



# Szerződésszerkesztés gyakorlata

DR. KOLLÁTH MIHÁLY GÁBOR

2023. FEBRUÁR 28.

# A kurzus célja

# Tematika

- ▶ Bevezetés, szerződési jog alapjai
- ▶ Ingatlan bérleti szerződés
- ▶ Bizalmi vagyonkezelési szerződés
- ▶ Ingatlan adás - vétel
- ▶ Kivitelezési szerződések
- ▶ Versenyjog és szerződési jog kapcsolata
- ▶ Cégfelvásárlás szerződése
- ▶ A társasági működés okiratai
- ▶ Megbízási szerződés
- ▶ Vállalkozási szerződés

# A kötelmi jogviszony jellemzői

- ▶ Polgári jog – Személyi és vagyoni viszonyok szabályrendszere.
- ▶ A vagyoni viszonyok alapja: tulajdonjog
  - ▶ Rendelkezési jog: gyakorlása általában kötelmi jellegű jogviszonyok útján
- ▶ A kötelelem nem csak tulajdonhoz kapcsolódhat: valamely tevékenység kifejtésére is irányulhat

# A kötelmi jogviszony jellemzői

- ▶ A kötelmek tipikusan vagyoni érdekek kielégítését szolgálják.
- ▶ Sajátos eset: kárkötelmek (utólag reagálnak valamilyen bekövetkezett eseményre)

# A kötelelem fogalma

- ▶ Meghatározott személyek között fennálló
- ▶ Mellérendeltségen nyugvó jogviszony
- ▶ Mely alapján a jogosult követelheti, hogy a kötelezett valamilyen vagyoni értékű szolgáltatást teljesítsen.

# A kötelelem jellege

- ▶ A kötelelem egy relatív szerkezetű jogviszony
  - ▶ De Grosschmid szerint ez a megkülönböztetés viszonylagos.

# A kötelelem tartalma

- ▶ Jogok és kötelezettségek, melyek a feleket megilletik illetve terhelik.
- ▶ A kötelelem egy zárt rendszert alkot, a jogosultság csak olyan terjedelmű lehet, mint a másik fél kötelezettségei.



# A kötelelem tárgya

- ▶ Vagyoni értékű szolgáltatás ami a jogosulti oldalról követelésként, kötelezetti oldalról tartozásként jelentkezik.

# A szerződés

- ▶ A leggyakoribb kötelemforrás.
- ▶ A felek valamilyen gazdasági érdekének kielégítésére, a jövőre nézve szervezi a jogalanyok egymás közötti kapcsolatát.
- ▶ A gazdasági érdekek piaci körülmények között áruviszonyokban jelennek meg. A gazdasági érdek kielégítése pedig árucseré útján történik.
- ▶ A szerződés minden esetben akaratilag jön létre, az akarat mozgatója pedig a gazdasági érdek.

# A szerződés

- ▶ Két vagy több személy egybehangzó, joghatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozata, két egymással megegyező tartalmú jogügyleti nyilatkozat.

# A szerződések általános kötelező erejének az elve

- ▶ **Hugo Grotius: A háború és béke jogáról**
- ▶ Az ígéretet, az elvárt kötelezettséget be kell tartani, teljesíteni kell, ha ahhoz egy elfogadás is társul, függetlenül attól, hogy egy ilyen tartamú, vagy elnevezésű megállapodást a jog kifejezetten szabályoz – e vagy sem. (pacta sunt servanda)

# Szerződési szabadság

- ▶ A felek szabadon dönthetik el, hogy
  - ▶ Szerződést akarnak –e kötni.
  - ▶ Kivel akarják megkötni.
  - ▶ Mi a megállapodás tartalma.
  
- ▶ Ezt az elvet a jog gyakran áttöri (például: felelősségbiztosítás)

# A szerződési jog diszpozitivitása

- ▶ A szerződési szabadság elvéből adódóan – a szerződési jog alapvetően diszpozitív
- ▶ A diszpozitív szabályokat csak abban az esetben kell használni, ha a szerződés az adott kérdésben nem tartalmaz rendelkezést.
- ▶ A szerződési akarat korlátja a törvény kógens rendelkezései. (például: aszimmetrikus jogviszonyok)

# A vizsterhesség vélelme

- ▶ A szerződéssel kikötött szolgáltatásért, ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik, ellenszolgáltatás jár (Ptk. 6:61.§)
  - ▶ A feltűnő értékaránytalanság esetére a törvény megtámadási lehetőséget is biztosít.

# Néhány közös szabály



# Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség

- ▶ A felek kötelesek a tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről (Ptk. 6:62. § (1))

# Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség

- ▶ Az együttműködési kötelezettséget a Ptk. nem tekinti minden polgári jogi jogviszonyra kiterjedő általános szabálynak. Ezért csak a szerződéseknél köti ki.
- ▶ A másik fél nem hivatkozhat a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan tények, adatok kapcsán amiket maga is ismert, vagy közhiteles nyilvántartásból illetve más forrásból ismernie kellett. (Jelentősége: ingatlan nyilvántartás és adásvétel)
- ▶ A tájékoztatási kötelezettség szintje magasabb azoknál a jogviszonyoknál amelyek nagyobb együttműködést kívánnak (megbízási és vállalkozási szerződések).

# Szerződés megkötésének folyamata

- ▶ Jehring: Culpa in contrahendo
- ▶ A szerződés felelősségének rendszerét kiterjeszti a szerződéskötés folyamatára.
- ▶ Amennyiben nem jön létre a szerződés: Ha a magatartás a másik félnek kárt okoz akkor szerződésen kívüli jogviszonyként kell megítélni.
- ▶ Amennyiben létrejön a szerződés: szerződésszegéssel okozott kár.

# Felelősség szerződés megkötésének elmaradásáért

- ▶ Nem tartoznak felelősségért, minden fél maga viseli a kárt, mely a szerződéskötés elmaradásával keletkezett (Ptk. 6:62 § (4) bekezdés)
- ▶ Biztatási kár: szélesebb kört fog fel, mint a szerződés előkészítésének folyamata.
  - ▶ Feltétele, hogy a károkozó szándékos magatartása okán, a másik fél jóhiszemű, saját magatartásának következtében, önhibáján kívül károsodjék.

# Jognyilatkozat

- ▶ Jogi hatás kiváltására irányuló akaratnyilatkozat.
- ▶ 1) Ügyleti akarat
- ▶ 2) Akaratot megjelenítő nyilatkozat
- ▶ 3) Jogügylet által célzott joghatás

# Jognyilatkozat értelmezése

- ▶ A jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogy azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire való tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. (Ptk. 6:8.§ (1) bekezdés)

# Három fontos szempont:

- ▶ 1) A szavak általánosan elfogadott jelentése
- ▶ 2) Az eset összes körülménye
- ▶ 3) A nyilatkozattevő feltehető akarata.

# Jognyilatkozat értelmezése

- ▶ Az általános nyelvhasználat az irányadó.
- ▶ Nem hagyható figyelmen kívül a felek személye, szakmai végzettsége, műveltsége sem.





Köszönöm a  
figyelmet!