⁴⁹ akkor az Lsztv. alapján jogosult

- lakástulajdonosként másnak átengedni a lakás használatát (akár több fogyasztó között időben megosztva, meghatározott időtartamra, ismétlődő jelleggel),⁵⁰
- a lakás állandó használójaként azt hasznosítani (akár timeshare keretében),⁵¹ valamint megkötésekkel használati jogát átruházni.⁵²

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 vállalkozás⁵³ és a timeshare-jogszerző a fogyasztó, nem merülhet fel.

4. A timeshare és az üdülőszövetkezet

A közvetett jellegű timeshare alfajon belül Magyarországon megjelent az egyik lakásszövetkezeti altípushoz kapcsolódó, az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció: az üdülőszövetkezeti használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése.⁵⁴

⁴⁸ Lsztv. 40/B. § (1) bek.

⁴⁹ PAPP, 2015. 201-202.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Lsztv. 12. § (2) bek.

⁵² Lsztv. 12. § (3), (4) bekezdések

⁵³ Ptk. 8:1. § (1) bek. 4. pont

⁵⁴ Lsztv. 40/D. § (1) bek.



Az üdülőszövetkezet az 1970-es évektől terjedt el⁵⁵ Magyarországon, azonban sosem vált a nyaralók, üdülők, szállodák etc. legelterjedtebb üzemeltetési formájává; többek között azért sem, mert semmilyen jogszabályi előírás nincs arra nézve, hogy üdülő területen csak üdülőszövetkezet működhet.⁵⁶

A szövetkezet tulajdonában álló üdülőegységekben a tagot, évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra, egy üdülőegység időleges használatának joga illeti meg,⁵⁷ tehát az üdülőszövetkezeti tag sem tulajdonjogot, sem bérleti jogot nem szerez.⁵⁸ Ez az időleges használati jog az üdülőjegy átruházása révén örökölheto, „eladható” és „elajándékozható”.⁵⁹ 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.⁶⁰ 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.⁶¹

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.⁶² Az üdülőhasználati jog – mint vagyoni értékű jog - gyakorlásának átengedéséből származó jövedelem adóköteles.⁶³

Úgy véljük, hogy a timeshare üdülőszövetkezeti keretek között való gyakorolhatósága szempontjából az érintett két jogszabály: a 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetről 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

⁵⁵ Az 1977. évi 12. törvényerejű rendelet szabályozta először az üdülőszövetkezetet.

⁵⁶ 5-H-GJ-2099-45.

⁵⁷ Lsztv. 40/C. § (1) bek.; SZIT-H-PJ-2016-54.

⁵⁸ A 2004. évi CXV. törvény indokolása

⁵⁹ BH 1998. 295.

⁶⁰ BH 1998. 295.

⁶¹ BH 1999. 514.

⁶² 1998/68. Adózási kérdés

⁶³ 1989/125. Adózási kérdés



feltétlenül 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 definíciók⁶⁴ a timeshare cégek működése során is ilyen tartalommal merülnek fel.⁶⁵

A joggyakorlatban azonosság körvonalazódik a nem üdülőszövetkezeti formájú timeshare cégek és az üdülőszövetkezetek között:

- az éves használati díj fizetési kötelezettség tekintetében, függetlenül a joggyakorlástól: a díjfizetés nem az üdülőhasználat tényleges igénybevételétől függ (hiszen ez utóbbi a tag elhatározásán múlik), mivel az az üdülőszövetkezet/egyéb timeshare cég működésének, tevékenységének pénzügyi fedezete (ezt az sem befolyásolja, hogy a tag más számára biztosítja az üdülőhasználat lehetőségét);⁶⁶
- ha üdülőhotel felépítését is vállalta a timeshare cég, akkor annak meghiúsulása esetén kártérítés címén az építkezés céljaira befizetett összeg kamatait is tartozik megfizetni (az üdülőszövetkezet tagjainak).⁶⁷

A www.e-cegjegyzek.hu honlapon végzett keresés⁶⁸ alapján az SCH Szállodalánc és Üdülőszövetkezet minősíthető egyben timeshare cégnek is. E jogi személy kétféle üdülőhasználatot értékesít időbeosztásos módon: belföldi, minimum hét éjszakára szóló örökös üdülőhasználati jogot, valamint bővített örökös üdülőhasználati jogot (RCI klubtagsággal párosítva). A cégszolgálati és a cégek saját honlapjait megnézve a Siesta Üdülőszövetkezet⁶⁹ és a Napsugár Üdülő- és Lakásszövetkezet⁷⁰ esetében a rendelkezésre álló információk alapján eldönthetetlen volt, hogy az üdülőszövetkezeti működés összekapcsolódott-e timesharing-szerződéssel is. A cégszolgálati honlapon nem voltak megjeleníthetőek üzleti nevükön,⁷¹ azonban saját honlapjuk alapján szintén timeshare tevékenységet végez a Hőforrás Hotel és Üdülőkörpark Üdülőszövetkezet (Gyula)⁷² és a Hotel

⁶⁴ Lsztv. 56. § (1) bek. 1. pont; 1-H-GJ-2010-181.; 1-H-GJ-2010-214.

⁶⁵ PAPP, 2015. 207.; Szegedi Ítéletábrla Gf. III. 30 465/2012.; timeshare.lap.hu. Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 07.

⁶⁶ PAPP, 2015. 207.; SZIT-H-PJ-2016-54.

⁶⁷ PAPP, 2015. 212.; BH 1995. 506.

⁶⁸ 2017. 01. 03-án

⁶⁹ <http://www.siestahotel.hu/udulesijog/>; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 10.

⁷⁰ www.napsugarhotel/udulohasznalati jog/udulojog.htm; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 10.

⁷¹ A cégszolgálati honlapon a bejegyzett cégnév eltérő: Gyulai Hőforrás Üdülőszövetkezet és Napfény Üdülőépítő és Fenntartó Szövetkezet.

⁷² www.hoforrashotel.hu/uduloszovetkezet_gyula_m432; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 03.



Napfény Üdülészövetkezet (Zalakaros),⁷³ melyeknél szezonális beosztású: floating week az üdülési jog (a tagok időleges használati joga átengedhető, hasznosítható és átruházható), valamint a zalakarosi üdülészövetkezet alkalmazza a bonus time jogintézményét is. Az említettek közül, egy pár évvel ezelőtti timeshare céglistán⁷⁴ csak a zalakarosi üdülészövetkezet van feltüntetve és megállapítható az is, hogy a timeshare cégek vállalászási formaválasztása a következő kedveltségi és gyakorisági sorrendet mutatta: korlátolt felelősségű társaság, betéti társaság, részvénytársaság és egyéni cég. A tavalyi év során készült regisztrált üdülőjog-értékesítők listáján⁷⁵ egy üdülészövetkezet található csak rengeteg kft., két zrt. és egy-egy bt. és nyrt. között: a Tisza-tó Wellness Üdülő Szövetkezet létét a cégszolgálati honlap is igazolta, azonban timeshare céggként való működésére nem találtunk egyéb adatokat.

Nem állítjuk, hogy a timeshare tevékenységet folytató valamennyi üdülészövetkezetre rábukkantunk e rövid tanulmány elkészítése során, azonban az, hogy ennyire hiányosan és nehezen feltérképezhető a timeshare és az üdülészövetkezet kapcsolata, mutatja azt is, hogy a két jogintézményben meglévő közös jogi és gazdasági lehetőségek kiaknázására mennyire nem került még sor Magyarországon. Mivel az üdülészövetkezeti formán keresztül megvalósuló timeshare igénybevétel a nyugat-európai vonatkozó joggyakorlathoz képest magyar sajátosság,⁷⁶ érdemes lenne élni a benne rejlő valós esélyekkel.

2018. február

⁷³ <https://hotelnapfeny.hu/tagoknak>; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 03.

⁷⁴ www.ofe.hu/inet/ofe/hu/menu/.../timeshare-lista-2011.majus_23.pdf; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 03.

⁷⁵ timeshare.lap.hu; Utolsó letöltés ideje: 2017. 01. 07.; time-share_nyilvantartas-2016_08_08.pdf

⁷⁶ Erről részletesen lásd: PAPP Tekla: *A timesharing-szerződés speciális jellemzői*. In: Papp Tekla: *Opuscula Civilia, Magánjogi látlelet, Report on Hungarian Private Law, Befundbericht über das ungarische Privatrecht*. Lectum Kiadó, Szeged, 2013. 106., 121., 135.

