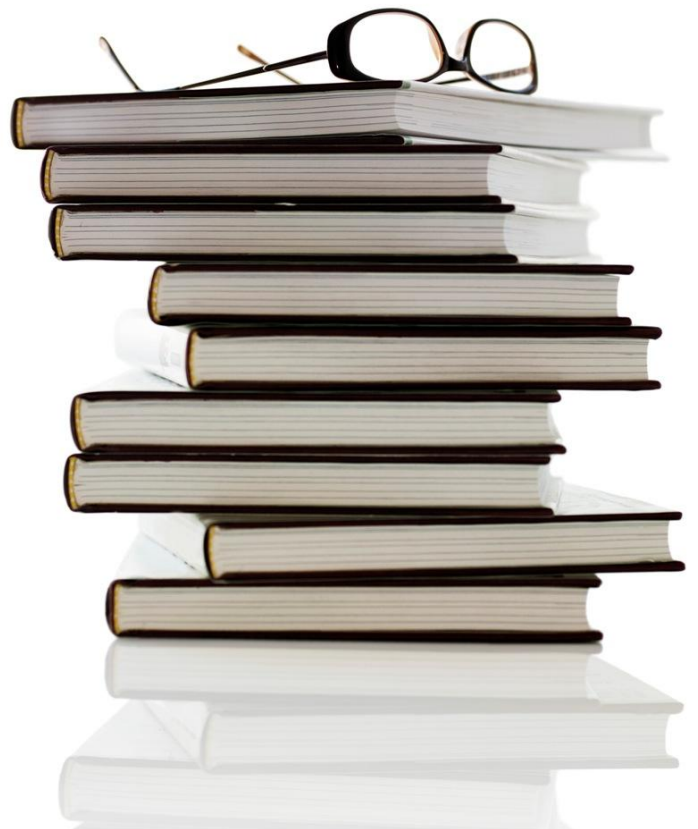


## Jogi hírlevél Az új Polgári Törvénykönyv



Hírlevelünk célja, hogy **Ügyfeleink számára kiemeljünk néhány olyan jogi újdonságot, melyek az új Polgári Törvénykönyv (Ptk.) hatálybalépésével jelennek majd meg az üzleti életben.** Sorozatunkban a tervek szerint bizonyos részeiben **2010. május 1-jétől, illetve azt követően több hullámban hatályba lépő rendelkezések közül főként a szerződéses-, ingatlan-, és pénzügyi jogi vonatkozású új szabályokra hívjuk fel Ügyfeleink figyelmét.**

Az Országgyűlés először szeptemberben, majd másodszor novemberben – a Köztársasági Elnök Úr ajánlásait figyelembe véve – fogadta el az új Polgári Törvénykönyvet. A kódex nagy jelentőséggel bír, hiszen megalkotói nem kisebb célt tűztek ki maguk elé, mint hogy felváltsák a korábbi, közel ötven éves Ptk-t, és megalkossanak egy, a hagyományokat tisztelettel követő, ám a XXI. század új élethelyzeteire is megfelelő választ adó polgári „anya-jogszabályt”.

A több mint tíz éve tartó jogalkotói munkában résztvevők akarata kettős: egyrészt újragondolni a régi jogintézményeket, másrészt szabályba foglalni a gyakorlatban már kialakult szerződéses megoldásokat és beépíteni azokat az új törvénykönyv rendszerébe. A kihirdetett új Ptk. hét könyvből, ezen belül pedig közel 1200 paragrafusból áll.

Hírlevél-sorozatunk első részében a **kötelmi jog** legfontosabb újdonságai közül emelünk ki néhányat, amik tapasztalataink alapján **jelentősek lehetnek az üzleti jog területén.**

### Általános meghatalmazás

Az üzleti élet szereplőiben gyakran felmerül az igény, hogy ügyletkötéseik során képviselükről állandó meghatalmazott útján gondoskodjanak. Ennek jogszabályi háttere jelenleg még hiányzik a hazai jogrendszerből, ezért a bírói gyakorlat következetesen elutasította az általános, állandó meghatalmazás érvényességét. Ezt az igényt elégítheti ki az új Ptk. általános meghatalmazás nyújtására vonatkozó szakasza. A jogalkotó az általános meghatalmazás közhitelességét egy elektronikus nyilvántartás létrehozásával kívánja biztosítani, ugyanis az állandó meghatalmazás csak az ezen nyilvántartásba való bejegyzéssel jönne majd létre. Ezáltal az általános képviselő a cégképviselőhöz hasonló nyilvánosságot és közhitelességet nyerhet majd, rugalmasabbá és egyben biztonságosabbá téve az ilyen meghatalmazások alapján kötött ügyleteket. (Az elektronikus nyilvántartást szabályozó jogszabály még nem született meg, annak elfogadásáig a törvénynek ez a része nem lesz alkalmazható.)

### Szerződés-átruházás (nováció)

A joggyakorlatban sokszor merül fel problémaként, hogy nem létezik olyan jogszabályhely, amely egy szerződéses pozíció (pl. egy hitelszerződésben a hitelezői, vagy egy szállítási szerződésben a szállítói, stb. pozíció) egészének átruházását szabályozná. Ennek megfelelően az üzleti életben

eddig nem volt megfelelő jogszabályi háttere a szerződések átruházásának, holott az ilyen ügyletek a gyakorlatban gyakran előfordulnak és üzleti szempontból jelentősek. Ezt a hiányosságot pótolva az új kódex már lehetővé teszi egy teljes szerződéses pozíció átruházását, akár adásvétel, akár például apport jogcímén. A szerződésből kilépő, a szerződésbe belépő és a szerződésben bent maradó felek megállapodása eredményeképpen a kilépő és a bent maradó felek közötti eredeti szerződés megszűnik, ezzel egyidejűleg pedig a belépő és a bent maradó felek között új szerződés jön létre, azonos tartalommal. Egyidejűleg a szerződéses pozíció eladója és vevője megállapodhat a szerződés-átruházás díjában, időpontjában, stb., azaz a szerződés adásvételének részleteiben. A gyakorlatban az új jogintézmény olyan területeken segítheti például a szerződések forgalmát, mint a hitelezői pozíció, illetve hitelrész átruházása, vagy teljes üzletágak értékesítése vagy apportja.

### **Első ajánlat joga**

Az új Ptk-ban megjelenik egy teljesen új, a magyar jogban eddig nem szabályozott, de más – elsősorban az angolszász – jogterületeken régóta ismert intézmény, az első ajánlat joga. A jogintézmény célja az elővásárlási jogéval rokon, azonban a jog gyakorlásának szabályai jelentősen eltérnek. Amennyiben egy, az első ajánlat jogával terhelt dolog tulajdonosa el kívánja idegeníteni a dolgot, úgy először ezen jog jogosultjától köteles vételi ajánlatot kérni. A jogosultnak 30 napja van az ajánlat megtételére, ennek elmulasztása esetén joga elenyészik. Amennyiben a jogosult tesz ajánlatot, úgy a dolog tulajdonosa csak ennél számára kedvezőbbben értékesítheti a dolgot más harmadik személy részére. Az első ajánlat jogának gyakorlására – az elővásárlási jog gyakorlásának módjától eltérően – még a harmadik személy vételi ajánlatát megelőzően kerül sor. Tehát az első ajánlat joga némileg leegyszerűsíti az elővásárlási joggal megegyező cél elérését, nevezetesen, hogy a jogosult által ajánlottnál kedvezőbb feltétellel más ne szerezhessen meg az adott dolgot. Egyebekben az első ajánlat jogának részletszabályai megegyeznek az elővásárlás szabályaival.

### **A vételi és az eladási jog új szabályai**

Az eddig is szabályozott vételi opció mellett az új törvény részletszabályokat vezet be a piacgazdaság egyik alapvető eszköze, az eladási jog (put opció) vonatkozásában is. Az eladási opcióval a dolog tulajdonosa, akinek eladási jogot engednek, jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal eladni az eladási jog kötelezettjének.

Vételi és eladási jogot az új Ptk. szerint egyértelműen csak határozott időre lehet kötni, így a megállapodás új kötelező eleme a dolog és a vételár mellett a jog gyakorlása időtartama, ami fogyasztói szerződések esetén nem lehet több mint öt év. Egyéb szerződéses partnerek között azonban megszűnik az eddigi ötéves korlát, az opció bármilyen időtartamra köthető.

Szintén újdonság és a gyakorlatban kialakult igényekre reflektál a biztosítéki célú vételi jog szabályozása is. A biztosítékú célú vételi jogot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni, és ingatlan esetében az ingatlan-, ingó dolog, jog és követelés esetén pedig zálogjogi nyilvántartásba is be kell jegyeztetni, egyébként a kikötés érvénytelen.

### **Dr. Drabos Erik Kasszián**

Ügyvéd,  
Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda  
A Deloitte Magyarország együttműködő  
partnere

**Tel: (06 1) 428 66 85**

**E-mail: [edrabos@deloitteCE.com](mailto:edrabos@deloitteCE.com)**

### **Dr. Ember Csaba**

Ügyvéd,  
Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda  
A Deloitte Magyarország együttműködő  
partnere

**Tel: (06 1) 428 64 42**

**E-mail: [cember@deloitteCE.com](mailto:cember@deloitteCE.com)**

### **Dr. Szarvas Júlia**

Ügyvéd,  
Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda  
A Deloitte Magyarország együttműködő  
partnere

**Tel: (06 1) 428 64 65**

**E-mail: [jszarvas@deloitteCE.com](mailto:jszarvas@deloitteCE.com)**

Ezekkel a szabályokkal próbálja tehát a jogalkotó szabályozott mederbe terelni a biztosítéki vételi jog gyakorlatban már hosszú ideje kialakult intézményét, mely remélhetőleg mind a hitelezők, mind az adósok nagyobb jogbiztonságát szolgálja majd.

### **Garanciaszerződés**

A garanciaszerződések közül a jogszabály az új Ptk. megszületését megelőzően csak a bankgarancia intézményét szabályozta. Az új Ptk. kiterjeszti a garanciát vállalók körét, és a garanciaszerződést mint a biztosítéki szerződések egyikét határozza meg, lehetővé téve, hogy valamely kötelezettség teljesítéséért garanciát bármely jogalany vállalhasson. A szerződéssel a garantőr – hasonlóan a banki garanciához – arra vállal kötelezettséget, hogy ha a kötelezett nem teljesít, a jogosult fizetési felszólításának megfelelően ő maga teljesít. A gyakorlatban a hasonló jogviszonyokra eddig a kezesség szabályait alkalmazták, a garancia intézménye azonban lehetővé teszi a korlátlan, az alapkötelezettségtől teljesen függetleníthető kötelezettségvállalást, és így a szerződéses biztosítékok között a jövőben kiemelkedő jelentőséget nyerhet.

Amennyiben hírlevelünkkel kapcsolatban kérdése merült fel, készséggel állunk rendelkezésére.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási, kockázatkezelési és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, az Ember, Drabos és Szarvas Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 140 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemmel és a helyi igényeknek megfelelő szaktudással felvértezve áll ügyfelei rendelkezésére világszerte. A Deloitte több mint 168.000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte szakembereit egy olyan, együttműködésen alapuló vállalati kultúra egyesíti, amely elősegíti a szakmai feddhetetlenség, az értékteremtés, az egymás iránti elkötelezettség és a kulturális sokszínűségből fakadó erő érvényesülését. Munkatársaink olyan környezetben dolgoznak, ahol biztosított számukra a folyamatos tanulás, a kihívást jelentő munkatapasztalatok megszerzése, és a szakmai előmenetel lehetősége. A Deloitte szakemberei célul tűzték ki, hogy erősítsék a vállalat társadalmi felelősségvállalását, elnyerjék a közvélemény bizalmát, és közreműködjenek a helyi közösségek fejlesztésében.

A Deloitte név a Deloitte Touche Tohmatsu svájci "Verein" és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy.

A Deloitte Touche Tohmatsu és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: [www.deloitte.com/hu/magunkrol](http://www.deloitte.com/hu/magunkrol).

© 2009 Deloitte Magyarország.

Minden jog fenntartva.