

## Timeshare-t megtestesítő értékpapír – a jogszerűség záloga?

### I. A timesharing-szerződés fogalma

A timesharing-szerződés<sup>1</sup> a szállások<sup>2</sup> időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés, amely alapján a fogyasztó a vállalkozástól ellenérték 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.<sup>3</sup>

A kontraktus keretében a fogyasztó  
- meghatározott célú (üdülési/lakás) használati jogot szerez, egy évre (illetve annál hosszabb - esetleg határozott - időtartamra),<sup>4</sup>

---

\* Dr. Papp Tekla, habilitált egyetemi tanár, Nemzeti Közszerződési Egyetem, Nemzetközi Intézet, Nemzetközi Jogi és Európai Jogi Tanszék, Budapest

<sup>1</sup> Lásd még: Papp Tekla „Röviden a timesharing-szerződésről” (Európai Jog; 2006/4.; 2428. pp.); Tekla Papp „The timesharing contract in Hungary and in Europe” (Acta Juridica Hungarica; Akadémiai Kiadó; Volume 49.; Number 4/December 2008.; 483-494. pp.), Papp Tekla „Über den Timesharing-Vertrag” (De Iurisprudencia et Iure Publico; 1/2009.; 15 pp.; [http://www.dieip.hu/209\\_1\\_05.pdf](http://www.dieip.hu/209_1_05.pdf)); Tekla Papp „Der Timesharing-Vertrag in Ungarn: eine rechtsvergleichende Analyse” (Zeitschrift für Gemeinschaftsprivatrecht; 3/2009.; 141-147. pp.); Tekla Papp „Der Timesharing-Vertrag im 21. Jahrhundert” (Debreceni Jogi Műhely; 2/2011.; [http://www.debreceni.jogimuhely.hu/aktualis\\_szam/2\\_2011/der\\_timesharing\\_vertrag\\_im\\_21\\_jahrhundert](http://www.debreceni.jogimuhely.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. pp.); Papp Tekla „Der Timesharing-Vertrag in Ungarn - eine rechtsvergleichende Analyse” (In: Collected Papers; Novi Sad Faculty of Law Serbia; XLIII.; 3/2009.; Novi Sad; 2009.; 393-408. pp.); Tekla Papp „Der Timesharing-Vertrag in Ungarn” (Osteuropa Recht; 2/2011.; 154-159. pp.); Jenovai Petra – Papp Tekla – Sstrihó Krisztina – Szeghő Ágnes „Atipikus szerződések” (tankönyv; szerk.: Papp T.; Lectum Kiadó; Szeged; 2011.; 144-165. pp.).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 141/2011. (VII: 21.) Korm.rend, 2. § (1) bek. 10. Pontja.

<sup>4</sup> 114/2010. VJ.

- az év egy előre megállapított időszakában (pl.: egy hétre, vagy 10 napra), évenként visszatérő jelleggel (általában ugyanakkor ugyanoda ugyanannyi időre, azaz minden év ugyanazon hónapjának azonos napjaira a meghatározott hotelba),

- egy vagy több épület (pl.: szálloda) és helyiségei, kiegészítő jellegű tartozékai (pl.: uszoda, teniszpálya, szauna etc.) felett,

- 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 - Resort Development Organisation - tagsággal rendelkező, másodlagos értékesítéssel foglalkozó cég).<sup>5</sup>

A timesharing-megállapodás szabályozási keretébe nemcsak egy speciális célú és gyakorolhatóságú használati jog megszerzése tartozik,<sup>6</sup> hanem a timeshare átruházása és gyakorlásának átengedése is.<sup>7</sup> A timeshare átruházása többféleképpen történhet

- egyrészt a fogyasztónak lehetősége van arra, hogy a vállalkozás által működtetett „timeshare-börzén” átváltsa a használati jogát: más fogyasztóval elcserélje, 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);

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

- harmadrészt az új Ptk. szerinti jogátruházás,<sup>8</sup> valamint a szerződésátruházás<sup>9</sup> 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 az 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

---

<sup>5</sup> Papp Tekla „Atipikus szerződések” (Lectum Kiadó; Szeged; 2009.; 84. p.).

<sup>6</sup> Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. sz. véleménye.

<sup>7</sup> EBH 2006. 1519.; 114/2010. VJ.

<sup>8</sup> 2013. évi V. törvény 6:202. § (1) bek.

<sup>9</sup> 2013. évi V. törvény 6:208. § (1) bek.

szerződés keretében oldható meg, a timesharing-szerződés mint szerződésrendszer-rész 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: csere-szervezet tagjává válik,<sup>10</sup> kiegészítő szolgáltatásokat (utazás, biztosítás) nyújtó vállalkozással és másodlagos értékesítőkkel 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;<sup>11</sup>

- legvégül kerül sor az alapszerződés megkötésére a fogyasztóval, amelynek révén az a speciális használati jogot meg tudja szerezni.<sup>12</sup>

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 köre épülő szerződésrendszerben,

- harmadrészt a szerződésrendszer keretében a fogyasztó számára igénybe vehető egyéb (utazási, üdülési) szolgáltatásokban.<sup>13</sup>

## *II. A timesharing-szerződés minősítése*

A szerződések tipizálásának az alkalmazandó jog eldöntése szempontjából van fontos szerepe. A magánjogi kontraktusok két nagy

---

<sup>10</sup> Fővárosi Törvényszék P/2011/14. ; SZIT Pf.I.20.061/2012/3.

<sup>11</sup> Csongrád Megyei Bíróság 2.P.21.948/2011/3.

<sup>12</sup> 114/2010. VJ

<sup>13</sup> A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 23. (szálláshelyszolgáltatás: 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 szálláshelyszolgáltatás: 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.

csoportra: nevesített és nevesítetlen megállapodásokra bonthatók; a nevesített szerződésfajtán belül tipikus és atipikus, a nevesítetlen típusúak között vegyes és de facto innominát szerződések különböztethetőek meg.<sup>14</sup>

#### A timesharing-szerződés

- nem tipikus szerződés, mert speciális, nem Ptk.-beli használati jogot és szerződéskomplexumot szabályoz;

- nem vegyes szerződés, mert annak egyik kategóriájába (típus-egyesítő, típuskombinációs, sajátos szolgáltatásra irányuló) sem sorolható, a vegyes szerződésekhez képest több (az említett alfajok ötvözése) és más (az említett altípusokba besorolhatatlanság), önálló, sui generis megállapodás;

- nem de facto innominát szerződés, mert nem egyszeri, egyedi, kivételes és normatív szabályozás nélküli jogviszonyt fed le.<sup>15</sup>

A timesharing-szerződés az atipikus szerződések körébe tartozik,<sup>16</sup> mert rendelkezik e kontraktusok csoportismérveivel. Így jellemző rá, hogy

- a) az új Ptk. 6. könyv „Egyes szerződések” (Harmadik rész) részében nem található, nem sorolható az itt nevesített szerződéstípusokba;
- b) az új Ptk. 6:1. § (3) bekezdése és 6:59. § alapján, a típuszabadság értelmében, de a jogszabályba ütközés tilalmának betartásával köthető és a kötelmek, valamint a szerződések általános szabályai erre a megállapodásra is irányadóak;
- c) idegen eredetű neve van, melynek magyar megfelelője (ingatlanok időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés) nem a legkönnyebben, legegyszerűbben kezelhető kifejezés;
- d) magyarországi szabályainak kialakulásánál és kialakításánál fontos szerepe volt a külföldi gyakorlati és jogalkotási mintáknak, valamint a hazai szokásoknak (lásd: üdülőszoövetkezeti);
- e) a kormányrendeleti szinten szabályozott atipikus szerződések egyike;

---

<sup>14</sup> Papp i.m. (egyetemi jegyzet) 11-14. pp.; Vörös Imre „A nemzetközi gazdasági kapcsolatok joga I.” (KRIM Bt.; Bp.; 2004.; 7. p.).

<sup>15</sup> Papp i.m. (egyetemi jegyzet) 11-12. pp.

<sup>16</sup> 46/2010. Számviteli kérdés.

- f) az európai jogfejlődésben megfigyelhető jogegységesítési törekvések érintették: egyrészt a 2008/122/EK irányelv a maximum harmonizáció jegyében fogyasztóvédelmi szempontból szabályozza, másrészt a DCFR (Draft Common Frame of Reference)<sup>17</sup> – az egységes európai magánjog kidolgozásainak alapjait nyújtó közös referenciakeret vázlata – a szerződések közös szabályain belül az elállási jogra vonatkozó rendelkezések között tér ki a timesharing-szerződésre („right to use immovable property”);
- g) jogszabályi előírásoknak megfelelően írásba kell foglalni; nem feltétlenül érvényességi kellékként, inkább biztonsági (a fogyasztó védelme), bizonyíthatósági okokból;
- h) a részletes és pontos írásbeli megfogalmazásra törekvés magával vonta az általános szerződési feltételek alkalmazását (lásd: írásbeli tájékoztató, valamint a formanyomtatványok);<sup>18</sup>
- i) a megállapodás egyik pólusán szerződő félként az új Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 4. pontja és a Fgytv 2. § b) pontja szerinti vállalkozás áll;
- j) tartós jogviszonyra irányul, hosszabb távú piaci kapcsolatokat szabályoz.<sup>19</sup>

### *III. A timesharing-szerződés tárgya*

Az alapszerződés alapján a timesharing-szerződés közvetlen tárgya a használati jog szerzése, illetve átruházása,<sup>20</sup> a közvetett tárgya pedig a használati jog, amelynek révén a fogyasztó az adott ingatlant (vagy ingatlanrészt) évente meghatározott időre birtokolhatja, használhatja, esetleg hasznosíthatja (konvertálás) és elidegenítheti.<sup>21</sup> Az ingatlanok időben megosztott használatára vonatkozó szerződés a jogosult számára biztosítja a saját használatot, annak átengedését és a használat jogának csereképes kontingensként való felhasználását. A használat csererend-

<sup>17</sup> „Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law” (DCFR) (ed.: C. von Bar – E. Clive – H. Schulte – Nölke; sellier; Munich; 2008.; II. – 5:202.).

<sup>18</sup> 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 1., 4. és 5. mellékletei.

<sup>19</sup> Papp Tekla „Atipikus jelenségek szerződési jogunkban / Atypical phenomena in our contract law” (Lectum Kiadó; Bp.; 2009.; 47-48. pp.).

<sup>20</sup> 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.; FIT 4.Pf.20.559/2012/3.

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

szeren belüli konvertálására vonatkozó jog csak akkor nyílik meg, amennyiben a jogosult a csererendszerbe tagként belép.<sup>22</sup>

A timesharing-szerződés alapján megszerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorolhatóság szempontjából közvetlen és közvetett alfajra bontható:<sup>23</sup> az előbbinél a jogcímen kívül nem szükséges más a timeshare igénybeviteléhez, 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.

A közgazdaságtani álláspont<sup>24</sup> a timeshare dologi jogi jellege mellett tör lándzsát, mert a használati jog a dolognak, mint használati tárgynak a minőségi tulajdonságaihoz (használati értékéhez) kapcsolódik.

A szállások időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződésekről szóló 141/2011. (VII. 21.) Kormányrendelet szerint a timeshare tulajdonjog részjogosítványa is lehet.<sup>25</sup>

A Ptk. 5:73. § (1) bekezdése szerinti közös tulajdon is szóba jöhet a használati jog jellegének vizsgálatánál, azonban a timesharing-szerződésnél<sup>26</sup>

- a jogosultakat nem egyidejűleg, hanem időben egymást felváltva, rövid időtartamra illetik meg a tulajdonosi jogosítványok (időbelileg szakaszolt, speciális közös tulajdon);<sup>27</sup>
- 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 az I. pontban ismertetett komplex szerződésrendszer kiépülé-

---

<sup>22</sup> LB Gfv IX. 30.193/2006.

<sup>23</sup> Más szemléletű megközelítésre lásd: *Miskolczi Bodnár P. – Sándor I.* „A fogyasztóvédelmi jog európai gyökerű magyar szabályozása II.” (Patrocinium; Bp.; 2012.; 47-48. pp.): kötelmi jogi, dologi jogi és közvetett jogszerzésre bontás, valamint a vagyonkezelői modell.

<sup>24</sup> *Drábik L. – Fábíán A.* „Utazásszervezés és timesharing tevékenység az EU-ban és Magyarországon” (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara; Bp.; 2004.)

<sup>25</sup> 1. melléklet 2.2 és 8.1. pontjai; 87/2001. Számviteli kérdés: az ingatlanok időben megosztott használati jogának értékesítésekor a vevő tulajdonjogot nem szerez.

<sup>26</sup> Ptk. 5:74. §

<sup>27</sup> 46/2010. Számviteli kérdés: Az üdülőhasználati szerződés szerint a használó az időben és térben korlátozott használati jogot szerzi meg díjfizetés ellenében.

sét akadályozza és a timeshare átruházhatóságát, átengedhetőségét korlátozza;

- a rengeteg tulajdonostárs megnehezíti a timeshare-rendszer működtetését (pl.: 1 üdülői 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;<sup>28</sup> tehát csak a timeshare konvertálására lenne lehetősége a jogosultnak.

A használat joga<sup>29</sup> 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.<sup>30</sup>

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;<sup>31</sup>
- a bérlő (a bérbeadó engedélye nélkül) nem ruházhatja át szabadon a bérleti jogot és annak gyakorlását nem engedheti át másnak (albérlet);<sup>32</sup>
- a bérleti joghoz a bérleti szerződés részeként - a komplex timesharing-szerződésrendszerrel ellentétben - kiegészítő szolgáltatások nem kapcsolód(hat)nak.

A timesharing-szerződéssel kapcsolatos Kormányrendelet,<sup>33</sup> a pénzügyi jog<sup>34</sup> és a bírói gyakorlat<sup>35</sup> speciális jellegű, sajátos (dologi

---

<sup>28</sup> Ptk. 5:148. § (1) bek.

<sup>29</sup> Ptk. 5:159. §

<sup>30</sup> Lásd: Papp i.m. (egyetemi jegyzet) 89. p.

<sup>31</sup> Ptk. 6:335. §; Papp i. m. (egyetemi jegyzet) 89. p.

<sup>32</sup> Ptk. 6:334. § (1) bek.

jogi, használati kötelmi és polgári jogi társasági elemeket is hordozó), vagyoni értékű jogként is elismerhetőnek tartja a timeshare-t.

A közvetett jellegű használati jog alfajon belül az egyesületi tagság révén igénybe vehető timeshare Magyarországon nem elterjedt, az üdülőszövetkezeti tagságon alapuló variáció viszont igen.

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.<sup>36</sup>

A timesharing-szerződés révén szerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorlatban a közvetett formációk terjedtek el, míg a jogalkotó a közvetlen formát preferálja. Véleményem megegyezik Vékás Lajos álláspontjával abban, hogy dologi jogi és polgári jogi társasági elemeket is magában hordozó sajátos használati kötelem a timesharing-szerződés által lefedett jogviszony. Meglátásom szerint

- a közvetlen jellegű timeshare esetén a dologi jogi jelleg pregnánsan jelen van,

- amennyiben szervezeti tagság képezi a használati jog alapját, akkor pedig a pjt-jelleg a dominánsabb,

- és mindkét alfajnál árnyalják a képet a kontraktus révén igénybe vehető szolgáltatások,

- valamint a hangsúly mindig a felek – a vállalkozás és a fogyasztó - szerződéses kapcsolatán lesz.<sup>37</sup>

#### *IV. Magyarországon a timeshare-konstrukció legelterjedtebb megjelenési formái*

Az üdülőszövetkezet (1970-es évek végétől terjedt el; pl. Hegyvidéki SCH Szövetkezeti Üdülőszálloda-lánc), melynél a szövetkezet tulajdonában álló üdülőépületben a tagot, évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra, egy üdülőegység időleges használatának joga

---

<sup>33</sup> 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend. 2. § (1) 10. pontja.

<sup>34</sup> 87/2001. Számveteli kérdés.

<sup>35</sup> BH 1999. 514.; 14/2000. Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának véleménye.

<sup>36</sup> BH 2007.57.; 247/1995. VJ; 14/2000.; Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának véleménye.

<sup>37</sup> Papp i.m. (egyetemi jegyzet) 86. p.



illeti meg.<sup>38</sup> Ez a jog az üdülőjegy (amely nem részjegy és nem is értékpapír) átruházása révén örökölhető, „eladható” és „elajándékozható”,<sup>39</sup> azonban a használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése az üdülőszövetkezetben.<sup>40</sup> 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.<sup>41</sup> 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).

A részvénytársaság (timeshare-részvények tulajdonlása révén; pl. Abbázia Rt., Petneházy Rt.); az alábbi konstrukciók keretében

A) 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 konstrukció jogi szempontból „gyenge lábakon áll”, ha a részvény után a fogyasztót - mint részvényt - megillető osztalék maga a timeshare, vagy a konvertálható pontok, vagy a pontok révén elcserélt timeshare máshol igénybevehetősége, mert a részvény nem dologi jogi jogosultságot (adott esetben egy üdülőegység használatát), vagy üdülésre felhasználható pontokat megtestesítő értékpapír, hanem tagsági jogokat inkorporál.<sup>42</sup> Jogilag szintén aggályos, hogy az rt. részvényeseinek (a timeshare jogosultjainak) nincs befolyásuk az rt. működésére és a timeshare feltételeinek kialakítására, megváltoztatására (pl.: a részvényes, a fogyasztó a használati díj kialakítását és módosítását nem befolyásolhatja: ez nem közgyűlési hatáskörbe utalt kérdés, hanem az rt. igazgatósága határoz róla), mert korlátozott tagsági jogokat gyakorolhatnak csak „árúkapcsolással, kényszerhelyzetben” (más módon nem válhatnak az üdülőhasználatra jogosulttá) megszerzett részvényeik révén. Jogszerűbb variáció az, ha az ingatlan üzemeltetőjé-

<sup>38</sup> 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetéről 40/C. § (1) bek.

<sup>39</sup> BH 1998.295.; 2004. évi CXV. tv. 40/C §. (3) bek.

<sup>40</sup> 2004. évi CXV. tv. 40/D §. (1) bek.

<sup>41</sup> 1998/68. Adózási kérdés

<sup>42</sup> Papp i.m. (egyetemi jegyzet) 95-96. pp.

nek (vagy tulajdonosának) a tőkéjét a részvényvásárlások révén teremti meg (vagy egészítik ki), és emellett ezzel egyidejűleg üdülőhasználati szerződést kötnek (melynek a részvény megvétele a feltétele) a fogyasztóval. Maga a timeshare igénybevétele mindkét konstrukciónál az üdülőhasználati szerződés keretében zajlik, általában a kormányrendeletnek megfelelően.

B) A fentiekben vázolt jogi megoldás egyszerűbb megjelenése az, amikor az ingatlan (üdülő) tulajdonosa, fenntartója és üzemeltetője ugyanaz a jogalany (részvénytársaság), mely közvetlenül („bérlet” 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. Ez az élethosszig szóló megoldás már a tulajdonjoghoz közelíti a timeshare-t, és a fogyasztó tagsági jogai ugyanolyan mértékben korlátozottak, mint az előző két esetben.

C) 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 üdülőhasználatlal egyidejűleg a használati jog ellenértékének kiegyenlítése céljából megkötött részvény-adásvételi szerződés érvényessége csak együttesen bírálható el, a 20/1999. (II.5.) Kormányrendelet rendelkezései szerint.<sup>43</sup> Az üdülőhasználati szerződéssel összekapcsolt részvény-adásvételi szerződésből eredő jogok az örökös, mint jogutódot megilletik.<sup>44</sup> 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  $\frac{1}{2}$  eszmei hányadára és a lakosztály-hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetik. A gazdasági társaság (az ingatlan másik  $\frac{1}{2}$  eszmei hányadának tulajdonosa) vállalja az üdülőtulajdon profitorientált, szállodaszerű üzemeltetését és karbantartását. Ennek biztosítására a gazdasági társa-

---

<sup>43</sup> LB Gfv. X. 30. 258/2005.; a kormányrendeletet a bírói ítélet meghozatala óta hatályon kívül helyezték.

<sup>44</sup> LB Gfv. IX. 30. 027/2007.

ság tulajdoni hányadára jelzálogjogot alapítanak a timeshare-jogosultak javára.

Megjelenik a közvetett formáció is: a timeshare-t értékesítő - de az adott ingatlant nem tulajdonló - ügynökségek, ügynökök kerülnek kapcsolatba a fogyasztóval. A timeshare értékesítésének lebonyolítására az önálló kereskedelmi ügynöki szerződést alkalmasabbnak találjuk az ingatlantulajdonos és az ügynök közötti megbízási, vagy bizományosi jogviszonynál.

#### *V. A részvénytulajdonos által alapított timeshare-konstrukció jogszerűbbé tételének lehetőségei*

Az új Ptk. értékpapír-fogalmi rendelkezése<sup>45</sup> szerint az értékpapír a kibocsátó és az értékpapír jogosultja közötti olyan alapjogviszony, amely alapján a kibocsátó feltétlen és egyoldalú, a jogszabályi kellékeknek megfelelő kötelezettségvállalást tesz joggyakorlás biztosítására, illetve szolgáltatás teljesítésére. Az új Ptk. értékpapír-regulációja a normatív szabályozás rendszerét alkalmazza: különbséget tesz az értékpapírok között aszerint, hogy jogszabály meghatározza-e a kötelező tartalmi elemeket.<sup>46</sup> Amennyiben jogszabály által nem szabályozott értékpapírfajtáról van szó, az okirat/számítógépes jel csak akkor minősül értékpapírnak, ha a kibocsátója az új Ptk. által meghatározott tartalmi és – esetleges - alakszerűségi elemeket feltünteti az értékpapíron.<sup>47</sup> Az új Ptk. ér-

---

<sup>45</sup> 6:565. § (1) Ha valaki írásban, nem elektronikus formában vagy elektronikus formában rögzített és értékpapírszámlán nyilvántartott (dematerializált) módon egyoldalúan kötelezettséget vállal arra, hogy ő maga vagy a nyilatkozatában megjelölt más személy a nyilatkozatban rögzített jog gyakorlását a nyilatkozatban meghatározott feltételek szerint az okirat vagy az értékpapírszámla által jogosultként igazolt személy részére biztosítja, vagy az okiratban, illetve az elektronikus úton rögzített nyilatkozat szerinti szolgáltatást az okirat vagy az értékpapírszámla által jogosultként igazolt személy részére teljesíti, az okirat, illetve a nyilatkozatot rögzítő elektronikus jelsorozat értékpapírnak minősül.

<sup>46</sup> 6:565. § (4) Ha jogszabály meghatározza egyes értékpapírfajták kötelező tartalmi elemét, kizárólag az ezeknek megfelelő okiratot vagy számítógépes jelet lehet az adott értékpapírfajtába tartozó értékpapírnak tekinteni.

<sup>47</sup> 6:565. § (5) Jogszabály által nem szabályozott értékpapírfajta esetében az okirat vagy számítógépes jel akkor minősül értékpapírnak, ha a kibocsátója az értékpapírban legalább az alábbi tartalmi elemeket feltünteti:

- a) a kibocsátó nevét és címét;
- b) azt, hogy a nyilatkozat értékpapírnak minősül;
- c) az értékpapír által megtestesített jogosultságot;

tékpapírok formakényszerét megszüntető<sup>48</sup> szabályozása révén lehetőség nyílik arra, hogy ki lehessen bocsátani timeshare-t megtestesítő értékpapírt is. Ezzel a részvényhez kapcsolódó konstrukció jogi anomáliái is megszüntethetőek lennének, hiszen az üdülőhasználati szerződéshez kapcsolt jogügylet nem tagsági jogot megtestesítő értékpapír megvásárlására, hanem egy speciális használati jogot inkorporáló értékpapír megszerzésére irányulna.

Ha a Magyarországon leggyakrabban előforduló timeshare-konstrukciót vizsgáljuk, akkor megállapítható, hogy a részvény továbbra is jogszabályban rögzített tartalommal és formában kibocsátható értékpapír: a részvény a kibocsátó részvénytársaságban gyakorolható tagsági jogokat megtestesítő, névre szóló, névértékkel rendelkező, forgalomképes értékpapír.<sup>49</sup> E definíció alapján a timeshare, vagy a vele kapcsolatos konvertálható pontok, vagy a pontok révén elcserélt timeshare máshol igénybevehetősége továbbra sem azonosítható a tagsági jogokkal. Az új Ptk. jogi személyekre vonatkozó könyve megengedi, hogy a részvénytársaság a Ptk-ban meghatározottakon kívül más részvényfajtát vagy részvényosztályt is kibocsásson.<sup>50</sup> Mivel mind a részvényfajták (törzs-részvény, elsőbbségi részvény, dolgozói részvény, kamatozó részvény, **visszaváltható részvény**), mind a részvényosztályok között (osztalékel-sőbbbségi részvény, szavazatelsőbbbségi részvény, likvidációs hányadhoz elsőbbséget biztosító részvény, vezető tisztségviselő, illetve felügyelőbi-zottsági tag kijelölésére vonatkozó elsőbbségi részvény, **elővásárlási jogot biztosító részvény**, kumulatív részvény) található olyan részvény, amely a törzs-részvényvel járó tagsági jogok mellett kötelmi jogosultságot is megtestesít: az első esetben eladási jogot, vagy vételi jogot, vagy mindkét jogot, a második esetben pedig elővásárlási jogot. Vajon ezek mintájára kibocsátható-e olyan törzs-részvény, amely többletjogosultság-ként timeshare-t testesítene meg? Még ha analógia és a logikai értelmezés révén el is juthatunk az igen válaszra, akkor sem lesz megoldott a

---

d) sorozatban kibocsátott értékpapír esetén az értékpapír-sorozat megjelölését, a sorozat értékpapírkódját és a sorozatba tartozó értékpapírok darabszámát;

e) a kibocsátás helyét és időpontját;

f) okirati formában kibocsátott értékpapír esetén a kibocsátó aláírását.

<sup>48</sup> Harsányi Gyöngyi „Az értékpapírok szabályozásának sajátosságai az új magyar Ptk. tükrében” in: A Magyar Tudomány Napja 2013; szerk.: Szalma József; Újvidék; 2014; 271-286. pp.

<sup>49</sup> 2013. évi V. törvény 3:213. § (1) bek.

<sup>50</sup> 2013. évi V. törvény 3:240. §

timeshare jogosultjának hátrányos tagi helyzete: a vállalkozás, a részvénytársaság alapszabálya a közgyűlési hatásköröket az igazgatósághoz utalja.

A 2001. évi CXX. törvény (a tőkepiacról) szintén szabályozza az értékpapír<sup>51</sup> és a tagsági jogot megtestesítő értékpapír<sup>52</sup> fogalmát: az előbbit az új Ptk-tól eltérően és kiterjesztőbben, míg az utóbbit két különböző és egymástól eltérő tartalmú előírásban. A tagsági jogokat megtestesítő értékpapír értelmező rendelkezések közötti definíciójában az szerepel, hogy ezen értékpapírfajta a birtokosának szavazati, vagyoni és **egyéb jogokat** biztosít. Az utolsó kategóriába beletartozhat-e a timeshare is? Azaz a tagot megillető szavazati és vagyoni (pl.: osztalékhoz, likvidációs hányadhoz való) jogok mellett nem tagsági jogokat is inkorporálhat-e ez az értékpapír, vagy az elnevezésének megfelelően a szavazati és vagyoni jogokon kívül csak más tagsági jogokat (kisebbségi jogot, indítványtétel jogát, napirend-kiegészítési jogot etc.) testesíthet meg? A Tpt. az értékpapírok forgalomba hozatala, szabályozott piacra történő bevezetése című, IV. fejezetben ad egy másik meghatározást is a tagsági jogot megtestesítő értékpapírra, ami alapján csak a részvény, az átváltoztatható kötvény, az átváltozó kötvény és a jegyzési jogot biztosító kötvény esik a fogalom alá, a timeshare-t megtestesítő variáció már nem, hiszen kérdéses, hogy ilyen részvény kibocsátható-e egyáltalán (lásd előző bekezdés elemzése), továbbá a timeshare gazdasági társaságban való részesedésnek, valamint tagsági jogot megtestesítő értékpapír megszerzésére való jogosultságnak sem feleltethető meg. A tőkepiaci törvény tagsági jogot megtestesítő értékpapír kategóriáinak vizsgálatánál arra is figyelemmel kell lennünk, hogy az új Ptk. az ilyen értékpapírfajtákra korlátozó szabályt tartalmaz: tagsági jogokról csak részvénytársas-

---

<sup>51</sup> 5. § 42. *értékpapír*: a forgalomba hozatal helyének joga szerint értékpapírnak minősülő pénzügyi eszköz

<sup>52</sup> 5. § 119. *tagsági jogokat megtestesítő értékpapír*: minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó meghatározott pénzösszeg, illetve pénzben meghatározott nem pénzbeli vagyoni érték tulajdonba vételét elismerve arra kötelezi magát, hogy az értékpapír birtokosának meghatározott szavazati, vagyoni és egyéb jogokat biztosít; 13. § (1) a) *a tagsági jogokat megtestesítő értékpapír*: a részvény, az egyéb, gazdasági társaságban való részesedést megtestesítő értékpapír, valamint bármely olyan értékpapír, amely jogot ad részvény vagy egyéb, gazdasági társaságban való részesedést megtestesítő értékpapír megszerzésére az értékpapír átváltása, vagy a benne megtestesített jog gyakorlása által, feltéve, hogy az értékpapírt a részvény vagy az egyéb, gazdasági társaságban való részesedést megtestesítő értékpapír kibocsátója, vagy vele azonos csoportba tartozó személy bocsátotta ki

ság bocsáthat ki értékpapírt.<sup>53</sup> És ezzel, a tagsági jogokról értékpapír kibocsátását – az rt-n kívül – más jogalanynak tilalmazó szabállyal visszatértünk oda, hogy tagsági jogokról csak részvénytársaság és csak részvény értékpapírfajtában bocsáthat ki értékpapírt, valamint az előző bekezdésben feltett kérdésekhez.

Úgy vélem, hogy a timeshare-jogosultak helyzetét egyértelművé és jogszerűvé tevő értékpapírjogi megoldás csak az lehet, hogy élve a Ptk. 6:565. § (5) bekezdés felhatalmazásával egy speciális használati jogot, a timeshare-t megtestesítő értékpapírt bocsát ki a vállalkozás, amelynek már ennek következtében nem is kell részvénytársasági formában működnie, és így az rt-formához kapcsolódó jogi visszásságok is kiküszöbölhetőek lennének. Ha a joggyakorlat ezen megoldás felé mozdulna el, akkor már csak egyetlen lényeges probléma várna megoldásra: milyen jellegű jognak (dologi, kötelmi, vegyes, vagy speciális) tekintjük a timeshare-t?<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> 2013. évi V. törvény 3:11. §

<sup>54</sup> Erről részletesen lásd: *Papp Tekla* „A timesharing-szerződés speciális jellemzői” (In: *Opuscula Civilia, Magánjogi láttelet, Report on Hungarian Private Law, Befundbericht über das ungarische Privetrecht; Lectum Kiadó; Szeged; 2013.; 90-108. pp.*)