

Magyar magánjog

Kötelmi jog II.

Szerkesztette
Benke József

Ex scilicet affric. De par
Antigon' ep'c dicitur
z. j. aut imita pacta in
suam optineat firmi
tate au' ouet si se u' co
hibuit ecclasticā sentiat
disciplinā unūsi dicitur
unt par seruet pacta
custodiant. Beg. 4.



LUDOVIKA
EGYETEMI KIADÓ

MAGYAR MAGÁNJOG

Kötelmi jog II.

A borító fotója

A University of Pennsylvania könyvtárának digitalizált archívuma őrzi azt az 1280 körül keletkezett kéziratot (UPenn Ms. Codex 1059), amely a IX. Gergely pápa (ur. 1227–1241) megbízásából 1234-ben Szt. Raimundus de Pennaforte (kb. 1175–1275) által összeállított dekretális-gyűjteményt őrzi. A mű az 1918-ban kiadott Codex Iuris Canonici hatálybalépéséig, vagyis mintegy 700 éven át az egyházjog alapja volt. A szövegtöredék (Decr. Greg. P. IX. 1,35,1) egy püspökségek közötti határvitát a karthágói zsinaton (345–348) lezáró megegyezésre utal, amely alapján általános érvénnyel kimondatott: „pax servetur, pacta custodiantur”, azaz: „a megegyezések megtartása a békét szolgálja”. Ez a regula az alapja a napjainkban világszerte uralkodó nemzeti magánjogi és nemzetközi közjogi alapelvnek, amely szerint: „pacta sunt servanda” – „a megállapodásokat meg kell tartani”.

MAGYAR MAGÁNJOG

Kötelmi jog II.

Második, átdolgozott és bővített kiadás

Szerkesztette
Benke József



LUDOVIKA
EGYETEMI KIADÓ
Budapest, 2023

A mű szerzői

Benke József egyetemi docens, az MTA doktora

Előszó a második kiadáshoz
A szerződéstipológia alapjai
Az ajándékozási szerződés
A használati szerződések
A hitel- és a számlaszerződések (a faktoring és a lízing kivételével)
A biztosítéki szerződések szabályozása és funkciói (a fejezet bevezetője)
A tartási szerződés és az életjáradéki szerződés
Az értékpapírjog magánjogi alapjai
A „Válogatott bibliográfia” az egyes fejezetek végén
A „Forrásmutató” a kötet végén

*Bércesi Zoltán címzetes egyetemi docens,
fellebbviteli főügyészégi ügyész*

A megbízási típusú szerződések (a fejezet bevezetője)
A megbízási szerződés
A szállítmányozási szerződés
A biztosítéki szerződések (az 1. alfejezet kivételével)

Fabó Tibor ny. adjunktus

A tulajdonátruházó szerződések (az ajándékozás kivételével)
A fuvarozási szerződés
A polgári jogi társasági szerződés
Az élettársi kapcsolat

Harci-Kovács Kolos tanszéki óraadó, ügyvéd

A bizományi szerződés
A közvetítői szerződés
A bizalmi vagyongazdálkodási szerződés

Mohai Máté adjunktus, PhD

A vállalkozási szerződések altípusai
A letéti szerződések
A kárbiztosítási szerződések
Az összegbiztosítási szerződések

Nochta Tibor egyetemi tanár, habilitált doktor

Előszó az első kiadáshoz
A vállalkozási típusú szerződések általános szabályai
A forgalmazási és a jogbérleti (franchise) szerződés
A faktoring és a lízingszerződések
A biztosítási szerződések általános jellegzetességei
Az egészségbiztosítási szerződések

Lektorálta:

Kecskés László egyetemi tanár, az MTA rendes tagja

Kézirat lezárva 2023. január 31-én.

Kiadja a Nemzeti Közszolgálati Egyetem
Ludovika Egyetemi Kiadó
A kiadásért felel: Deli Gergely rektor

Székhely: 1083 Budapest, Ludovika tér 2.
Kapcsolat: kiadvanyok@uni-nke.hu

Felelős szerkesztő: Kamarás-Vida Krisztina
Olvasószerkesztő: Szabó Ilse
Korrektor: Tomka Eszter
Tördelőszerkesztő: Stubnya Tibor

ISBN 978-615-6598-57-8 (nyomtatott)
ISBN 978-615-6598-58-5 (elektronikus PDF) | ISBN 978-615-6598-59-2 (ePub)

© A szerkesztő, 2023

© A szerzők, 2023

© A kiadó, 2023

Minden jog védve.

Tartalom

Előszó az első kiadáshoz (<i>Nochta Tibor</i>)	15
Előszó a második kiadáshoz (<i>Benke József</i>)	17
A szerződéstipológia alapjai (<i>Benke József</i>)	19
I. fejezet: A tulajdonátruházó szerződések (<i>Benke József – Fabó Tibor</i>)	23
1. A tulajdonátruházás dologi és kötelmi jogi alapjai	25
1.1. A tulajdonátruházó szerződések rendszere	25
1.2. A dologi jogi alapok és egyes kötelmi jogi vonatkozások	25
1.2.1. A szerződésmód és a jogcím	25
1.2.2. Ügyletek a tulajdonátruházás körében: az elkötelező és a rendelkező ügylet	27
1.3. A tulajdonátruházó szerződések közvetett tárgyai	28
1.3.1. A dolog: ingatlan, ingó	28
1.3.2. Jog vagy követelés	29
1.3.3. Az ingatlanra és egyes ingókra kötött tulajdonátruházó szerződés érvényessége és bejegyzésre alkalmassága	30
2. Az adásvételi szerződés általános szabályai	31
2.1. Az adásvétel fogalma és az adásvételi szerződés szabályozása	31
2.2. A szerződés alanyai	32
2.3. Az adásvételi szerződés közvetett tárgya	33
2.4. A felek főkötelezettségei	34
2.5. A vételár	34
2.6. A tulajdonjog fenntartása	35
2.7. Költségviselési szabályok	36
2.8. A fogyasztói adásvétel speciális szabályai	36
3. Az adásvétel különös nemei	37
3.1. Adásvételi szerződés létrehozása egyoldalú jognyilatkozattal: az adásvételi hatalmasságok	38
3.1.1. Az elővásárlási jog	38
3.1.2. A visszavásárlási jog	44
3.1.3. Opciók jogok: a vételi és az eladási jog	45
3.1.4. Az adásvételi hatalmasságok közös szabályai	47
3.2. A birtokátruházás és a teljes vételár megfizetésének időbeli elválása: a részletvétel	49
3.3. Az adásvételi szerződés hatályosulását befolyásoló megállapodások: a megtekintésre vétel és a próbára vétel	50
3.4. A dolog minőségének mintával történő meghatározása: a minta szerinti vétel	51
4. Az adásvételi szerződés altípusai	52
4.1. Fajta és mennyiség szerint meghatározott dolog határidős adásvétele	52
4.2. A saját termelésű mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés	54
4.3. A vevő közreműködésével előállított mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés	56
5. A csereszerződés	57
5.1. A csere és az adásvétel viszonya	57
5.2. A csereszerződés közvetett tárgya	57
6. Az ajándékozási szerződés	58
6.1. Az ajándékozás természete	58
6.2. Az ajándékozási szerződés fogalma, szabályozása	59

6.3. Az ajándékozási szerződés közvetett tárgya: az ajándék	60
6.4. Az ajándékozási szerződés alanyai	63
6.5. Az ajándékozási szerződés tartalma	64
6.6. Az ajándékozási szerződés alakiságai és érvénytelensége	67
6.7. Az ajándék visszakövetelése	68
6.7.1. A visszakövetelési jog természete	68
6.7.2. Az ajándék és a helyébe lépett érték visszakövetelése	69
6.7.3. A visszakövetelési jog megszűnése vagy kizárása	71
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	73
II. fejezet: A vállalkozási típusú szerződések (<i>Fabó Tibor – Mohai Máté – Nochta Tibor</i>)	77
1. A vállalkozási típusú szerződések	79
1.1. A római jogi gyökerek	79
1.2. Alapvető elhatárolások	79
2. A vállalkozási szerződés általános szabályai	80
2.1. Az eredménykötelmek alaptípusa: a vállalkozási szerződés	80
2.1.1. A szolgáltatás sajátosságai	81
2.1.2. Eredménykötelem és eredményfelelősség	82
2.1.3. A teljesítés fázisai	82
2.2. A felek jogai és kötelezettségei	83
2.2.1. A tevékenység megszervezése	83
2.2.2. Az utasítási és az ellenőrzési jog	83
2.2.3. A megrendelő „korlátlan” elállási és felmondási joga	84
2.2.4. A teljesítés megkezdése	85
2.2.5. Eltérés a tervtől és a költségvetéstől	85
2.2.6. A vállalkozói díj	87
2.2.7. A teljesítési folyamat lezárása (a második fázis)	89
2.2.8. A szerződésszegés szabályai	90
3. A vállalkozási szerződés altípusai	91
3.1. A tervezési szerződés	91
3.2. A kivitelezési szerződés	93
3.2.1. A kivitelezés gazdasági és jogi természete	93
3.2.2. A tervező és a kivitelező felelőssége	95
3.2.3. A felek jogai és kötelezettségei	95
3.3. A kutatási szerződés	97
3.4. Az utazási szerződés	98
3.5. A mezőgazdasági vállalkozási szerződés	99
3.6. A közszolgáltatási szerződés	100
4. A fuvarozási szerződés	100
4.1. A fuvarozói tevékenység kialakulása, önállósodása	100
4.2. A magyar jogi szabályozás kialakulása és sajátosságai	101
4.3. A fuvarozási szerződés fogalma	102
4.4. A fuvarozási szerződés létrejötte, alakisága, tartalma	103
4.5. A fuvarlevél	103
4.6. A fuvarozási jogviszony tartalma, a felek jogai és kötelezettségei	104
4.6.1. A fuvarozó jogállása	104
4.6.2. A feladó jogállása	106
4.7. Felelősségi szabályok	108
4.7.1. A fuvarozó felelőssége	108
4.7.2. A feladó felelőssége	109

4.8. A fuvarozási szerződésen alapuló igények elévülése	109
4.9. Utaló szabály a vállalkozási szerződés normáira	110
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	111
III. fejezet: A megbízási típusú szerződések (<i>Bércesi Zoltán – Harci-Kovács Kolos</i>)	115
1. A megbízási típusú szerződések általában	117
1.1. A megbízási típusú szerződések rendszere	117
1.2. A megbízási típusú szerződések közös jellemzői, elhatárolási kérdések	117
2. A megbízási szerződés	118
2.1. A megbízási szerződés fogalma, tárgya	118
2.2. A felek jogállása	119
2.2.1. Az utasítási jog	119
2.2.2. A megbízási díj	119
2.2.3. A tájékoztatási kötelezettség	120
2.2.4. Költségviselés, elszámolás	121
2.3. A szerződés megszűnése	121
3. A bizományi szerződés	121
3.1. A bizomány természete, elhatárolása	121
3.2. A bizományos jogállása	123
3.3. A bizományos tulajdonszerzése	125
3.4. A bizományi díj	126
3.5. A limitár	126
3.6. A belépési jog (önszerződés)	127
4. A közvetítői szerződés	129
4.1. A közvetítői szerződés általános szabályai	129
4.1.1. A közvetítői jogviszony természete és szabályozása	129
4.1.2. A közvetítő korlátozott képviseleti joga	130
4.1.3. A tájékoztatási kötelezettség	130
4.1.4. A közvetítő díjazása	130
4.2. A tartós közvetítői szerződés	132
4.2.1. A tartós közvetítés tartalma és jogi természete	132
4.2.2. A megbízó speciális tájékoztatási kötelezettségei	133
4.2.3. A szerződés futamideje	134
4.2.4. A közvetítő kártalanítása	134
4.2.5. A szerződés megszűnését követő versenykorlátozás	135
5. A szállítványozási szerződés	136
5.1. A szállítványozási szerződés fogalma, tárgyi sajátosságai	136
5.2. A felek jogállására vonatkozó speciális típuszabályok	137
5.2.1. A megbízói igények érvényesítése, önszerződés	137
5.2.2. A szállítványozás speciális felelősségi, kártérítési szabályai	138
5.2.3. Egyéb típuszabályok (jutalék, elévülés)	139
6. A bizalmi vagyonkezelési szerződés	139
6.1. Gazdasági és jogi természete	139
6.2. A felek jogai és kötelezettségei	141
6.2.1. A vagyonrendelő és a kedvezményezett	141
6.2.2. A vagyonkezelő	142
6.3. A kezelt vagyon mint speciális számolási alvagyon	144
6.4. A bizalmi vagyonkezelés megszűnése	145
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	146

IV. fejezet: A használati szerződések (<i>Benke József</i>)	151
1. Használat, használati jog, használati szerződések	153
1.1. A használat fogalma és fajtái	153
1.2. A használati jogok	154
1.3. A használati szerződések közös sajátosságai és közös szabályai	155
2. A bérleti szerződés	160
2.1. A dologbérlet	160
2.1.1. A bérlő jogai	160
2.1.2. A bérlő kötelezettségei	161
2.1.3. A bérbeadó jogai	164
2.1.4. A bérbeadó kötelezettségei	164
2.1.5. A bérelt dolog tulajdonjogának átruházása	165
2.1.6. A bérleti szerződés megszüntetése	167
2.2. A lakás- és a helyiségbérleti szerződés	169
2.2.1. Fogalma, szabályozása	169
2.2.2. A lakásbérlet különös szabályai a Ptk.-ban	170
2.2.3. A lakásbérlet különös szabályai az Ltv.-ben	171
3. A haszonbérleti szerződés	175
3.1. A haszonbérlet jelentősége és szabályozása	175
3.2. A mezőgazdasági haszonbérlet szabályozása	176
3.3. A haszonbérleti szerződés tartalma	177
3.3.1. Futamidő	177
3.3.2. Visszterhesség, ingyenesség	177
3.3.3. Haszonvétel és rendes gazdálkodás	179
3.3.4. Használat átengedése, alhaszonbérlet	180
3.4. A haszonbérlet közvetett tárgyai	180
3.5. A haszonbér	181
3.5.1. A haszonbér dologi jellege, mértéke, mérséklése és felemelése	181
3.5.2. A haszonbérfizetés módja	183
3.6. A haszonbérlet alanyai: ágazati korlátozások	183
3.7. A haszonbérlet alakisági szabályai	186
3.8. A költségek és a terhek viselése	186
3.9. A haszonbérbeadó törvényes zálogjoga	188
3.10. A felmondási jog és egyéb megszünetési okok	189
3.11. A mezőgazdasági haszonbérlet megszünetésének különös szabályai	190
3.12. A szerződés megszünetésével összefüggő jogok és kötelezettségek	192
3.13. A haszonbérbe adott dolog tulajdonjogának átruházása és a szerződésátruházás	192
4. A haszonkölcsön-szerződés	194
4.1. A haszonkölcsön természete, jelentősége	194
4.2. A haszonkölcsön fogalma és jellemzői	195
4.3. A haszonkölcsön alanyai és közvetett tárgyai	196
4.4. A kölcsönvevő jogai és kötelezettségei	197
4.5. A kölcsönadó jogai és kötelezettségei	199
4.6. Megszünetése	200
Válogatott bibliográfia	200
V. fejezet: A letéti szerződések (<i>Mohai Máté</i>)	203
1. A letéti szerződés általános szabályai	204
1.1. A letéti szerződés fogalma és jellemzői	204
1.2. A letett dolog sorsa a letét alatt	204

1.3. A dolog átvételének megtagadása (clausula rebus sic stantibus)	205
1.4. Törvényes zálogjog	205
1.5. A letét megszűnése	206
1.6. Az ingyenes letét sajátos szabályai	207
2. A gyűjtő és a rendhagyó letéti szerződés	207
2.1. A gyűjtő letéti szerződés	207
2.2. A rendhagyó letéti szerződés	208
2.3. Számlavezetési kötelezettség gyűjtő és rendhagyó letét esetén	209
3. A szállodai letéti szerződés	210
3.1. A szálloda felelőssége	210
3.2. A szálloda zálogjoga	211
3.3. A nyilvánosság számára nyitva álló intézmények felelőssége	211
Válogatott bibliográfia	212
VI. fejezet: A forgalmazási szerződés és a jogbérleti (franchise) szerződés (<i>Nochta Tibor</i>)	213
1. Forgalmazás és franchise: az új szerződéstípusok kodifikációja	214
2. A forgalmazási szerződés	215
3. A jogbérleti (franchise) szerződés	217
3.1. A franchise meghatározásának nehézségei és eredete	217
3.2. A franchise (jogbérlet) jogi természete	218
3.3. A felek jogai és kötelezettségei	219
3.4. A szerződés megszűnése	221
Válogatott bibliográfia	221
VII. fejezet: A hitelszerződések és a számlaszerződések (<i>Benke József – Nochta Tibor</i>)	225
1. A hitel- és számlaszerződések csoportja	227
1.1. A szabályozás gazdaságtörténeti háttere	227
1.2. A rekodifikáció céljai és módszerei	227
1.3. A hitel- és számlaszerződések alanyainak jelentősége	229
2. A hitelszerződés	230
2.1. A hitel és a kölcsön kapcsolódási pontjai és elhatárolása	230
2.2. Egyéb hitelviszonyok	232
2.2.1. Szolgáltatás és ellenszolgáltatás teljesítésének időbeli elválása mint hitelviszony	232
2.2.2. A számlaszerződések mint hitelviszonyok	233
2.2.3. A faktoring és a lízing mint finanszírozási eszköz és hitelviszony	233
2.3. A hitelszerződés tartalma	234
2.3.1. A hitelkeret rendelkezésre tartása és a hiteldíj	235
2.3.2. A felmondási jog	235
3. A kölcsönszerződés	238
3.1. A kölcsön természete, jellemzői	238
3.2. Az adós jogállása	239
3.3. A hitelező jogállása	241
3.4. A kölcsönszerződés felmondása	241
3.5. Az ingyenes (szívességi) kölcsön	243
3.6. Nem pénzbeli kölcsön	243
3.7. A kölcsön szabályainak általános szerződési jogi alkalmazása	244
4. A betétszerződés	244
4.1. A betétszerződés alapvető szabályai	244
4.2. A takarékbetét-szerződés jelentősége	245
5. A folyószámla-szerződés	246

5.1. Gazdasági és jogi természete	246
5.2. Alapfogalmak	247
5.3. A folyószámla-egyenleg	248
6. A fizetésiszámla-szerződés	250
6.1. Szabályozásának rendszere és célja	250
6.2. Kapcsolata a folyószámla- és a fizetési megbízási szerződéssel	251
6.3. A számla feletti rendelkezés joga	252
6.4. Számlaműveletek (tranzakciók) végrehajtása	253
6.5. A felek egyéb jogai és kötelezettségei	254
6.6. Az atipikus szerződések és a FinTech	255
7. A fizetési megbízási szerződés	256
7.1. Elhatárolásai és fogalma	256
7.2. Hárompólusú jogviszonyrendszer	256
7.3. A felek jogai és kötelezettségei	258
8. A faktoringszerződés	259
8.1. A faktorálás gazdasági jelentősége	259
8.2. A faktoring fajtái	260
8.3. A faktoringszerződés jogi természete	261
8.4. A faktoring szabályozása a Ptk.-ban	262
9. A lízingszerződések	264
9.1. A lízing gazdasági és jogi természete	264
9.2. A lízing fajtái	265
9.3. A lízing külföldi szabályozásáról röviden	266
9.4. A pénzügyi lízingszerződés szabályozása	266
9.5. A pénzügyi lízingszerződés tartalma	267
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	271
VIII. fejezet: A biztosítéki szerződések (<i>Benke József – Bércesi Zoltán</i>)	275
1. A biztosítéki szerződések szabályozása és funkciói	276
1.1. A szabályozás megújítása	276
1.2. A biztosítéki szerződések funkciói	276
1.3. Atipikus biztosítéki szerződések	277
1.3.1. Egy „külső kalandozó” változat: az önálló zálogjoghoz kapcsolódó biztosítéki szerződés	277
1.3.2. Egyéb, atipikus megállapodások	278
2. A kezességi szerződés	279
2.1. A kezességi szerződés fogalma, tárgya, alakja	279
2.2. A kezesség jogi természete, a járulékoság	279
2.3. A kezesség fajtái, a kezes jogállása	280
2.4. A kezes teljesítésének szabályai	281
2.5. A kezesi kötelezettség megszűnése	282
2.6. Több kezes kötelezettségvállalása	282
2.7. Fogyasztó által vállalt kezesség	283
3. A garanciaszerződés	283
3.1. A garanciaszerződés fogalma, tárgya	283
3.2. A garancia jogi természete, a függetlenség elve	284
3.3. A garancia érvényesítése	284
3.4. A garantőr teljesítésének szabályai	285
3.5. A garancia megszűnése	286
3.6. Fogyasztóvédelmi rendelkezések	286
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	287

IX. fejezet: A biztosítási szerződések (<i>Mohai Máté – Nochta Tibor</i>)	289
1. A biztosítási szerződés általános jellegzetességei	290
1.1. A biztosítási jog történeti alakulása	290
1.2. A biztosítási jog karaktere	291
1.3. A biztosítási szerződés jogi természete	291
1.4. A biztosítás szerződési jogi alapfogalmai	292
1.5. A biztosítási szerződések felosztása	294
1.6. A biztosítási szerződés megkötése	295
1.7. A szerződés hatálybalépése és a kockázatviselés	296
1.8. A szerződés megszűnése és a díjfizetési kötelezettség összefüggései	297
1.9. A szerződő fél tájékoztatási és bejelentési kötelezettségei	298
1.10. Lehetetlenülés, érdekmúlás, biztosításátzállás	299
2. A kárbiztosítási szerződések	300
2.1. A kárbiztosítások közös szabályai	300
2.1.1. A kárbiztosítás célja és természete	300
2.1.2. A többszörös biztosítás	301
2.1.3. Fedezetfeltöltés (díjfeltöltés) és teljesítés	301
2.1.4. Kármegelőzési és kárenyhítési kötelezettség	302
2.1.5. A mentesülés	303
2.1.6. Egyéb kérdések	304
2.2. A felelősségbiztosítási szerződés	305
3. Az összegbiztosítási szerződések	307
3.1. Az összegbiztosítási szerződések közös sajátosságai	307
3.2. Az életbiztosítási szerződés	307
3.3. A baleset-biztosítási szerződés	310
4. Az egészségbiztosítási szerződések	311
Válogatott bibliográfia (<i>Benke József</i>)	312
X. fejezet: A tartási szerződés és az életjáradéki szerződés (<i>Benke József</i>)	315
1. A tartási és az életjáradéki szerződés helye a szerződések rendszerében és sajátosságaik	316
2. A tartási és a járadékfizetési kötelezettség általában	317
2.1. Szerződésből fakadó és törvényen alapuló fajaik	317
2.2. Közös és általános szabályaik	317
2.3. A szerződésen és a törvényen alapuló tartás találkozása	318
3. A tartási szerződés	319
3.1. A szerződéses tartás társadalmi jelentősége és európai uniós koordinációja	319
3.2. A tartási szerződés fogalma és alanyai	319
3.3. A tartási szerződés tartalma és alakszerűsége	321
3.4. A tartási szerződés érvénytelenségének tipikus esetei	324
3.5. A tartási szerződés hatálytalanságának tipikus esetei	326
3.6. A tartási szerződés megszűnése	326
3.7. A tartási szerződés módosítása és megszüntetése (<i>clausula rebus sic stantibus</i>)	327
4. Az ingyenes tartási szerződés	329
5. Az életjáradéki szerződés	331
Válogatott bibliográfia	332
XI. fejezet A polgári jogi társasági szerződés (<i>Fabó Tibor</i>)	335
1. A személyek kapcsolatainak és társas viszonyainak magánjogi szabályozása	336
2. A polgári jogi társaság a régebbi magyar magánjogban	337
3. A polgári jogi társasági szerződés a hatályos jogban	338

3.1. A polgári jogi társaság fogalma	338
3.2. A polgári jogi társaság létrejötte: a társasági szerződés	340
3.3. A társaság működése; az ügyvitel és a képviselő	341
3.3.1. Az ügyvitel	342
3.3.2. A képviselő	342
3.4. A tagok belső viszonyai	343
3.5. A társaság működése során keletkező egyes külső viszonyok	343
3.6. A tagsági viszony és a társaság megszűnése	344
3.7. Az elszámolás mint a megszűnés törvényi következménye	346
Válogatott bibliográfia	346
XII. fejezet: Az élettársi kapcsolat (<i>Fabó Tibor</i>)	349
1. A magyar jogrendszer által elismert és szabályozott párkapcsolatok	350
2. A szabályozás rendszerének kialakulása	352
3. Az élettársi kapcsolat	353
3.1. Az élettársi kapcsolat alanyai	353
3.2. Az élettársi kapcsolat tartalma: az életközösség	355
3.3. Az élettársi kapcsolat létrejöttét kizáró körülmények	356
3.4. Az élettársi kapcsolat megszűnése	357
4. Az élettársak vagyoni viszonyai	357
4.1. Az élettársi vagyoni szerződés	357
4.2. A törvényes vagyoni rendszer	358
4.3. A lakáshasználat szerződéses rendezése	359
Válogatott bibliográfia	360
XIII. fejezet: Az értékpapírjog magánjogi alapjai (<i>Benke József</i>)	363
1. Az értékpapírjog fogalma, jogági helyzete és területei	364
2. Az értékpapír fogalma és természete	366
3. Az értékpapír fajtái és azok csoportosítása	369
3.1. Az értékpapírok csoportosítása tartalmuk szerint	369
3.2. Az értékpapírok átruházása és csoportosításuk az átruházás módja szerint	370
3.3. Az értékpapírok csoportosítása a kibocsátó szerint	372
3.4. Az értékpapírok csoportosítása egyéb szempontok alapján	373
4. Az értékpapír funkciói	375
4.1. Az alaki legitimáció	375
4.2. A kifogáskorlátozás	376
4.3. Az értékpapír egyéb funkciói	377
5. Az értékpapír történeti előzményei	377
Válogatott bibliográfia	379
Forrásmutató (<i>Benke József</i>)	381
A periodikumok rövidítésjegyzéke	381
Magyar jogi normák	382
Európajogi normák és nemzetközi vonatkozású jogforrások	386
Az Alkotmánybíróság határozatai	386
Bírósági gyakorlat	387
Egyéb, élő jogi források	390
Történeti források	390

*Nochta Tibor egyetemi tanár,
a Polgári Jogi Tanszék vezetője
65. születésnapja tiszteletére*

VÁKÁT OLDAL

Előszó az első kiadáshoz

E tankönyvet, amelyet az Olvasó a kezében tart, írói *Lábady Tamás* (1944–2017) felejthetetlen professzoruk emlékének szentelik. Az egykori tanítványok így is szeretnék méltó tiszteletet, hálát és köszönetet nyilvánítani tanárunknak. Aki Őt ismerte, jól tudja: elfogódott büszkeséggel, mosollyal az arcán veszi most át a Mennyeik Országában e szerény földi ajándékunkat. *A magyar magánjog (polgári jog) általános része* című tankönyve – amelynek átdolgozott kiadása napjainkban *A magyar magánjog általános tana* címmel jelenik meg – első kiadása kéziratának lezárásakor mondta el nekem, hogy alkotmánybírói munkája mellett igen sokat dolgozott a tankönyvén, de úgy érzi: megérte! Azóta már idestova két évtized telt el, és jogászgenerációk sora tanulta, tanulja művéből a magánjogi alaptanokat és az ember tiszteletét. Egyszerűen csak úgy emlegetik a hazai jogi karokon, hogy a „Lábady-könyv” – amely minta és példa marad a polgári jogi tankönyvek szerzői számára. Lábady Tamás alkotmánybíróként, bíróként és jogtudósként a magánjog palástjának egészét a kezében tartotta. A személyiségi jogok polgári jogi védelmének és a kártérítés jogának kérdései mellett érdekelték a kötelmi jog alapproblémái is, az e tárgyban megjelent művei, lebilincselő előadásai ennek ékes bizonyítékai. A jelen tananyagban felbukkanó egyes kötelmi jogi, szerződési jogi kérdéseknél a szerzők támaszkodtak az Ő elméleti és gyakorlati megközelítéseire is. Ilyen értelemben Lábady Tamás is alkotója e tankönyvnek, amire mi igazán büszkék vagyunk. Ahogy Tőle hallhatnánk: „Tegyen e tankönyv jó szolgálatot!”

Pécs, 2017. október 8-án,
Patrona Hungariae főünnepén.

*A tankönyv szerzői nevében is:
Nochta Tibor*

VÁKÁT OLDAL

Előszó a második kiadáshoz

A tételes jogi tárgyak esetében az egyetemi tankönyvek elkészítése során az alkotói feladat természetesen része a tananyag bizonyos időközönként való felülvizsgálata. Ilyenkor nem csupán az évek folyamán felhalmozott oktatási tapasztalat motiválja az átdolgozást, hanem az is, hogy az elmúlt fél évtized alatt a jogrendszer egyes szerződéseket érintő normái bizonyos fokú változásokon mentek keresztül. Ehhez járul az a tényező is, hogy a jogszabályok felsőbbbíróági gyakorlata számottevően gazdagodott, hasonlóan a szerződések jogát tárgyaló hazai tankönyv- és szakirodalomhoz. A 2020. április 1-jével bevezetett, úgynevezett „korlátozott precedensrendszer” folyományaként a bíróságok jogkérdésben nem, vagy csak külön indokolással térhetnek el a Kúria *Bírósági Határozatok Gyűjteményében* (BHGY) 2012 után közzétett határozataitól. Ennek következtében a napi gyakorlati ismeretek markáns részét képezi a Kúria több ezer, a szerződések jogát érintő döntéséből kirajzolódó gyakorlata. Értelemszerűen nem lehet célja a tankönyvnek a kiterjedt (nem ellentmondásmentes) praxis bemutatása, azonban szükségesnek tartottuk az ítélkezési gyakorlat megszokott módon publikált döntéseinek (BH, EBH, KGD, EBD, BDT, ÍH, PJD, IJD, választottbíróági döntések) kiegészítését a BHGY útján közzétett, „precedensképes” kúriai határozatokkal is ott, ahol az meglátásunk szerint a tananyag jobb megértését szolgálta. A tankönyvnek ezt az újítását a szerzők munkájuk erényének tartják.

Általában továbbra sem tekintettük a tankönyv feladatának a hazai szakirodalmi viták bemutatását, valamint az azokban történő állásfoglalást, ezért arra csak abban az esetben láttunk módot, ha úgy ítéltük, az ekképp bemutatott ismeret a jogi problematika áttekintését segítheti, vagy a jogkérdés társadalmi jelentőségű. Munkánk fő célja e nehéz jogterület értő elsajátításának szolgálata elsősorban a joghallgatók számára. Ezért csak kivételesen közlünk a szerződések ügyleti gyakorlatára vonatkozó és a más tantárgyak körébe tartozó ismereteket (közjogi korlátozók, közbeszerzés, veszélyhelyzeti jogalkotás, ágazati szabályozások stb.). Ahol elengedhetetlennek tartottuk, ott természetesen nem mellőztük ezek összefoglalását, azonban a mértéktartás fontosabb szempont volt, hiszen jöllehet a gyakorló jogász számára az említett ismeretek a mindennapi munka során elengedhetetlenek, azok mégsem tartoznak a jogász alapképzés törzsanyagához, mert egyfelől elterelik a figyelmet az ezek nélkül is igen összetett és megterhelő szerződési jogi alapismeretekről, másfelől változékonyságuk miatt a napi joggyakorlat látszik alkalmasabbnak az elsajátításukra.

Az egyes fejezetek végén található az aktualizált, válogatott bibliográfia, amely kiindulópontul szolgálhat a tudományos diákkörökben tevékenykedő hallgatóknak a kutatómunka megkezdéséhez, illetve a gyakorló jogászoknak a témakörben való elmélyedéshez.

Miként a borítón látható fotó leírása és értelmezése során már utaltam rá, a szerződések jogában uralkodó „*pacta sunt servanda*” alapelvnek a középkorra visszamenő háttere van. Direkt szövegelőzménye a Pennaforte által a 13. században összeállított, a katolikus egyházjogot mintegy hét évszázadra meghatározó mű, a *Decretalia* volt, amelynek egyik szövegtöredéke szerint: „*pax servetur, pacta custodiantur*” (Decr. Greg. P. IX. 1,35,1). Vagyis: „a megegyezések megtartása a békét szolgálja”. Szolgálja e tankönyv a jurátusok békéjét e nehéz stúdium elsajátítása s nem kevésbé a gyakorlatban felmerülő problémákra való, olykor nagy szellemi erőfeszítést igénylő válaszok megkeresése során!

Pécs, 2023. január 6-án, vízkeresztkor.

Benke József
szerkesztő

VÁKÁT OLDAL

A szerződéstipológia alapjai

Benke József

A kötelmek *leggyakoribb, legszínesebb* és – joggyakorlati, jogtudományi, illetve nemzetgazdasági értelemben – *legnagyobb jelentőségű* forrása: a *szerződés*. A Kr. u. 2. század közepén működött Gaius, akit már saját korában is a legnagyobb juristák egyikeként tartottak számon, elemi tankönyvében (Inst. Gai 3, 88) leszögezi: „*omnis enim obligatio vel ex contractu nascitur vel ex delicto*” – vagyis: „valamennyi kötelem vagy szerződés, vagy delictum által jön létre”. Későbbi, valószínűleg *Res cottidianae sive aurea* című munkájában a kötelmet fakasztó jogi tények e két nagy osztályát már kiegészíti az „*egyéb más tények*” („*variae causarum figurae*”; Gai D. 44, 7, 1 *pr.*) kategóriájával. Ez azonban mit sem változtat azon, hogy a jogtudomány mintegy 1800 esztendeje felismerte, hogy *első helyen a szerződés* hoz létre a felek között – nyilván különféle formában, más-más tartalommal és eltérő aktusok útján – jogilag szabályozott köteléket, kötelmet (*obligatio est iuris vinculum*; Inst. Iust. 3, 13 *pr.*).

A hazai szerződési jog, avagy a *szerződések joga* két – a jogalkalmazás és a tudományos elemzés során is – markánsan elkülönítendő alkotóelemből: az *általános részből* és a *különös részből* áll. A szerződések jogának *általános* része tartalmazza – túlnyomórészt diszpozitív módszerrel szabályozva – valamennyi, a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben* vagy *más jogszabályban nevesített szerződéstípusra*, illetve a *nem nevesített szerződésekre* alkalmazandó közös szabályokat. Ha a Ptk. szerződési jogának általános és különös része nem tartalmaz valamely jogkérdésre jogszabályt, a *kötelmek közös szabályai* alkalmazandók, illetve figyelemmel kell lenni olykor a Ptk. bevezető rendelkezései körében a *polgári jog alapelveire* is. E többszintű rendszerbe terelt normákat pedig Magyarország alkotmányos rendjével összhangban kell értelmezni.

A szerződések jogának *különös* része az egyes nevesített szerződésekre vonatkozó speciális jogszabályokat foglalja magában azzal, hogy számos más normában nevesített szerződés esetében az adott jogszabály egy-egy, a Ptk.-ban nevesített szerződés szabályaira mint *szubszidiárius módon* alkalmazandó jogszabályra utal át. A kódexben nevesített egyes szerződéstípusok maguk is sok esetben képezik – akár egy-egy Ptk.-címen belül, akár azon kívül is – más nevesített társaik háttéranyagát. Ez a struktúra a jogalkalmazás számára az általánostól a különös felé haladva három-négy, vagy akár ötlépcsős normarendszert képez a kötelmek közös szabályaitól a szerződések általános szabályain át az egyes szerződésekre irányadó konkrét szabályok, illetve az azokon belüli utalónormák rendszeréig. Például az olyan kutatási szerződésből eredő díjigényre, amely a gondos kutatás eredménytelensége esetére is kiköt díjat a kutatónak, a megbízási szerződés szabályait kell alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy a kutatási szerződésre a saját szabályain túl a vállalkozási szerződés általános szabályait, a díjigényre a megbízási szabályait, az itt nem szabályozott kérdésekre a szerződések általános, illetve a kötelmek közös szabályait kell megfelelően alkalmazni.

A Ptk. az egyes szerződéseket – *dogmatikai és didaktikai* alapon is nagyon világosan – *csoportokba* sorolja. A csoportok *kialakításának módszere* az, hogy az adott szerződéses kötelem *gazdasági és jogi értelemben legtipikusabb főszolgáltatását* tekintették csoportképző ismérvnek. Ez persze nem jelenti azt, hogy ne lenne „áthallás” – vagy az utaló szabályok révén akár direkt „átjárás” is – az egyes szerződéstípusok szolgáltatási karakterisztikumai között. Hiszen például

a vállalkozási szerződésben is előfordulhat tulajdonátruházó elem, miként az adásvételben vagy az ajándékozásban, és ugyanez igaz például a tartási szerződésre is, azonban a közös vonás ellenére jól elkülöníti e szerződéseket a tulajdonátruházó szerződésektől a szolgáltatás elsődlegesnek tekintett, másik vonása: így a vállalkozásnál a műnek az eredményért felelős vállalkozó saját kockázatára történő létrehozása, a tartási szerződésnél pedig a tulajdont átruházó fél eltartása. Hasonlóképpen: egyértelmű a párhuzam a dologhasználat időleges, visszerhes átengedése tekintetében a bérleti szerződés és a pénzügyi lízingszerződés között, azonban utóbbit számos elem (tulajdonszerzés, hitelviszony, finanszírozási jelleg) választja el a bérlettől. S végül, a bizományi, a közvetítói és a forgalmazási szerződés ugyancsak számos párhuzamos vonást mutat, azonban jól elválasztja egymástól ezeket a szerződéseket az, hogy a jellegadó tevékenységet végző fél – azaz a bizományos, a közvetítő, illetve a forgalmazó – e szolgáltatást a saját nevében, illetőleg a saját javára és kockázatára nyújtja-e, vagy a másik fél képviselőjében és kockázatára jár-e el.

A Ptk.-ban nevesített szerződések esetében a főszolgáltatás jellegadó ismérvei alapján tapasztalható, korlátozott „átjárhatóság” fokozódik a *Ptk.-n kívül nevesített*, illetve a *pozitív jogrendszer által nem nevesített szerződések (contractus innominati)* esetében.

Magánjogi norma definiálja például a felhasználási vagy megfilmesítési szerződést (1999. évi LXXVI. törvény a szerzői jogról [Szjt.] 10. §, 66. §), de *közjogi* jogszabály nevesíti egyebek között az értékpapír-kölcsönzési szerződést [2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (Bsz.) 4. § (2) bek. 24. pont] vagy az aktív bankügyletek közül az éven túli lejáratú követelések megelőlegezését jelentő forfait-ügyletet [*forfitirozás*; 2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (Hpt.) 6. § (1) bek. 60. pont és MNB rendeletek]. *Jogágilag vegyes a támogatási szerződés*, amely ugyan polgári jogi szerződés, de mivel a közpénz felhasználását célozza, amelyet a hatóság ellenőriz, a feltárt szabálytalanság jogkövetkezménye közjogi jellegű és polgári jogi (szerződéstől elállás) is lehet (EBH 2010.2237; BDT 2010.2250; BH 2019.227; EBH 2019.K.10).

Mivel a Ptk. *értelmezési alapelvének* II. része [1:2. § (2) bek.] alapján a Ptk. a viszonyítási pont a más magánjogi normák értelmezése során, ezért mind a *Ptk.-n kívül nevesített szerződéseket*, mind a *normatív nevesítetlen*, de *kötelmi típusú megállapodásokat* a *Ptk. szerződéstipológiájához* – mint kötelező kánonhoz – *kell mérnünk*.

Ennek folytán akár a *Ptk.-n kívül nevesített szerződésről*, akár a *jogrendszer által nem definiált kötelmi ügyletről* van szó, az a főszolgáltatás alapján – a logika szabályai szerint – vagy *leírható két vagy több nevesített ügylet vegyülékékként (contractus mixtus)*, vagy *nem írható le ekként (contractus atypicus)*, mert részben vagy egészben olyan elemet tartalmaz, amely a kánoni tipológián kívüli.

Vegyes, nevesített szerződés például a *reklámszerződés* [Szjt. 63. §; 2004. évi I. törvény a sportról (Sporttv.) 35. § (5) bek. stb.], amely teljesen leírható a megbízási, a bérleti, a felhasználási és a közvetítói szerződés szolgáltatásainak jellemzőivel, és ugyancsak *vegyes*, ellenben *nevesítetlen* a bérleti és vállalkozási elemeket ötvöző, úgynevezett *bérmunkaszerződés*, amelyben az eredménykötelmi jelleg csak a megrendelő utasítási jogára figyelemmel érvényesül (BH 1986.244; BH 1992.19; BDT 2009.2069).

Nevesített, de atipikus szerződésből keletkezik a háromoldalú *munkaerő-kölcsönzési jogviszony* (2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről [Mt.] 213–222. § stb.; vö. BDT 2022.4510), míg *nevesítetlen, atipikus ügylet* a *befektetési szolgáltatásra irányuló szerződés*. Utóbbi alapvetően megbízási jellegű ügylet, jöllehet a szerződés lényegét adó pénzügyi tevékenység számos különös elemet is hordoz (Kúria Pfv.20720/2022/6; vö. még BDT 2022.4521; BDT 2019.4031).

Ha az effajta szerződések normatív definícióját a pozitív jogrendszer a nevesítés hiányában nem adja meg, akkor jogi minősítésük nyilvánvalóan a bírósági gyakorlat feladata, amely kimunkálta a jogszabályok alapján irányadó jogalkalmazási és szerződésértelmezési elveket:

- a szerződéseket *nem elnevezésük, hanem tartalmuk szerint* kell elbírálni (BH 2000.550; BDT 2009.2069);
- az *atipikus* szerződéskötésre vonatkozó jogosultság a felek *szerződési szabadságából* ered; e szerződés *megszegése* esetén a *szerződésszegés általános* szabályait, adott esetben a Ptk. *bevezető rendelkezéseit, alapelveit* kell alkalmazni (BDT 2011.2428; megjegyzendő ugyanakkor, hogy a *kizárólag a Ptk. alapelvét sértő magatartás* egyéb, *kifejezett törvényi szankció hiányában* nem eredményez *sem szerződésszegést, sem érvénytelenséget*);
- vegyes szerződés esetében a szerződés minősítésénél az az elem irányadó, amely a jogviszonyra leginkább jellemző (KGD 1999.83; EBH 2000.274; BH 2010.274);
- a Ptk.-ban *nem nevesített, komplex vegyes szerződést* az abban *kikötött jogok és kötelezettségek* alapján kell megítélni (PJD 2022.31); egyebekben arra a *szerződésekre vonatkozó általános szabályok* irányadók (BH 2019.76);
- a *nevesítetlen* vegyes szerződés *egyres tartalmi elemei nem választhatók szét*, azok nem minősíthetők önálló megállapodásnak, ezért például a komplex vegyes szerződésen alapuló ingatlanhasználati jogosultság megvonására csak a *szerződés egészének felszámolásával* kerülhet sor (BH 2019.76);
- a szerződés *vegyes jellege kizárhatja a relatív hatálytalanság* szankciójának alkalmazhatóságát, így például a cserével vagy ajándékozással vegyes adásvételi szerződés befolyásolhatja az elővásárlási jog gyakorolhatóságát (BH 1994.666; BDT 2011.2390; KGD 2017.106).

Ezek után a Ptk. által alkotott, a szerződéstípusokat összefogó csoportok a következők: a *tulajdonát ruházó szerződések*, a *vállalkozási típusú szerződések*, a *megbízási típusú szerződések*, a *használati szerződések*, a *letéti szerződések*, a *forgalmazási és a jogbérleti (franchise) szerződés*, a *hitelszerződések és a számlaszerződések*, a *biztosítéki szerződések*, a *biztosítási szerződések*, a *tartási szerződés* és az *életjáradéki szerződés*, a *polgári jogi társasági szerződés*.

VÁKÁT OLDAL

I. fejezet

A tulajdonátruházó szerződések

Benke József¹ – Fabó Tibor²

Áttekintés

1. A tulajdonátruházás dologi és kötelmi jogi alapjai
 - 1.1. A tulajdonátruházó szerződések rendszere
 - 1.2. A dologi jogi alapok és egyes kötelmi jogi vonatkozások
 - 1.2.1. A szerzésmód és a jogcím
 - 1.2.2. Ügyletek a tulajdonátruházás körében: az elkötelező és a rendelkező ügylet
 - 1.3. A tulajdonátruházó szerződések közvetett tárgyai
 - 1.3.1. A dolog: ingatlan, ingó
 - 1.3.2. Jog vagy követelés
 - 1.3.3. Az ingatlanra és egyes ingókra kötött tulajdonátruházó szerződés érvényessége és bejegyzésre alkalmassága
2. Az adásvételi szerződés általános szabályai
 - 2.1. Az adásvétel fogalma és az adásvételi szerződés szabályozása
 - 2.2. A szerződés alanyai
 - 2.3. Az adásvételi szerződés közvetett tárgya
 - 2.4. A felek főkötelezettségei
 - 2.5. A vételár
 - 2.6. A tulajdonjog fenntartása
 - 2.7. Költségviselési szabályok
 - 2.8. A fogyasztói adásvétel speciális szabályai
3. Az adásvétel különös nemei
 - 3.1. Adásvételi szerződés létrehozása egyoldalú jognyilatkozattal: az adásvételi hatalmasságok
 - 3.1.1. Az elővásárlási jog
 - 3.1.2. A visszavásárlási jog
 - 3.1.3. Opciók: a vételi és az eladási jog
 - 3.1.4. Az adásvételi hatalmasságok közös szabályai
 - 3.2. A birtokátruházás és a teljes vételár megfizetésének időbeli elválása: a részletvétel
 - 3.3. Az adásvételi szerződés hatályosulását befolyásoló megállapodások: a megtekintésre vétel és a próbára vétel
 - 3.4. A dolog minőségének mintával történő meghatározása: a minta szerinti vétel
4. Az adásvételi szerződés altípusai
 - 4.1. Fajta és mennyiség szerint meghatározott dolog határidős adásvétele
 - 4.2. A saját termelésű mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés

¹ A fejezet 6. alfejezetét írta.

² A fejezet 1–5. alfejezeteit írta.

4.3. A vevő közreműködésével előállított mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés

5. A csereszerződés

- 5.1. A csere és az adásvétel viszonya
- 5.2. A csereszerződés közvetett tárgya

6. Az ajándékozási szerződés

- 6.1. Az ajándékozás természete
- 6.2. Az ajándékozási szerződés fogalma, szabályozása
- 6.3. Az ajándékozási szerződés közvetett tárgya: az ajándék
- 6.4. Az ajándékozási szerződés alanyai
- 6.5. Az ajándékozási szerződés tartalma
- 6.6. Az ajándékozási szerződés alakiságai és érvénytelensége
- 6.7. Az ajándék visszakövetelése
 - 6.7.1. A visszakövetelési jog természete
 - 6.7.2. Az ajándék és a helyébe lépett érték visszakövetelése
 - 6.7.3. A visszakövetelési jog megszűnése vagy kizárása

Válogatott bibliográfia³

³ Összeállította: Benke József.

1. A tulajdonátruházás dologi és kötelmi jogi alapjai

1.1. A tulajdonátruházó szerződések rendszere

A Ptk. azokat a szerződéstípusokat sorolja a tulajdonátruházó szerződések körébe, amelyek *jellegadó szolgáltatása* dolog tulajdonjogának ellenérték (pénz vagy más dolog) fejében vagy ingyenesen történő átruházása, azaz *dare*, adási kötelek: *az adásvételi, a csere- és az ajánlékozási szerződés*.

Az adásvételi szerződés *általános szabályait* az adásvétel különös nemei és altípusainak szabályai követik.

Az adásvételi szerződés *különös nemei* között az *elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jog* eltérő tényállási alapokon ugyan, de egyaránt azt teszik lehetővé, hogy *a jogosult egyoldalú nyilatkozatával adásvételi szerződést hozzon létre* a dolog tulajdonosával akkor is, ha ő a dolgot nem, vagy nem a jogosultnak kívánja eladni. A *részletvétel* a vételár halasztott, részletekben történő megfizetésének különös szabályait adja meg, a *megtekintésre és próbára vétel* a szerződés hatályosulásának, illetve az eladót terhelő szavatosság sajátos körülményeit, a *minta szerinti vétel* a dolog és minősége meghatározását és ugyancsak szavatossági kérdéseket rendez.

Az adásvétel *altípusai*: a *fajta és mennyiség szerint meghatározott dolog határidős adásvétele* (fajlagos szolgáltatás halasztott adásvétele), a *saját termelésű mezőgazdasági áru*, illetve a *vevő közreműködésével előállított mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés* (mindkét altípus *zártfajú* szolgáltatásra irányul).

Tulajdonjog átruházása több szerződéstípus *szükségképpen*, de *nem* – vagy kevésbé – *jellegadó* szolgáltatásaként is előfordulhat. Így például:

- a tartási és az életjáradéki szerződés esetében általában ingatlan tulajdonba adása történik tartás vagy életjáradék fejében;
- a vállalkozási szerződés teljesítése során a vállalkozó is ruházhat át tulajdonjogot az általa hozott, felhasznált dolgok tekintetében (úgynevezett anyagos vállalkozás);
- a bizományi szerződés, a kölcsönszerződés is hordoz tulajdonátruházási elemeket.

Az itt említett típusok sajátosságát azonban *inkább a más részére végzett tevékenység* adja, ekként a *facere* jellegű szolgáltatásokon van a hangsúly, vagy a szolgáltatás maga a pénz mint dolog (vagy pedig a számlapénz mint kötelmi követelés, amely esetében már nem is tulajdonátruházás történik), így a tulajdonszerzés mozzanatán kívüli vonatkozások adják a szerződés típussteremtő sajátosságait, és különítik el e típusokat a tulajdonátruházó szerződések csoportjától.

1.2. A dologi jogi alapok és egyes kötelmi jogi vonatkozások

1.2.1. A szerzésmód és a jogcím

Minden tulajdonátruházásra irányuló kötelmi viszony rendes lefolyásának feltétele, hogy a kötelmi szabályokon kívül a tulajdonjog-átruházás dologi jogi szabályainak tényállási elemei megvalósuljanak. A magyar jog a tulajdonjog szerződésen (vagy más, például kártérítési, kártalanítási kötelmen) alapuló megszerzéséhez kapcsolódó feltételeit az *átruházás szerzésmód* körében rendezi. A szerzésmód azoknak a *jogi tényeknek az összessége*, amelyek megvalósulásával a tulajdonjog a jogelődről a jogutódra száll át (*származékos szerzésmódok*), vagy a jogszerző javára új tulajdonjogként keletkezik (*eredeti szerzésmódok*).

Az átruházás mint származékos tulajdonszerzőmód ingók és ingatlanok tulajdonszerzésének törvényi feltételeit adja meg. Átruházással *a dolog tulajdonosától* lehet a tulajdonjogot megszerezni [Ptk. 5:39. § (1) bek.].

Ha a tulajdonátruházó szerződés megkötésekor az átruházó nem tulajdonos, a szerződésszerű teljesítéséhez előbb meg kell szereznie a dolog tulajdonjogát. Ha a dolog tulajdonjogának megszerzése *a szerződés megkötésekor már fennálló* – jogi lehetetlenség vagy fizikailag lehetetlen szolgáltatás mint – *akadály miatt* (például a dolog kizárólagos állami tulajdon tárgya vagy egyedileg meghatározott szolgáltatás, amely a szerződéskötéskor már megsemmisült, és később sem pótolható) lehetetlen, *a szerződés semmis* [Ptk. 6:107. § (1) bek.]. *Ellenkező esetben*, tehát ha a dolog tulajdonjogának megszerzése nem volt eleve kizárt, azonban az átruházást vállaló a teljesítési határidő leteltéig nem szerzi meg a dolog tulajdonjogát, a szerződésszegésért a *lehetetlenülés vagy jogszavatosság szabályai szerint köteles helytállni* (Ptk. 6:179–182. §; 6:175–176. §).

Ingó dolog tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló *szerződés vagy más jogcím* és erre tekintettel a dolog *birtokának átruházása* szükséges [Ptk. 5:38. § (1) bek.]. A tulajdonos átruházó és a jogszerző között fennálló, tulajdonjog-átruházást célzó érvényes jogcím és az ezen alapuló birtokátruházás az ingó tulajdonjogát átviszi a jogszerzőre.

Ingók átruházással történő tulajdonszerzéséről elmondhatjuk tehát, hogy az kauzális (érvényes jogcímet kívánó) és tradíciós modellen (a dolog tulajdonba adását célzó – ügyleti akaratot feltételező – birtokba adásán: birtokátruházáson) alapul.

Ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló *szerződés vagy más jogcím* és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az *ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése* szükséges [Ptk. 5:38. § (2) bek.]. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos és a jogszerző közötti, a tulajdonjog átruházását célzó érvényes jogcím és az ezen alapuló *birtokátruházás még nem* vezet az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez. A tulajdonszerzést a jogszerző tulajdonjogának konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése eredményezi. A bejegyzéshez az átruházó megengedő nyilatkozata, úgynevezett bejegyzési engedélye szükséges.

Ingatlan átruházással történő szerzése is érvényes jogcímet feltételez, de abban tér el az ingóétól, hogy *ingatlan esetében a tulajdonba adás céljával történt birtokba adás az átruházót terhelő kötelmi kötelezettség, a tulajdon megszerzésének azonban nem feltétele*. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés az, ami – még birtokátruházás hiányában is – tulajdonszerzésre vezet a jogszerző részéről.

A *jogcím* (jogi cél, *causa*) mint *jogi absztrakció* azt határozza meg, hogy a *tulajdonátruházásra, tulajdonszerzésre milyen célból kerül sor*. Ez a dolog tulajdonjogának átruházását kívánó szerződéstípusok szempontjából konkrétabban azt jelenti, hogy a felek érdekeinek melyik típus feltételei felelnek meg jobban: dolgot akar tulajdonként megszerezni pénz (adásvétel) vagy másik dolog átruházása ellenében (csere), esetleg ingyenes vagyoni előny juttatása a cél (ajándékozás), vagy ingatlanért „cserebe” tartást kíván az átruházó, illetve tartást nyújt a tulajdonszerző.

Akár ingóról, akár ingatlanról legyen szó, *a tulajdonátruházó szerződések* mindegyik esetben *a szerzőmód jogcímét biztosítják*.

Az ingatlan-nyilvántartásnak az 1997. évi CXLI. törvényben (Inyvtv.) szereplő szabályait 2024. február 1-jei hatállyal a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (új Inyvtv.) váltja fel, bevezetve az *e-ingatlan-nyilvántartást*. A tulajdonátruházó szerződések dologi jogi vonatkozásaiban lényegi változást az új szabályok nem hoznak, ezért a következőkben az Inyvtv. rendelkezéseit meghivatkozva és részben ismertetve mutatjuk be az ingatlanok tulajdonátruházására vonatkozó főbb ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseket (jelezve, hogy az új Inyvtv. mely §-aiban

találhatók meg az adott kérdést rendező szabályok). Az új Inytv. hatálybalépésével a Ptk. ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó szabályai is módosulnak. Az új szabályok részletesebb megismertetése a dologi jog tananyagába tartozik.

Már itt kiemeljük azonban az új Inytv. egy olyan, *sajátos és új rendelkezését*, amely az *ingatlanforgalmi piac mindennapi működését meglehetősen súlyosan és érzékenyen fogja érinteni*. Az új Inytv. 34. §-ának (1) bekezdése szerint tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. A törvény indokolása szerint a felek megállapodása, így a szerződés felbontása vagy érvénytelennek történő elismerése nem törheti át az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályát. Ez nem kevesebbet jelent, mint azt, hogy akkor, ha a felek az ingatlan-adásvételi szerződésüket egyező ügyleti akarattal, visszamenőleges hatállyal felbontják, akkor az ügyvéd által ellenjegyzett felbontó szerződés nem szolgáltat kellő alapot az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására, hanem ahhoz abban az esetben is jogerős bírósági határozat szükséges, ha a felek nem ellenérdekűek, és közöttük az eredeti állapot helyreállítása tekintetében jogvita nincs! Ebből egyenesen következik, hogy a felek olyan eljárást fognak kezdeményezni a bíróság előtt, amely távol áll a polgári eljárás általános céljától és funkciójától (ez az eljárás a közvetítői eljárás nélküli egyezségi kísérlet; vö. 2016. évi CXXX. törvény a polgári perrendtartásról [Pp.] 168. §). Megjegyezzük, hogy az eljárás automatizált és elektronikus jellegével aligha magyarázható az a piaci és eljárásjogi zavar, illetve az a dogmatikai és logikai önellentmondás, amelyet az új rendelkezés okozni fog. Eszerint az ingatlantulajdon megszerzéséhez az okirati elv alapján a jogok (és tények) bejegyzésének olyan közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja; ezen túlmenően – a korábbi szabályozással egyezően – jog (tény) bejegyzéséhez (törléséhez) az ingatlan-nyilvántartási jogosult részéről kiállított bejegyzési (törlési) engedély szükséges [új Inytv. 32. § (1)–(2) bek.]. Vagyis: az ingatlantulajdon-szerzés bejegyzéséhez elegendő lesz a felek egyező ügyleti akarata (tulajdonátruházó szerződés és bejegyzési engedély), de az eredeti állapot helyreállításához nem, mert ehhez bíróságra kell menniük.

1.2.2. Ügyletek a tulajdonátruházás körében: az elkötelező és a rendelkező ügylet

A szerződéses jogcímen alapuló tulajdonátruházásról eddig mondottak alapján már kiviláglik, hogy a tulajdonjog tényleges megszerzése (az átruházó tulajdonjog-átruházásra vonatkozó kötelezettségének teljesítése) *ügyleti akarat* kinyilvánítását kívánja meg egyfelől akkor, amikor *a jogcímet adó szerződés* (adásvétel, csere, ajándékozás) megkötésére, másfelől, amikor *a birtok átruházására* kerül sor. Előbbi ügyleti természete vitán felül áll (a szerződés kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozat), míg utóbbi a Ptk. 5:3. § (1) bekezdése alapján tekinthető egyértelműen ügyletnek. A birtok átruházása *a dolog feletti tényleges hatalomnak az erre irányuló megállapodás alapján való átengedésével* valósul meg. A birtokátruházásra a *szerződés létrejöttére és érvényességére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni*.

Megjegyezzük, hogy a Ptk. 5:3. § (2) bekezdése alapján a birtokátruházás ügyleti alapon, a tényleges hatalom átengedése hiányában is, már a birtokos és a birtok megszerzőjének erre irányuló megállapodásával megvalósul, ha a birtokot megszerző fél a dolgot albirtokosként már birtokában tartja (*brevi manu traditio*); vagy az átruházó fél a dolgot albirtokosként továbbra is birtokában tartja (*constitutum possessorium*). A birtokátruházás a birtokos dolog feletti tény-

leges hatalmának megszüntetésével megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtok megszerzője megállapodnak (*longa manu traditio*). Ha a dolog harmadik személy birtokában van, a birtokát ruházás a dolog kiadása iránti igénynek a birtokot szerző félre való átruházásával megvalósul, ha ebben a birtokos és a birtokot szerző fél megállapodnak (*cessio vindicationis*).

Korábbi Ptk.-nk a birtokát ruházás ügyleti természetét kimondó, de az ügyleti természet kizáró szabályt sem tartalmazott, az akkor uralkodó elméleti megközelítés azonban az ügylet-egység elvéből kiindulva nem tett különbséget a két (kötelmi és dologi) ügylet között.

A fentiek akképpen összegezhetők, hogy a dolog átadását, birtokának átruházását célzó rendelkező ügyletet (dologi jogi ügylet; *Verfügungsgeschäft*) ugyanúgy jogügyleti természetűnek tekintti a Ptk., mint a tulajdonszerzés jogcímét jelentő elkötelező ügyletet (kötelmi jogi ügylet; *Verpflichtungsgeschäft*). A rendelkező ügylet tehát nem más, mint az elkötelező ügylet teljesítési aktusa.

Ingatlan esetében a jogcímet jelentő elkötelező ügylet mellett a birtokát ruházás mint ügylet az átruházónak csak az egyik főkötelezettsége teljesítésére szolgál, amelyet a tulajdonát ruházási főkötelezettség teljesítéseként ki kell egészítsen a bejegyzési engedély megadásával. Ez a nyilatkozat egyoldalú jognyilatkozat, rendelkező ügylet, amellyel a tulajdonát ruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele, a bejegyzés megtörténtével a tulajdonát ruházás kötelezettsége teljesül.

1.3. A tulajdonát ruházó szerződések közvetett tárgyai

1.3.1. A dolog: ingatlan, ingó

A dolog olyan önálló testi tárgy, ingatlan vagy ingó, amely felett a jog által megengedett, másokat kizáró uralom gyakorolható. A kötetmi jog szerződési szabályai a vagyoni forgalom számára adnak biztonságot, kiszámíthatóságot, felmérhető vagyoni kockázatokat teremtő jogi kereteket. A tulajdonát ruházó szerződések közvetett tárgya olyan dolog lehet, amelynek forgalmát a jog nem zárja ki, tehát a dolog forgalomképes, de legalábbis korlátozottan forgalomképes.

A dolog említett jogi tulajdonságait a dologi jog területére eső Ptk.-beli szabályok (így például az elidegenítési tilalom esetében), illetve a Ptk.-n kívüli egyéb jogszabályok határozzák meg. Utóbbihoz tartozik például a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, amely a kizárólagos állami tulajdon tárgyait és az önkormányzati törzsvagyonba tartozó vagyontárgyakat határozza meg, vagy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.), amely pedig egyes tulajdonszerzési korlátozásokat fogalmaz meg (például hatósági jóváhagyáshoz kötés útján).

Lényegi tartalmi meghatározását tekintve ingatlan a föld és mindaz, ami a földdel alkotórészi kapcsolatban van.

Jogi értelemben ingatlan az Inyvtv. 11–12. §-aiban (új Inyvtv. 2–6. §§) meghatározott önálló ingatlan (például földrészlet, társasházban lévő öröklakás, szövetkezeti lakás), amelyhez az ingatlan-nyilvántartásban helyrajzi szám kapcsolódik, elősegítve az ingatlan egyértelmű azonosíthatóságát. Az ingatlan tulajdoni lapja az ingatlanra vonatkozó adatokat, jogokat, tényeket közhitelesen tanúsítja: az ellenkező bizonyításáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az fennáll, az ingatlan-nyilvántartásból törölt ingatlanadról vélelmezni kell, hogy az nem áll fenn [Inyvtv. 5. § (1)–(2) bek.; új Inyvtv. 16. §].

Ennek kapcsán utalunk a Ptk. 6:62. § (2) bekezdésére, amely szerint a fél nem hivatkozhat a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan jogokkal, tényekkel és adatokkal kapcsolatban, amelyeket ismert vagy közhiteles nyilvántartásból vagy más forrásból ismernie kellett. Utalunk még a Ptk. 5:171. § (1)–(2) bekezdésében foglaltakra, miszerint ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott. Ez megfelelően irányadó az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is. A törvény azt védi, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen szerez jogot. Nem tekinthető azonban jóhiszemű jogszerzőnek az, aki jogának szerzésekor az ingatlan-nyilvántartás tartalmának helytelenségéről vagy az ingatlan-nyilvántartásban jogosultként bejegyzett személy jogának korlátoztságáról tudott, vagy akinek arról tudnia kellett. (Például közölték vele, hogy elbirtoklási vagy házassági vagyonközösségen alapuló jogvita van az ingatlannal kapcsolatban a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartáson kívül történt megszerzéséről.)

Ingatlanra vonatkozó (nem csak) tulajdonátruházó szerződések kapcsán mellőzhetetlen az ingatlan-nyilvántartásban foglalt adatokról, jogokról és tényekről friss tulajdoni lapról készült másolat kérésével meggyőződni.

Ami az *ingatlan fogalmi körén kívül eső dolog*, az *ingónak* tekintendő. Az ingókról közhiteles nyilvántartás csak speciális vagyontárgyak esetében működik (például léggépjármű-lajstrom, vízijármű-lajstrom). A rájuk vonatkozó jogokról, adatokról, tényekről közhiteles nyilvántartásban nem szereplő dolgok esetében nehezebb megbízható ismereteket szerezni.

A szerződés tárgyát képező *dolog megléte* a szerződés megkötésekor nem szükséges. Nem létező, mert *objektíve nem létező* dolog (például a *lapis philosophorum*, vagyis a „bölcsek köve”) tulajdonátruházására kötött szerződés a szolgáltatás lehetetlensége folytán *semmis*. [Ptk. 6:107. § (1) bek. első mondata: „A lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis.”]

Ha a dolog *még nem létezik, vagy létezik, de nincs* az átruházásra kötelezettséget vállaló *tulajdonában*, ugyanakkor a még nem létező dolog előállítás, már létező dolog tulajdonjogának megszerzése jogilag és fizikailag nem lehetetlen, a szerződés ez okból *nem érvénytelen*. [Ptk. 6:107. § (2) bek. második mondata: „A szolgáltatás nem lehetetlen azért, mert a kötelezett a szerződés megkötésekor nem rendelkezik a szolgáltatás tárgyával.”] A vállalt dologszolgáltatás nemteljesítése a szerződésszegés szabályai szerint ítéendő meg. (A jövőbeli és remélt dolog kérdéséről lásd részletesebben az adásvételi szerződés általános szabályainál írtakat.)

1.3.2. Jog vagy követelés

Tulajdonjogon kívüli más *jog vagy követelés* átruházására irányuló szerződésre is a dolog adásvételére, cseréjére, ajándékozására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni, ez azonban nem jelenti azt, hogy a jog vagy követelés – a dologhoz hasonlóan – tulajdonjog tárgya lehetne.

A Ptk. rendszerében a jog vagy követelés *átruházásához az egyébként tulajdonátruházó szerződések a jogcímet szolgáltatják* (miért kerül átruházásra a jog vagy követelés: például a bennük rejlő érték pénzre cserélése vagy éppen jótékonykodási célú ingyenes juttatásként valaki részére). A jog vagy követelés szerződésmódjának tényállása a jogátruházás (Ptk. 6:202. §), illetve az engedményezés (Ptk. 6:193. §) tényállásával kiegészülve vezet jogutódlásra, a jog vagy követelés más személy általi származékos megszerzésére.

1.3.3. Az ingatlanra és egyes ingókra kötött tulajdonátruházó szerződés érvényessége és bejegyzésre alkalmassága

Az ingatlanra vonatkozó tulajdonátruházó szerződések *mindegyikének érvényessége írásbeli alakhoz kötött.*

Erre nézve irányadók a Ptk. 6:7. § és 6:70. § (1) bekezdésében és 6:63. § (2) bekezdésében foglaltak. Ha a jognyilatkozatot írásban kell megtenni, az akkor érvényes, ha legalább a lényeges tartalmát írásba foglalták. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Írásbeli alakhoz kötött szerződés megkötésére ajánlatot és elfogadó nyilatkozatot írásban lehet tenni. A szerződést írásba foglaltnak kell tekinteni akkor is, ha nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél jognyilatkozatát, hanem a szerződő felek külön okiratba foglalt jognyilatkozatai együttesen tartalmazzák a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítását. A szerződést írásba foglaltnak kell tekinteni akkor is, ha a több példányban kiállított okiratok közül mindegyik fél a másik félnek szánt példányt írja alá.

A tulajdonátruházó szerződések körében a szerződés lényeges tartalmának írásba foglalása kapcsán (a Kúria 1/2014. PJE határozata szerinti megszorítással) ma is irányadó a Legfelsőbb Bíróság 1978-ban kiadott XXV. számú Polgári Elvi Döntése az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről (XXV. PED). Ennek értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez a tartalmi követelmények szempontjából szükséges – és egyben elegendő –, ha a szerződésről készült okirat tartalmából a *felek személye* mellett az *ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánításuk* kitűnik, továbbá, ha az okirat tartalmazza az *ingatlan* és az *ellenszolgáltatásnak a megjelölését*, vagy ha az átruházás ingyenes, és ez az okirat tartalmából megállapítható. Az írásba foglalt szerződés érvényességének nem feltétele, hogy a felek a megállapodásukat közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalják, vagy az okiraton ügyvédi ellenjegyzés szerepeljen, kivéve, ha ezt külön jogszabály írja elő.

Ha a felek szerződése a fenti (XXV. PED) követelményeknek megfelel, akkor érvényes, azaz bírósági úton kikényszeríthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre a felek között, és – szükség esetén bírósági eljárás végeredményeként – a tulajdonjog jogosult általi megszerzéséhez vezethet.

A tulajdonátruházó szerződés érvényessége még nem jelenti azt, hogy az a jogszerző tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is alkalmas. Az Inyvtv. 29–33. §-ai, illetve 35. §-a (új Inyvtv. 35–40. §§) *további kritériumok* teljesítését követeli meg annak feltételeként, hogy a földhivatal a jogszerző tulajdonjogát a benyújtott szerződés alapján bejegyezze.

Ahhoz, hogy a szerződés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, egyebek mellett tartalmaznia kell az alábbi elemeket:

- az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját,
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás jogcímét,
- az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő – feltétlen és visszavonhatatlan – nyilatkozatát (bejegyzési engedély),
- a szerződő felek állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatát.

A szerződést vagy közokiratba kell foglalni, vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba.

A fentiekkel szemben az általános szabály szerint az *ingók* tulajdonának átruházására kötött szerződés érvényességének nem feltétele az írásba foglalás. Egyes ingóságok – például úszólétesítmények, légi járművek – esetében ugyanakkor a szerződés okiratba foglalását az követeli meg, hogy a dolog hatósági nyilvántartásba vétele kötelező, és a nyilvántartás az okirati elv alapján működik [198/2000. (XI. 29.) Korm. rendelet az úszólétesítmények lajstromozásáról 8. §; 32/2001. (IX. 28.) KöViM rendelet a légi járművek lajstromozásának szabályairól 5. § (1) bek.], vagy a hatósági nyilvántartás a bejelentés okirati bizonyítékként követel meg írásbeliséget [például személygépkocsik esetében a 304/2009. (XII. 22.) Korm. rendelet 2. § (1) bek.]. Az írásbeliség bizonyítási szempontból követelmény, de nem az átruházó ügyleten alapuló tulajdonátruházás érvényességi feltétele.

2. Az adásvételi szerződés általános szabályai

2.1. Az adásvétel fogalma és az adásvételi szerződés szabályozása

Az adásvétel dolog tulajdonjogának átruházása meghatározott összegű pénz ellenében. Kialakulását – a pénz megjelenése előtti időszakban – az áruk közvetlen cseréje előzte meg, a pénz mint általános egyenértékes szerepét tartósan betöltő csereeszköz általánossá válásával azonban az adásvétel, és nem a csereszerződés vált az árucsereszabályok alaptípusává, helyet hagyva azonban az áruk forgalmának csere útján történő lebonyolítására is, illetve a két típus vegyes megjelenésének (az ellenszolgáltatás részben pénz, részben más dolog).

A Ptk. a szerződés lényegadó sajátosságait a felek, az eladó és a vevő főkötelezettségeivel határozza meg.

Az adásvételi szerződés tartalmi, jogi keretei között számos lényegesen eltérő gazdasági tartalmú ügylet bonyolítható le. A Ptk. ezek legabsztraktabb szinten megfogalmazható szabályait *Az adásvételi szerződés általános szabályai* fejezetcím alatt adja meg. Ezt követően a rendkívül változatos, valamennyi szerződés közül a legközelebb az adásvételi szerződéshez álló szerződéseket a törvény kétféleképpen csoportosítja: meghatározza az adásvétel különös neveit, és azoktól elkülönítve definiálja az adásvétel altípusait.

A két kategória között azonban nemcsak azok megnevezésében mutatkozik eltérés, hanem a két csoport ténylegesen eltérő tartalmi sajátosságai alapján foglalja csokorba a törvény az egyes, az adásvételi szerződés keretei között lebonyolódó ügyleteket.

Mind az adásvétel különös nevei, mind pedig az adásvétel altípusai esetében *adásvételi szerződés jön létre*, ezért ezeknek az ügyleteknek a *háttérjogszabályait az adásvétel általános szabályai* – és természetesen a szerződés általános és a kötelmek közös szabályai – jelentik.

Az adásvétel *különös nevei* alá tartozó ügyletek nagy számban előforduló, tipikusnak tekintendő, *közös belső sajátosságokat* mutató ügyletek:

- az *elővásárlási jog*,
- a *visszavásárlási jog*,
- a *vételi jog*,
- az *eladási jog*,
- a *részletvétel*,
- a *megtekintésre vétel*,
- a *próbára vétel* és
- a *minta szerinti vétel*.

Azok a közös belső sajátosságok, amelyek ezeket az ügyleteket az adásvétel különös nemei közé sorolják, a következők:

- a szerződés létrejötte,
- a szerződés hatályosulása és
- a szerződés teljesítése.

Az adásvételi szerződés fajainak másik csoportját az adásvétel *altípusai* képezik. Az altípusok körében a közös sajátosságok az alábbiak:

- a szerződés tárgyának különös jellege,
- a teljesítési határidő és
- a kockázatok telepítése.

Ezek a közös sajátosságok indokolták e szerződések másik alkategóriába történő besorolását. Megjegyzendő, hogy az ügyletek tárgyának közös sajátossága abban áll, hogy az *fajlagosan* vagy *zártfajúan* meghatározott, tipikusan *ipari vagy mezőgazdasági (tömeg)áru, amely a szerződés megkötésekor esetleg még nem is létezik, azaz jövőbeli.*

Az adásvételi szerződés egyes *altípusai* tehát a következők:

- a fajta és mennyiség szerint meghatározott dolog határidős adásvétele – más néven *fajlagos (generikus) szolgáltatás halasztott vétele*, avagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) elnevezése szerinti *szállítási szerződés*;
- a saját termelésű mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés – ez a rég. Ptk. szerinti *mezőgazdasági termékértékesítési szerződés*, amely a római jog szerinti remélt dolog vételéhez (*emptio rei speratae*) áll igen közel; illetve
- a vevő közreműködésével előállított mezőgazdasági áru szolgáltatására kötött adásvételi szerződés (ugyancsak a korábbi mezőgazdasági termékértékesítési szerződésből származtatva), amely annyiban tér el a vállalkozási típusú szerződések körében szabályozott (szintén a korábbi mezőgazdasági termékértékesítési szerződésre visszavezethető) *mezőgazdasági vállalkozási szerződéstől*, hogy az eladó *saját tulajdonában* álló mezőgazdasági terméket állít elő a vevő közreműködése ellenértékének megfelelő mértékű kockázatot viselve arra az esetre is, ha a termény még ezt az értéket sem fedezi.

2.2. A szerződés alanyai

Mind eladói, mind vevői oldalon állhat bárki, aki a polgári jog szabályai szerint *jogképes*. Természetes személy a *cselekvőképesség szabályai* szerint kötheti meg a szerződést, szervezeti jogalanyok esetében a rájuk vonatkozó képviseleti szabályok szerint képviselőre jogosult személy. Ha vevői oldalon fogyasztó, eladói oldalon vállalkozás áll, akkor – már a szerződések általános szabályai is, de – az adásvétel két speciális szabálya is (kárveszélyátszállás Ptk. 6:219. §, késedelem 6:220. §) a fogyasztó számára kedvezőbb rendelkezéseket ír elő.

Európai uniós jogharmonizációs kötelezettségből fakadóan Ptk.-n kívüli jogszabályok ugyancsak speciális rendelkezéseket határoznak meg a fogyasztói szerződésekre. A 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól, a 151/2003. (IX. 22.) Korm. rendelet az egyes tartós fogyasztási cikkekre vonatkozó kötelező jótállásról ugyancsak fogyasztóvédelmi célokat szolgál. Rendelkezéseik kógens tartalmi elemeket határoznak meg a fogyasztó és vállalkozás által kötött szerződésekre (elállási jog, meghatározott tartalmú tájékoztatási kötelezettség, formai követelmények stb.).

A szerződés alanyait érintő kérdés az adásvétel tárgyát képező dologgal kapcsolatos esetleges *szerzőképességi korlátozás* (például a mező- és erdőgazdasági területek megszerzésének és megszerzhető mértékének szabályai, a szerző fél földműves minőségére vonatkozó előírások vagy a lőfegyver, a robbanószer, illetve a sugárzó anyag tulajdonszerzésének korlátozása).

2.3. Az adásvételi szerződés közvetett tárgya

A tulajdonátruházási szerződések közvetett tárgyaról – az első fejezetben – általában írtak az alábbi speciális szabályokkal egészítendő ki.

Az adásvételi szerződésnek nemcsak a szerződés *megkötésekor már létező* és az *eladó tulajdonában álló* dolog, illetőleg a vagyonába tartozó egyéb vagyontárgy (jog, követelés) lehet a tárgy, hanem olyan *jövőbeli vagyontárgy (res futura, res sperata)* is, amely a szerződés megkötésekor *még nem az eladóé*; ezekben az esetekben az eladó az *áru feletti rendelkezési jogot* a teljesítés időpontjára köteles megszerezni, és ezért jogszavatossággal tartozik.

A jövőbeli vagyontárgyak adásvételének másik csoportjába az adásvétel egyes altípusai tartoznak. Az áru jövőbelisége itt abban áll, hogy az átruházandó vagyontárgy a szerződéskötéskor *még nem létezik*, vagy *még nem minősül önálló dolognak* (mert például függő, természetes vagy jogi gyümölcs, lábön álló gabona, kitermelendő bányahozam, az állat várható szaporulata stb.).

A szerződések joga olyan jövőbeli vagyontárgy átruházására is lehetőséget nyújt, amely *fizikailag létező, önálló dolog* (nem függő gyümölcs!) ugyan, de birtoka még nem ruházható át, mert ahhoz az eladónak bizonyos tevékenységeket el kell végeznie. Az ebbe a körbe sorolt szerződések közül azonban nem mindegyik tiszta adásvétel, hanem ezek tipikusan *vegyes szerződések*. Így például az eladó által *saját anyagából* feldolgozással (*specificatio*) előállítandó ipari termék, amely a római jogban még mint *emptio rei futurae* adásvétel volt, a magyar polgári jogban adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés (ha azonban a fél *hozott anyagot* dolgoz fel, az *tisztán vállalkozási szerződés*). Ugyancsak ebbe a körbe tartozik a *reményvétel (emptio spei)* is, amely – szemben a római juristák álláspontjával – a magyar kötelmi jogban *nem adásvétel*, hanem olyan *atipikus szerződés*, amely mind az adásvétellel, a munkaszerződéssel és az egyszerű társasággal, mind pedig a játékügyletekkel (szerencsejátékkal) rokon vonásokat mutat, de mindezek közül a legszorosabb összefüggésben valóban az adásvétellel áll: tárgya ugyanis *vagyontárgy megszerzésének kötelmi hatályú várománya pénzért*. A „vevő” ugyanis akkor is tartozik a teljes „vételár” (kiakudott pénzbeli ellenérték) megfizetésével, ha az eladó – nem szerződésszegő magatartása, hanem a természet vagy a véletlen kedvezőtlen összjátéka folytán – nem szolgáltat semmit. Ilyen, mai jogunkra formált iskolapélda az, ha a halászati vagy vadászati jog, bányajog jogosultjától valaki az eredménytől függetlenül meghatározott, fix pénzösszegért kívánja megszerezni az adott napi vagy időszakos terítéket, fogást, kitermelést. Ha azonban a pénzbeli ellenérték megfizetésének kötelezettsége *nem feltétlen* – tehát az ügylet nem „reményvétel” –, hanem az az eredmény *meglététől és mennyiségétől* függően *feltételesen* meghatározott, akkor vagy *adásvételről*, vagy az adásvétel *altípusairól* van szó. Utóbbi eset akkor állhat fenn, ha az áru annak megfelelő (így fajlagosan meghatározott dolog vagy mezőgazdasági termék), és a mennyiségi eltérési tolerancia is meghatározásra került.

2.4. A felek főkötelezettségei

Adásvételi szerződés alapján az *eladó a dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő a vételár megfizetésére és a dolog átvételére* köteles. Ha az adásvételi szerződés tárgya *ingatlan*, az eladó a tulajdonjog átruházásán felül köteles a dolog *birtokának átruházására* is.

Ingó eladójának főkötelezettsége (a szerződés főszolgáltatása) a dolog tulajdonjogának átruházása. A tulajdonátruházó szerződések kapcsán tárgyalt dologi jogi alapokról írtakból következik, hogy ennek dologi jogi tényállási feltétele a dolog birtokának átruházása is. *Ingatlan eladójának főkötelezettsége* nem merül ki a tulajdonátruházásban, amely a birtokátruházás nélkül (már az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel) is bekövetkezik, ezért a Ptk. külön főkötelezettségként említi a birtok átruházását.

A vevő oldalán az egyik főkötelezettség (a vevő főszolgáltatása) a dolog ellenértékének, vételárának megfizetése, amely az eladó főkötelezettségeinek teljesítésével egyidejűleg válik esedékessé, ha a felek eltérően nem állapodtak meg. A dolog tulajdonjogának megszerzése, a dolog birtokához fűződő jog egyidejűleg a dolog átvételének főkötelezettségét is jelenti. A tulajdonátruházáshoz kapcsolódik az eladót a szerződési jog általános szabályai szerint terhelő jogszavatosság, míg a szolgáltatás minőségéért a kellékszavatosság szabályai szerint áll helyt.

2.5. A vételár

A vételár a szerződés lényeges tartalmi eleme, amelyben való megállapodás hiányában a szerződés nem jön létre. A meghatározott összegben való megállapodás hiánya még nem teszi nem létezővé a szerződést. A feltétel meglétének vizsgálata kapcsán figyelemmel kell lenni a Ptk. 6:63. § (3) bekezdésében foglalt szabályra, miszerint ha a szerződés létrejött, de a felek az ellenszolgáltatás mértékét nem határozták meg egyértelműen, vagy ellenszolgáltatásként piaci árat kötöttek ki, a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult közép-árat kell megfizetni.

A vételárat meghatározottnak kell tekinteni akkor is, ha az összecszerűen nincs megjelölve, de a tényleges ellenérték – a szerződésben leírt számítási mód szerint – egyértelműen meghatározható. Ha ingatlan vételárát a felek (például az illetékszabályok vagy a személyi jövedelemadóra vonatkozó szabályok kijátszása céljából) valós megállapodásuktól eltérően foglalták írásba, ez önmagában nem teszi a szerződést érvénytelenné, helye lehet a valós vételár bizonyításának. Az ilyen szerződés érvényes, a vevő pedig a teljes kialakított vételárért köteles helytállni. Más kérdés az eltitkolás pénzügyi, adójogi stb. következménye. Ennek megfelelően, amennyiben a felek között a tényleges vételárra vonatkozóan megállapodás jött létre, a felek jogvitáját a leplezett adásvételi szerződés alapján kell megítélni (BH 1997.593).

Hatósági árszabályozás hiányában a vételár a felek szabad megállapodásának tárgya, amelyet alapvetően piaci-kereskedelmi viszonyok (kereslet-kínálat) határoznak meg, de befolyásolja a felek dologgal kapcsolatos egyéni értékítélete (*pretium affectionis*: előszereteti érték, rendkívüli becsérték). A szabad megállapodás korlátait képezik ugyanakkor az uzsorás szerződés (6:97. §) és a feltűnő értékaránytalanság (6:98. §) érvénytelenségi szabályai.

A szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadása esetében annak megállapításához, hogy az értékkülönbség feltűnően nagy-e, a bíróságnak vizsgálnia kell a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi (érték-) viszonyokat, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat, a szolgáltatás

és ellenszolgáltatás meghatározásának módját (PK 267. szám). A feleknek, különösen a vevőnek a vételárat illető nem szubjektív motivációi nem szolgálhatnak ilyen megtámadás alapjául.

A vevő által fizetendő ár az általános forgalmi adóról szóló törvény által meghatározott esetekben az úgynevezett áfát is magában foglalja. Ha a felek a vételárban nem tüntetik fel annak áfatartalmát, a bírósági gyakorlat a vételárat bruttó vételárként értelmezi, azaz az eladó azt nem növelheti meg az áfa mértékével (BH 1992.122).

A vételár egyéb, a közterhekre vonatkozó szabályokkal is összefügg. A tulajdonszerzés illetékfizetési kötelezettséggel járhat, amelynek mértéke nem feltétlenül a felek által kikötött szerződéses vételáron, hanem az illetékügyi hatóság által megállapított – bár végső fokon bírsági úton is vitatható – forgalmi értéken alapszik. A dolog eladásából keletkezhet személyijövedelemadó-fizetési kötelezettség.

2.6. A tulajdonjog fenntartása

A szerződés egyensúlya azt kívánja meg, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás cseréjére, a szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítésére egyidejűleg kerüljön sor.

A tulajdonjog fenntartása az eladói érdek védelmét szolgálja abban az esetben, ha a vevő már a vételár kiegyenlítése előtt megszerzi a dolog birtokát. A vételár kiegyenlítésével ez a védett érdek kielégítést nyer, így a tulajdonjog legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tartható fenn. A tulajdonjog-fenntartás az adásvételi szerződés jogcímén alapuló birtokátruházáshoz ingók esetében egyébként kapcsolódó tulajdonátruházást és ezzel a vevő dolog feletti teljes körű rendelkezési jogának megszerzését akadályozza meg. A vevő csak birtokos, a dolog tulajdonjogára csak dologi várománya van (az eladó egyoldalúan nem foszthatja meg a jogszerzés jogilag biztosított lehetőségétől). A dolgot el nem idegenítheti, meg nem terhelheti.

Ha magát az adásvételi szerződést esetleg nem is, *a tulajdonjog-fenntartásra vonatkozó megállapodást írásba kell foglalni*. A megállapodás lényeges tartalma a felek, a dolog megjelölése, a vételár kiegyenlítéséig tartó tulajdonjog-fenntartásban való megegyezés.

A tulajdonjog-fenntartásra irányuló megállapodás létrejöhet dologi (a feleken kívül mindenki mással szemben kiható módon) vagy kötelmi hatállyal (csak a felek közötti viszonyra kiható módon). A dologi hatály kiváltásához az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a feltüntetésével az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni. Az ingó dologra vonatkozó tulajdonjog-fenntartást az eladó köteles a tulajdonjog-fenntartás tényének és a vevő személyének a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, vagy ha az ingó dolog tulajdonjogát közhiteles nyilvántartás tanúsítja, és jogszabály a dolog elzálogosítását a lajstromba való bejegyzéshez köti, a megfelelő lajstromba bejegyeztetni.

A hitelbiztosítéki nyilvántartásról, a hitelbiztosítéki nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 2013. évi CCXXI. törvény, illetve a 18/2014. (III. 13.) KIM rendelet tartalmazza a vonatkozó szabályokat.

Nyilvántartásba vétel hiányában az – ily módon kötelmi hatállyal létrejött – tulajdonjog-fenntartás nem akadályozza annak, hogy a (még nem tulajdonos) vevőtől jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerző az átruházással megszerezze az ingó dolog tulajdonjogát, illetve annak sem, hogy a vevő által az ingó dolog harmadik személy javára alapított zálogjog a vevő rendelkezési joga hiányában is létrejöjjön. A vevő ezekben az esetekben ugyan szerződést szeg, az eladó azonban a dolog jogot szerzővel szemben nem hivatkozhat arra, hogy a jogszerző

a még nem tulajdonos vevőtől szerzett. Igénye csak a vevővel szemben lehet, aki a szerződés megszegésével okozott kár megtérítésére kötelezhető.

A Ptk. ingókra vonatkozóan nem tartalmaz szabályt arra, hogy tulajdonjog fenntartása esetén a vevő birtoklásának ideje alatt kit illetnek a dolog hasznai, ki viseli a dolog fenntartásával járó terhet és a kárveszélyt.

Ingatlanokra nézve áll az a szabály, hogy ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni (Ptk. 6:217. §). E szabály ugyan nem is a tulajdonjog-fenntartás esetét nevesíti, de az „ingatlan birtokát [...] bejegyzése előtt a vevőre átruházza” fordulatba erre irányuló megállapodás esetén az ingatlan tulajdonjogának fenntartása esetkör is belefér, így e szabályok a tulajdonjog-fenntartás idejére is kiterjedő módon rendezik az érintett kérdéseket. A korábbi Ptk. idején kialakult joggyakorlat analogikus úton az ingatlanokra adott szabályt kiterjesztette – és az ma is kiterjeszthető – az ingók esetkörüre is.

2.7. Költségviselési szabályok

Eltérő megállapodás hiányában a szerződés kapcsán felmerülő költségeket az viseli, akinek az érdekkörében azok felmerülnek. Az eladót a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségek, a vevőt a dolog átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei terhelik. Ingatlanok esetében a szerződés bejegyzésre alkalmasságának egyik feltételeként ügyvéd vagy közjegyző közreműködésének igénybevétele szükséges. Ennek költségeit a kialakult gyakorlat szerint tipikusan a vevő viseli, ritkábban a költségek megosztásában vagy az eladó általi viselésében állapodnak meg a felek.

2.8. A fogyasztói adásvétel speciális szabályai

A Ptk. az adásvételi szabályok körébe ültetett szabályokkal tett eleget a fogyasztók jogairól szóló 2011/83/EU irányelv 18. és 20. cikke alapján Magyarországot terhelő jogharmonizációs kötelezettségének.

A kárveszély átszállása és a késedelem általános szabályaihoz képest ad a fogyasztói érdekeket preferáló, az általánostól részben eltérő szabályokat.

A kötelekre irányadó általános szabály szerint a szolgáltatás teljesítésének helye a kötelezettnek a kötelelem keletkezésének időpontja szerinti telephelye, ennek hiányában székhelye, természetes személy esetén lakóhelye, ennek hiányában szokásos tartózkodási helye (Ptk. 6:37. §). A teljesítéssel a kárveszély, ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik, a másik félre száll át (6:122. §). Ebből az következik, hogy a dolog kötelezett általi – akár a jogosultnak, akár megbízottjának, fuvarozójának történő – átadását követően a vevő kockázata a más által meg nem téríthető károk viselése.

Olyan szerződésnél azonban, ahol az *eladó vállalkozás* [Ptk. 8:1. § (1) bek. 4. pont], a *vevő pedig fogyasztó* [8:1. § (1) bek. 3. pont], a kárveszély átszállása másként alakul:

- ha a *fogyasztó a maga által választott fuvarozót veszi igénybe*, a kárveszély akkor száll át a vevőre, amikor a fuvarozó a dolgot átvette;

- ha az *eladó maga vagy fuvarozója igénybevételével vállalja* a dolognak a vevőhöz való eljuttatását, a kárveszély akkor száll át a fogyasztóra, amikor a fogyasztó vagy az ő képviselője az árut birtokba veszi;
- ha a *fogyasztó olyan fuvarozót vett igénybe, akit az eladó vállalkozás ajánlott számára*, akkor megint csak a fogyasztó általi birtokbavétellel száll át a kárveszély.

A fogyasztói adásvétel eladói késedelemre vonatkozó szabályai kismértékben ugyan, de eltérnek a kötelezetti késedelem általános szabályaitól. Ilyen eltérő rendelkezés az, hogy ha a felek más-ként nem állapodtak meg, akkor az *eladó* a szerződés megkötését követően *késedelem nélkül, de legkésőbb harminc napon belül* köteles a vevő rendelkezésére bocsátani a dolgot.

A póthatáridő-tűzésre és az ezzel kapcsolatos elállásra vonatkozó rendelkezések követik az általános szabályt (Ptk. 6:154. §). Az eladó késedelme esetén a vevő jogosult póthatáridőt tűzni. Ha az eladó a póthatáridőn belül nem teljesít, a vevő jogosult a szerződéstől elállni.

A vevő póthatáridő tűzése nélkül jogosult a szerződéstől elállni, ha:

- az eladó a szerződés teljesítését megtagadta; vagy
- a szerződést a felek megállapodása szerint vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva a meghatározott teljesítési időben – és nem máskor (fix határidőre) – kellett volna teljesíteni.

Az általános szabályokból is levezethető jogkövetkezmények: a teljesítés megtagadásakor általános szabály szerint a kötelezett felelősségi körébe tartozó késedelem jogkövetkezményei (érdekmúlás bizonyításával elállás, póthatáridő, fix határidő eredménytelen eltelte miatt elállás és kártérítés) és a kötelezett felelősségi körébe eső lehetetlenülés jogkövetkezményei (a szerződés megszűnése és kártérítés) közül választhat a jogosult.

A fogyasztói adásvétel speciális szabálya szerint ugyanakkor a teljesítés eladó általi megtagadása esetén nem kell érdekmúlást bizonyítani vagy póthatáridőt tűzni. Önmagában a teljesítés megtagadása elállási jogot nyit meg.

Fontos garanciális, de eljárásjogi szabály, hogy *a bíróságnak hivatalból kell észlelnie*, hogy a perbeli jogviszony fogyasztói szerződésnek minősül. *Kétség esetén* azonban a szerződés fogyasztói jellegének a *bizonyítása a fogyasztót terheli* [lásd 2/2011. (XII. 12.) PK vélemény 1. pont].

3. Az adásvétel különös nemei

Az adásvétel egyes különös nemei az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- az *adásvételi hatalmasságok*, vagyis az adásvételi szerződést létrehozó egyoldalú jognyilatkozatok:
 - az *elővásárlási jog*,
 - a *visszavásárlási jog* és
 - az *opciós jogok*, vagyis a *vételi* és az *eladási jog*;
- a *birtokátruházás és a teljes vételár megfizetésének időbeli elválása: a részletvétel*;
- az *adásvételi szerződés hatályosulását befolyásoló megállapodások: a megtekintésre vétel és a próbára vétel* és
- a *dolog minőségének mintával történő meghatározása: a minta szerinti vétel*.

3.1. Adásvételi szerződés létrehozása egyoldalú jognyilatkozattal: az adásvételi hatalmasságok

3.1.1. Az elővásárlási jog

3.1.1.1. Az elővásárlási jog gyakorlásának tényállási feltételei, az elővásárlási jog jogi természete

Ha valamely dologon elővásárlási jog áll fenn, és a dolgot annak tulajdonosa harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

Az elővásárlási jog tehát a dolog tulajdonosának rendelkezési joga gyakorlása kapcsán korlátozza szerződési szabadságát: *adásvételi szerződést* nem feltétlenül azzal köthet, akinek a dolgot ő el akarja adni, hanem az hozhat létre vele szerződést, aki elővásárlási joga gyakorlásával a dolgot meg akarja venni. Az elővásárlásra jogosult joggyakorlásának feltétele mindazonáltal, hogy *a tulajdonos a dolgot másnak el akarja adni*. Harmadik személy vételi ajánlatának hiányában az elővásárlási jog jogosultja a szerződéskötésre vonatkozó általános szabályok szerint szerződhet a dolog megvételére a tulajdonossal.

A jog gyakorlását a tulajdonosnak *csak a dolog adásvételi típusú elidegenítésére* irányuló szándéka teszi lehetővé. A kialakult bírói gyakorlat szerint nincs lehetőség az elővásárlási jog gyakorlására akkor, ha az érintett vagyontárgy apportálásra kerül, ha az átruházást célzó szerződés ajándékozási vagy tartási elemet tartalmaz, vagy az átruházás jogcíme csere vagy cserével vegyes adásvétel. Ha azonban a csere-, ajándékozási vagy tartási elem az elővásárlási jog kijátszása céljából került a felek szerződésébe (joggal való visszaélés), a bírósági gyakorlat megnyitja a joggyakorlás lehetőségét.

Ha a tulajdonos ugyan tisztán adásvétel jogcímén akarja átruházni az elővásárlási joggal érintett dolog tulajdonjogát, de több dologgal együtt, szerződéssel oszthatatlanná tett szolgáltatásként (dologösszességként), a tulajdonos ilyenkor is köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni (2/2009. PK vélemény 9. pont). A teremgarázsos társasházak kapcsán a közös tulajdonban lévő teremgarázs-beállóhelyek (eszmei tulajdoni hányadok) lakásingatlannal együtt történő értékesítésére is érvényesül e tétel (BH 2018.200; kritikáját lásd ROSTA 2022 *passim*).

3.1.1.2. Az elővásárlási jog keletkezésének jogi alapjai

Az elővásárlási jog alapulhat a dolog tulajdonosával kötött *írásbeli szerződésen vagy jogszabály rendelkezésén*.

A szerződéssel alapított elővásárlási jogok rangsorát keletkezésük időpontja, tartalmukat a felek megállapodása határozza meg. Az azonos rangsorban lévő jogosultak joggyakorlására speciális rendelkezések irányadók.

A jogszabályon alapuló jog sorrendben megelőzi a szerződéssel alapított jogokat. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog tartalmát, több ilyen jog sorrendjét a jogot létrehozó szabály rendezi. Ennek hiányában alkalmazandók a Ptk. rendelkezései.

A Ptk.-n alapuló elővásárlási jogok jelennek meg például a következő esetekben:

- a 3:167. § alapján kft. üzletrészenek kívülálló személyre történő átruházása esetén;
- az 5:20. § alapján az épület és a föld elváló tulajdona esetén, amikor a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre vonatkozóan illetik meg;

- az 5:81. § alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára vonatkozóan a többi tulajdonostárs javára harmadik személlyel szemben (vö. PK 9. sz. állásfoglalás, III-IV. és VII. pont).

Az Ftv. 18. §-a szerint pedig az *államot*, majd a törvényben meghatározott *földhasználókat* illeti meg elővásárlási jog. A Kúria álláspontja szerint azt a földhasználót, aki e jogát *haszonkölcsön* jogcímén gyakorolja, *nem illeti meg az elővásárlási jog* (EBH 2019.K.23).

Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot [Ftv. 21. § (3) bek.]. Ez a határidő jogvesztő, ezért ha a jegyző a határidő utolsó napját tévesen tüntette fel, az nem hat ki a jogvesztő határidő számítására, a téves záradék nem írja felül a Ftv.-ben rögzített határidőt és annak számítási módját (KGD 2019.79), következésképp az elővásárlásra jogosult a téves tájékoztatásra akkor sem hivatkozhat sikerrel, ha saját jogszerű magatartásával a súlyos törvényi következmény elhárítására képes lett volna (BH 2022.62).

Külön törvényi rendelkezések alapján illeti elővásárlási jog az államot a műemlékekre, az önkormányzatokat a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra stb.

A Ptk. a szerződéssel alapított jog időtartamára nézve nem tartalmaz rendelkezést, így a tulajdonos és a másik fél megállapodása irányadó a kérdésben. Létrehozhatják határozott és határozatlan időre. Utóbbi esetben kérdéses, hogy a tulajdonost megilleti-e a felmondás joga, illetve korlátozható vagy kizárható-e ez a jog. A jogirodalomban megfontolásra érdemes érvek szólnak amellet, hogy az elővásárlási jog alapítására kötött szerződés felmondható, a felmondás joga ki nem zárható, de korlátozható (vö. TÓKEY 2016).

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog időtartama értelemszerűen a szabály hatályosságának idejére vagy a jogszabályban meghatározott időtartamra terjed ki.

A Ptk. a *szerződésen alapuló* jog élők közötti átruházását és örökölhetőségét nem zárja ki, és nem is korlátozza, tehát *forgalomképes, nem személyhez kötött jogként* ismeri el. Az 1959. évi Ptk. eltérő törvényi rendelkezés hiányában – nem világos indokok alapján – még kizárta az elővásárlási jog átruházását és örökölhetőségét.

Bár a Ptk. szerződéses elővásárlási jogra modellezett rendelkezéseit a *jogszabályon alapuló elővásárlási jogra* is alkalmazni kell [6:226. § (4) bek.], a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok esetében az azokat *létrehozó jogszabály rendelkezései irányadók*, és ezek kogens módon rendelkeznek a jogosultság megszerzésének alapjául szolgáló körülményekről, a jogosultak személyéről, a jogosultság gyakorlásának feltételeiről, tipikusan kizárva ezzel a jogátruházáson vagy öröklésen alapuló jogutódlást.

3.1.1.3. Az ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettség és annak tartalma

A dolgot terhelő elővásárlási jog arra kötelezi a dolog tulajdonosát, hogy ha a dolgot *harmadik* – arra elővásárlási joggal nem rendelkező – *személynek el kívánja adni*, a harmadik személytől kapott *olyan vételi ajánlatot, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt mint a saját eladási ajánlatát* – a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott módon – *teljes terjedelemben közölje* az elővásárlásra jogosulttal.

A törvény ugyan kifejezetten az ajánlat közlését írja elő, a joggyakorlat azonban a *függő hatállyal már megkötött szerződés közlését is* jogszerű ajánlatközlésként fogadja el. Az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosa a vételi ajánlat közlését megelőzően is köthet függő hatályú adásvételi szerződést (PJD 2021.5). Nem minősül azonban a vételi ajánlat közlésének, ha a tulajdonos – a cél feltüntetése nélkül – csak megküldi a szerződéstervezetet (PJD 2022.4).