

PAPP TEKLA*

A TIMESHARING-SZERZŐDÉS SPECIÁLIS JELLEMZŐI¹

A timesharing-szerződés definíciója alapján kerül kibontásra e kontraktus szerződésrendszer-jellege, tipizálhatósága, közvetlen és közvetett tárgyai, majd ezek az elemzések illeszkednek európai keretbe, és a vizsgálódás végén *de lege ferenda* javaslatok találhatók a megállapodás jövőbeli szabályozására.

1. A timesharing-szerződés fogalma

A timesharing-szerződés² a szállások³ időben megosztott használati jogának megszerzésére irányuló szerződés, amely alapján a fogyasztó a vállalkozástól

* Habilitált egyetemi docens, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi és Polgári Eljárásjogi Tanszék.

¹ 2010. 04. 27-én elhangzott habilitációs tudományos előadás szerkesztett változatának (*Céghírnök*; 2010/9. és 2010/10. 5–11. és 3–6.) feldolgozása.

² 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*. Budapest, Akadémiai Kiadó, Volume 49. Number 4/December 2008. 483–494.; PAPP Tekla: Über den Timesharing-Vertrag. *De Iurisprudencia et Iure Publico*, 1/2009. 15. 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.; Tekla PAPP: Der Timesharing-Vertrag im 21. Jahrhundert. *Debreceni Jogi Műhely*, 2011/2. 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. In: *Collected Papers, Novi Sad Faculty of Law Serbia, XLIII*. 3/2009. Novi Sad, 2009. 393–408.; Tekla PAPP: Der Timesharing-Vertrag in Ungarn. *Osteuropa Recht*, 2011/2. 154–159.

³ 141/2011. (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.

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.⁴

A kontraktus keretében a fogyasztó

- meghatározott célú (üdülési/lakás) használati jogot szerez, egy évre (illetve annál hosszabb – esetleg határozott – időtartamra),⁵
- 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).⁶

A timesharing-megállapodás szabályozási keretébe nemcsak egy speciális célú és gyakorolhatóságú használati jog megszerzése tartozik,⁷ hanem a timeshare átruházása és gyakorlásának átengedése is.⁸ A timeshare átruházása kétféleképpen 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.

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

⁴ 141/2011. (VII. 21.) Korm.rend, 2. § (1) bek. 10. pontja.

⁵ 114/2010. VJ.

⁶ PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*. Szeged, Lectum Kiadó, 2009. 84.

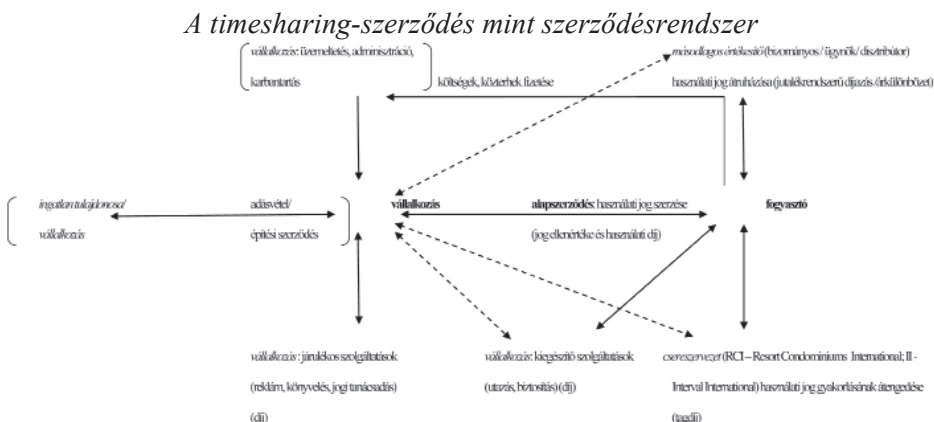
⁷ Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának 14/2000. sz. véleménye.

⁸ EBH 2006. 1519.; 114/2010. VJ.

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 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: csereszervezet tagjává válik,⁹ 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;¹⁰
- legvégül kerül sor az alapszerződés megkötésére a fogyasztóval, amelynek révén az a speciális használati jogot meg tudja szerezni.¹¹ A fentieket áttekintő jelleggel az alábbi ábra szemlélteti



Képmagyarázat:

[] : az így jelölt szerződések esetlegesek (pl.: a timeshare-értékesítő cég maga lehet az ingatlan tulajdonosa, döntéshozója, vagy a csereszervezet kiegészítő szolgáltatásokat nyújtó)

⁹ Fővárosi Törvényszék P/2011/14. ; SZIT Pf.I.20.061/2012/3.

¹⁰ Csongrád Megyei Bíróság 2.P.21.948/2011/3.

¹¹ 114/2010. VJ.

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

- egyrészt a megszerezhető 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.¹²

2. A timesharing-szerződés minősítése

A szerződések tipizálásának az alkalmazandó jog eldöntése szempontjából van fontos szerepe. A magánjogi kontraktusok két nagy csoportra: nevesített és nevesítetlen megállapodásokra bonthatók; a nevesített szerződésfajtán belül tipikus és atipikus, a nevesítetlen típusúak között vegyes és de facto innominát szerződések különböztethetők meg.¹³

A timesharing-szerződés

- nem tipikus szerződés, mert speciális, nem Ptk-beli használati jogot és szerződéskomplexumot szabályoz;
- nem vegyes szerződés, mert annak egyik kategóriájába (típusegyesítő, 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.¹⁴

A timesharing-szerződés az atipikus szerződések körébe tartozik,¹⁵ mert rendelkezik e kontraktusok csoportismérveivel. Így jellemző rá, hogy

¹² 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 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.

¹³ PAPP (2009a) i. m. 11–14.; VÖRÖS Imre: *A nemzetközi gazdasági kapcsolatok joga I.* Budapest, Krim Bt., 2004. 7.

¹⁴ PAPP (2009a) i. m. 11–12.

¹⁵ 46/2010. Számviteli kérdés

- a) a Ptk. „Egyes szerződések” (Negyedik rész, III. cím) részében nem található, nem sorolható az itt nevesített szerződéstípusokba;
- b) a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján, a típuszabadság értelmében, de a jogszabályba ütközés tilalmának betartásával köthető és a szerződések általános szabályai (Ptk., Negyedik rész, I. cím) 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: üdülőszoövetkezet);
- e) a kormányrendeleti szinten szabályozott atipikus szerződések egyike;
- 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)¹⁶ – 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 (lás: írásbeli tájékoztató, valamint a formanyomtatványok);¹⁷
- i) a megállapodás egyik pólusán szerződő félként a Ptk. 685. § c) pontja szerinti gazdálkodó szervezet, vagy az Fgytv 2. § b) pontja szerinti vállalkozás áll;
- j) tartós jogviszonyra irányul, hosszabb távú piaci kapcsolatokat szabályoz.¹⁸

¹⁶ C. Von BAR – E. CLIVE – H. SCHULTE – NÖLKE (szerk.): *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law*. (DCFR) Munich, Sellier, 2008. II. – 5:202.

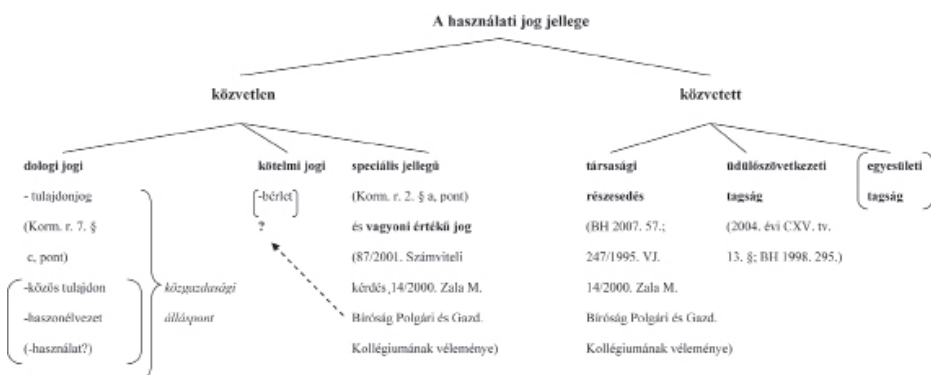
¹⁷ 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 1., 4. és 5. mellékletei.

¹⁸ PAPP Tekla: *Atipikus jelenségek szerződési jogunkban / Atypical phenomena in our contract law*. Budapest, Lectum Kiadó, 2009. 47–48.

3. A timesharing-szerződés tárgya

Az alapszerződés alapján a timesharing-szerződés közvetlen tárgya a használati jog szerzése, illetve átruházása,¹⁹ a közvetett tárgya pedig a használati jog, amelynek révén a fogyasztó az adott ingatlant (vagy ingatlanrész) évente meghatározott időre birtokolhatja, használhatja, esetleg hasznosíthatja (konvertálás) és elidegenítheti.²⁰ 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 használati jognak csererendszeren belüli konvertálására vonatkozó jog csak akkor nyílik meg, ha a jogosult a csererendszerbe tagként belép.²¹

A timesharing-szerződés közvetett tárgyának jellegét az alábbi ábra jól szemlélteti.



Jelmagyarázat:

[] : Magyarországon nem jellemző

A timesharing-szerződés alapján megszerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorolhatóság szempontjából közvetlen és közvetett alfajra bontható:²²

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.; FIT 4.Pf.20.559/2012/3.

²⁰ 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 2. § (1) bek. 10. és 13. pontjai.

²¹ LB Gfv IX. 30.193/2006.

²² Más szemléletű megközelítésre lásd MISKOLCZI-BODNÁR Péter – SÁNDOR István: *A fogyasztó-védelmi jog európai gyökerű magyar szabályozása II.* Budapest, Patrocinium, 2012. 47–48.: kötelmi jogi, dologi jogi és közvetett jogszerzésre bontás, valamint a vagyonkezelői modell.

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.

A közgazdaságtani álláspont²³ 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.²⁴

A Ptk. 139. § (1) bekezdése szerinti közös tulajdon is szóba jöhet a használati jog jellegének vizsgálatánál, azonban a timesharing-szerződésnél²⁵

- a jogosultakat nem egyidejűleg, hanem időben egymást felváltva, rövid időtartamra illetik meg a tulajdonosi jogosítványok (időbelileg szakaszolt, speciális közös tulajdon);²⁶
- 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 kiépülését 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 forgalomkép-

²³ DRÁBIK L. – FÁBIÁN A.: *Utazásszervezés és timesharing tevékenység az EU-ban és Magyarországon*. Budapest, Magyar Kereskedelmi és Iparkamara, 2004.

²⁴ 1. melléklet 2.2 és 8.1. pontjai; 87/2001. Számvetési kérdés: az ingatlanok időben megosztott használati jogának értékesítésekor a vevő tulajdonjogot nem szerez.

²⁵ Ptk. 142. § (2) bek.

²⁶ 46/2010. Számvetési kérdés: Az üdülőhasználati szerződés szerint a használó az időben és térben korlátozott használati jogot szerzi meg díjfizetés ellenében.

telen, csak a gyakorlása átengedhető;²⁷ tehát csak a timeshare konvertálására lenne lehetősége a jogosultnak.

A használat joga²⁸ 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.²⁹

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;³⁰
- a bérlő (a bérbeadó engedélye nélkül) nem ruházhatja át szabadon a bérleti jogot és annak gyakorlását nem engedheti át másnak (albérlet);³¹
- a bérleti joghoz a bérleti szerződés részeként - a komplex timesharing-szerződésrendszerrel ellentétben - kiegészítő szolgáltatások (lás: 1. ábránál mind a vállalkozás, mind a fogyasztó vonatkozásában) nem kapcsolód(hat)nak.

A timesharing-szerződéssel kapcsolatos Kormányrendelet,³² a pénzügyi jog³³ és a bírói gyakorlat³⁴ speciális jellegű, sajátos (dologi 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 szövetkezet tulajdonában álló üdülő-épületben a tagot, évenként, az alapszabályban meghatározott időtartamra, egy

²⁷ Ptk. 159. § (2) bek.

²⁸ Ptk. 165. §

²⁹ Lásd PAPP (2009a) i. m. 89.

³⁰ Ptk. 427. §; PAPP (2009a) i. m. 89.

³¹ Ptk. 426. § (1) bek.

³² 141/2011. (VII. 21.) Korm. rend. 2. § (1) 10. pontja.

³³ 87/2001. Számviteli kérdés

³⁴ BH 1999. 514.; 14/2000. Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának véleménye.

üdülőegység időleges használatának joga illeti meg.³⁵ Ez a jog az üdülőjegy (amely nem részjegy és nem is értékpapír) átruházása révén örökölheto, „eladható” és „elajándékozható”,³⁶ azonban a használati jog megszerzésének feltétele a tagsági jogviszony létesítése az üdülőszövetkezetben.³⁷

A társasági részesedés alapján gyakorolható használati jog megszerzésére részvény vásárlásával van lehetősége a fogyasztónak üdülőhasználati szerződés keretében: az üdülési jog ellenértékét osztalékelsőbbségi részvényvásárlással egyenlíti ki.³⁸ A konstrukció jogi szempontból „gyenge lábakon áll”, ha a részvény után a fogyasztót – mint részvényest – megillető osztalék maga a timeshare, mert a részvény nem dologi jogi jogosultságot (adott esetben egy üdülőegység használatát) megtestesítő értékpapír, hanem tagsági jogokat inkorporál.³⁹

A timesharing-szerződés révén szerezhető használati jog jellegét illetően a gyakorlatban a közvetett formációk terjedtek el, míg a jogalkotó a közvetlen formát preferálja (lás: fenti ábra). Véleményem megegyezik Vékás Lajos álláspontjával abban, hogy dologi jogi és polgári jogi társasági elemeket is magában hordozó sajátos használati kötelelem 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.⁴⁰

³⁵ 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről 40/C. § (1) bek.

³⁶ BH 1998.295.; 2004. évi CXV. tv. 40/C § (3) bek.

³⁷ 2004. évi CXV. tv. 40/D § (1) bek.

³⁸ BH 2007.57.; 247/1995. VJ; 14/2000.; Zala Megyei Bíróság Polgári és Gazdasági Kollégiumának véleménye.

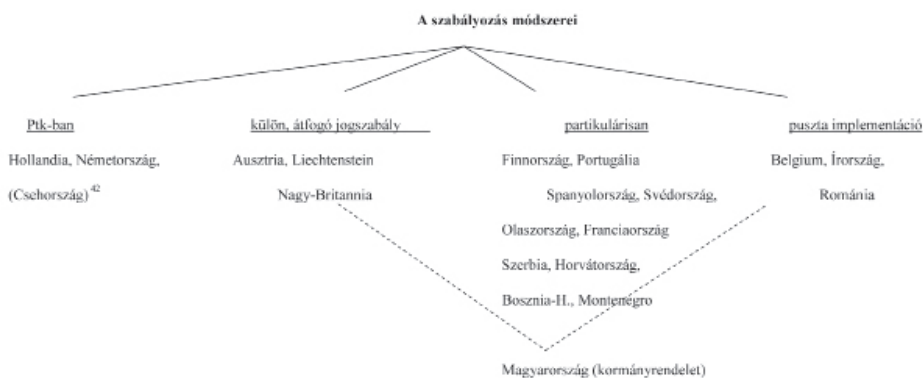
³⁹ PAPP (2009a) i. m. 95–96.

⁴⁰ PAPP (2009a) i. m. 86.

4. A timesharing-szerződés szabályozása Európában

Európában a timesharing-szerződés szabályozása során vagy a fogyasztó védelme került előtérbe (lásd: skandináv országok, Benelux-államok, Egyesült Királyság, Németország, Ausztria, Magyarország, Szerbia, Horvátország, Bosznia-Hercegovina, Montenegro, Románia, Csehország, Olaszország), vagy a piaci forgalom és az adójogi szempontok számítottak (lásd: Görögország, Portugália, Spanyolország, Franciaország).

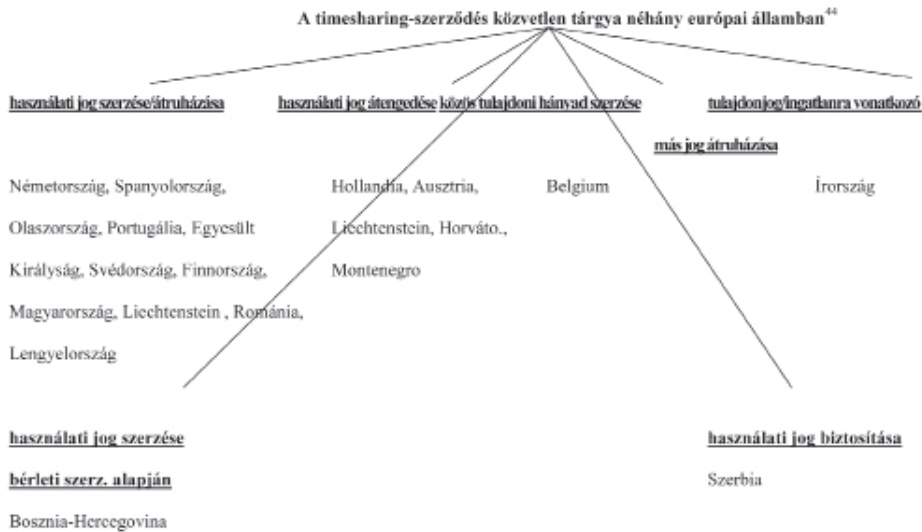
A timesharing-szerződés regulációja kapcsán többféle szabályozási módszert alkalmaztak: vagy a Polgári Törvénykönyvbe emelték be e jogintézményt, vagy átfogóan és törvényi szinten rendelkeztek róla, vagy csak az EU-s irányelv vonatkozó rendelkezéseit implementálták vele kapcsolatban, vagy csak sporadikusan (fogyasztóvédelmi, adójogi, szolgáltatási szerződésről szóló jogszabályokban etc.) lelhetők fel rá vonatkozó normatív előírások. A szabályozás módszereit az alábbi ábra szemlélteti.



A timesharing-szerződés közvetlen tárgyára vonatkozóan többféle jogi megoldás létezik Európában, azonban a többségi szabályozás a magyar kormányrendelet⁴² rendelkezéséhez hasonló. Az alábbi ábrán jól láthatóak a különböző jogszabályi megvalósulások.

⁴¹ <http://www.csi.cz/en/esc-1/legislation-1/civil-code.html>; A vonatkozó rendelkezéseket a cseh Ptk.-ban hatályon kívül helyezték.

⁴² 20/1999. (II.5.) Korm. rend. 2. § a) pont, 3. §



Közös jellemzője az is a timesharing európai szabályozásának, hogy a szerződés közvetett tárgyát képező használati jog forgalomképes, visszterhesen szerezhető meg és egyaránt szolgálhat lakhatási és üdülési célt is (ez utóbbi az általánosan elterjedt, ezért a timeshare-t gyakran szokták azonosítani az üdülési joggal, és csak ekként aposztrofálni: holiday ownership).⁴⁴

A 94/47/EK irányelv⁴⁵ és a 2008/122/EK irányelv preambulumai⁴⁶ rögzítik, hogy a timesharing-szerződés nem bérleti szerződés (és közvetett tárgya, a használati jog nem bérleti jog) a használati jog átruházhatósága és időbeli jellege folytán, valamint a két kontraktus által szabályozott eltérő fizetési módok miatt.

Az irányelvi rendelkezésekkel megegyezik az Európai Bíróság álláspontja is: a Klein v Rhodos Management Ltd. ügyben⁴⁷ kimondta, hogyha egy apartman időben megosztott használati joga klubtagsági jogokkal (konvertálás, kiegészítő szállodai szolgáltatások és üdülési kedvezmények) párosul, akkor az alapul szolgáló megállapodás nem bérleti szerződés. Azonban a közös hozzáadottértékadó-rendszerről (HÉA) szóló 2006/112/EK irányelv alapján

⁴³ PAPP (2009b) i. m. 52.

⁴⁴ PAPP (2009b) i. m. 54.

⁴⁵ Melyet hatályon kívül helyez a 2009. január 14-én elfogadott 2008/122/EK irányelv (ennek rendelkezéseit 2011. február 23-tól kell alkalmaznia a tagállamoknak).

⁴⁶ 94/47/EK irányelv preambulum 3., 4. és 5. pontok; 2008/122/EK irányelv preambulum 6. pont.

⁴⁷ C-73/04.

az Európai Bíróság MacDonald Resorts Ltd v The Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs ügyben⁴⁸ adójogi szempontból az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatásnyújtásokat (szállodában való elhelyezés, üdülő átmeneti használatához való jog, „opciós programban” való részvétel) - amelyeket azon a helyen teljesítenek, ahol a szálloda/üdülő található -, ingatlan bérbeadásának minősítette.

A timesharing-kontraktus közvetett tárgyával (a használati jog jellegével) kapcsolatos európai regulációt az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

A timesharing-szerződés közvetett tárgyának jellege néhány európai államban⁴⁹

Speciális használati jog (RTU)	dologi jogi jellegű: Ausztria, Liechtenstein, Svédország , Finnország, Olaszország , Portugália (DRHP)
	kötelmi jogi jellegű: Ausztria, Liechtenstein, Portugália (DRT)
Dologi jog	tulajdonjog (deeded property): Németország, Spanyolország, Írország, Hollandia, Finnország, Lengyelország
	közös tulajdoni hányad (fee simple): Belgium , Spanyolország, Németország
	tulajdonjogon kívül, ingatlanra vonatkozó más jog: Írország, Lengyelország (haszonélvezet)
Személyes jog	egyesületi tagság: Németország, Hollandia, Ausztria, Liechtenstein, Lengyelország
	társasági részesedés: Hollandia, Franciaország , Ausztria, Liechtenstein, Lengyelország, Németország (Treuhand-Modellel keverhető), Egyesült Királyság (trust-tal vegyítve) ⁵⁰
Kötelmi jog (bérlet, lease, leasehold)	Németország, (Ausztria) ⁵¹

⁴⁸ C-270/09.

⁴⁹ PAPP (2009b) i. m. 59–61.

⁵⁰ Timeshare rights acquired as the result of share ownership are under collective investment schemes.

⁵¹ Zuständigkeit österreichischer Gerichte für Zahlungsklage auf Clubbeiträge aus Time-Sharing-Vertrag-Mietähnliches Modell. NZM, 2008/17. 660–663.

A rendszerező táblázat is jól szemlélteti a timeshare vonatkozásában fennálló 'kaotikus' állapotot: a magyarországi jogi helyzethez hasonlóan a többi európai állam magánjoga is kihívásokkal küzd a timesharing-szerződés alapján szerezhető használati jog megítélésével kapcsolatban, csak néhány ország jogalkotása tette le a voksát egyértelműen egyetlen jogi megoldás mellett (lásd Bold betűtípussal kiemelték).

5. A timesharing-szerződés jövője

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

A timesharing-szerződés fejlődésében új tendenciák fedezhetők fel:

- az amerikai gyakorlat, ahol ingón és speciális vonatkozásokban (pl. ló, szülői felügyelet, informatikai szolgáltatások etc.) is gyakorolható a timeshare, begyűrűzik az európai kontinensre is (lásd az Egyesült Királyságban az ingón fennálló „fractional ownership”⁵² vagy a magyarországi „bújtatott” megjelenését: lakókocsi-timeshare);⁵³
- a timeshare-t már több idegenforgalmi szolgáltatás összességének részelemeként is minősítik (lásd az Európai Bíróság ítélete a Travel Vac-ügyben);⁵⁴
- az ún. Resort-Hotel-Time-Sharing megjelenése: luxusszállodákban igénybe vehető üdülési jog, amely a timesharing hotelláncoknál kialakított új értékesítési formája.⁵⁵

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 alapkontraktusa köré kiépülő szerződésrendszer részévé teszi a hosszú távra szóló üdülési termékekre vonatkozó megállapodásokat is, valamint azzal, hogy az időben megosztott használati jog szálláshelyek vonatkozásában gyakorolható, már nemcsak ingatlanra, hanem ingón (lakókocsi, yacht, etc.) is fennállhat a timeshare.⁵⁶

⁵² PAPP (2009a) i. m. 97.

⁵³ 44/2007. VJ

⁵⁴ C-423/97.

⁵⁵ PAPP (2009a) i. m. 97.

⁵⁶ PAPP (2009a) i. m. 99.

Véleményem szerint a magyar jogalkotó előtt a timesharing-szerződéssel kapcsolatban több feladat is tornyosul,

- az ingatlan-timeshare mellett nyitni kell az ingó timeshare irányába (lásd a szállás fogalmának árnyaltabb kidolgozása révén);⁵⁷
- meg kell találni a timesharing-szerződés helyét a magyar magánjogban. Meglátásom szerint erre három mód nyílik
- vagy a szolgáltatási szerződés (service contract, Dienstvertrag) kategóriájának Ptk.-ba emelésével (és e típus keretében kerülne szabályozásra a timeshare-szerződés);
- vagy a közvetlen jellegű timeshare a dologi jogon belül, a közvetett pedig önálló szerződéstípusként (mert egyértelműen sem a pjt. alfa-jaként, sem szimpla használati kötelemként nem besorolható) nyerne elhelyezést a Ptk.-ban;
- vagy a jelenlegi regulációs technika mellett tartunk ki (fogyasztóvédelmi szempontú, rendszerszemléletet és dogmatikai elgondolásokat nélkülöző, kormányrendeleti szintű rendezése a timesharing-jogviszonynak).

⁵⁷ A szállások kapcsán részletesen lásd: JUHÁSZ László: Európai csillagok – Nemzeti csillagok. Szabályozott szabályozatlanság a hazai szállodaiparban. *Agora*, 2012/8. 34–38.