

ÖSSZEFOGLALÓ

a Budapesti Ügyvédi Kamara Ügyvédakadémiája

3. csoportjának munkájáról a 2016-2017. tanévben

2016.10.13.: A zálogjogi szabályok változása az új Ptk. módosítás tükrében

Dr. Máté Viktor közjegyzővel áttekintettük a 2013. évi V. törvény módosításáról szóló 2016. évi LXXVII. törvényt, mely,

- 2016. július 1-jén a Ptk. II., III., IV. és VI. könyvét módosította
- 2016. október 1-jén a Ptk. V. könyvét módosította,
- 2017. január 1-jén a Ptk. VI. könyvének az értékpapírokra vonatkozó szabályait módosítja

Beszéltünk a hitelbiztosítéki nyilvántartásról, a PTK XXI. fejezetéről, (A zálogjog létrejötte), az Óvadék szabályainak módosításáról, a XXI. fejezetben szabályozott zálogjogosulti bizományos kérdésköréről, összehasonlítottuk a régi, és az új rendszert.

Foglalkoztunk a Fiduciárius tilalom enyhítésével, ami csak fogyasztókra vonatkozik.

Részletesen beszéltünk a PTK XXI. fejezetéről, a zálogjoggal biztosított követelés témában:

A különvált zálogjog eltűnését és az önálló zálogjog hanyatlását majd feléledését ismertettük, majd beszámoltunk az önálló zálogjog új szabályairól, valamint arról, hogy mi az az átalakításos önálló zálogjog.

A PTK XIV fejezetéből ismertettük a felek jogait és kötelezettségeit a kielégítési jog megnyílta előtt, valamint szó volt az alzálogjogról, illetve az alzálogjog érvényesítéséről.

Az óra végén beszéltünk a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítéséről, és a zálogtárgy zálogjogosult általi értékesítéséről, illetve a Követelés átruházásáról, valamint a zálogszerződés átruházásáról és annak joghatásairól.

2017. november 18.: Az érvénytelenség jogkövetkezményei

Vendégelőadók voltak: dr. Villám Krisztián, dr. Cziné Ágnes alkotmánybíró főtanácsadója.

Az érvénytelenség jogkövetkezményei címmel tartott szemináriumon az új PTK megváltozott szabályait elemeztük a csoportban. Az érvénytelenség egy olyan hiba, amely megakadályozza a célzott joghatást, és nem követelhető teljesítés sem az érvénytelen szerződés alapján.

Semmiség esetén az érvénytelenséget hivatalból kell figyelembe venni, vagyis határidő nélkül hivatkozhat rá az a fél, akinek jogos érdekét sérti a semmis szerződés. Megtámadás esetén a szerződés megkötésétől számított egy éven belül közölni kell a megtámadást, akár a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal, akár a bíróság előtti peres eljárás megindításával. A polgári perben tehát a bíróság megtámadás esetén kérelemre dönt, semmiség esetén az érvénytelenséget a per keretei között hivatalból is vizsgálja. A szemináriumon sorra vettük a lehetséges jogkövetkezményeket, a szerződés érvényessé nyilvánításának eseteit (Bíróság vagy a felek akaratából), az eredeti állapot helyreállítását (mely csak természetben, és csak kölcsönösen történhet, ilyenkor a visszatérítési kötelezettség az elévülés, és az elbirtoklástól függetlenül fennáll), és az alaptalan gazdagodás megtérítését, ha az eredeti állapot nem állítható helyre. Ezen kívül szó volt még a részleges, és teljes érvénytelenség eseteiről is.

2017. december 09.: A használati jogok

Vendégelőadók voltak: dr. Villám Krisztián, dr. Cziné Ágnes alkotmánybíró főtanácsadója.

Beszéltünk a földhasználati jogról, hogy mi van abban az esetben, amikor a föld, és az ingatlanon lévő felépítmény tulajdonjoga elválik egymástól. Alapesetben a föld tulajdonosa lesz az épület tulajdonosa is, de a föld tulajdonosának kérelmére a Bíróság megállapíthatja az

épület tulajdonosának tulajdonjogát is a földterületre. Utóbbi esetben megtérítési igénye lehet a föld tulajdonosának.

A használat jogát, és a használati jog fogalmának megkülönböztetéséről is szó volt, részletesen elemeztük a haszonélvezet fogalmát, és több jogesetet is elemeztünk meghívott vendégelőadókkal, dr. Villám Krisztián, alkotmánybíróági főtanácsadóval, aki elmondott egy jogesetet, amit különbözően értelmeztek az eljáró Bíróságok, mikor a bérleti szerződés során a bérbeadó haszonélvező elhunyt, úgy az öröklési és dologi jog szerint az ingatlan tulajdonosa lenne a jogutód, a kötelmi jog alapján azonban addig, ameddig a bérleti szerződés hatályban van, mégis a bérbeadó haszonélvező törvényes örököse lesz a jogutód a bérleti szerződésben.

Szó esett még a telki szolgalmról is, az elbirtoklási idő, telki szolgalmnál igazodott az új Ptk szerinti általános elbirtoklási időhöz, amely 15 év.

Dr. Villám Krisztián felhívta a csoport tagjainak a figyelmét, hogy érdemes az Alkotmánybírósághoz fordulni alkotmányjogi panasszal, amennyiben alaptörvényi garancia sérül egy peres eljárásban, a tulajdonjog védelme érdekében. Az új Pp.-vel kapcsolatban beszéltünk arról, hogy 2018. január 1-től 5.000.000. Ft lesz a Kúriához fordulás esetén a megengedhetőségi értékhatár, de lehet kérni, majd olyan ügyekben is a megengedhetőség megállapítását, amely ügyek az értékhatár alatt vannak. Tipikusan ilyen ügyek lehetnek a Kúriánál az ingatlannal kapcsolatos perek, amelyre jelenleg sem vonatkozik a 3.000.000. Ft megengedhetőségi értékhatár.

2017. január 13.: Az adásvétel

Vendégelőadó volt: dr. Villám Krisztián, alkotmánybíróági főtanácsadó.

Az új PTK már csak szubszidiárius jogcímként engedi használni az utaló magatartásra alapozott kártérítési igényt. Ha az adásvételi szerződés létrejön, akkor szerződésszegéssel okozott kártérítést, ha nem jön létre, akkor a szerződésen kívüli károkozás szabályait kell alkalmazni. Dr. Villám Krisztián alkotmánybíróági főtanácsadó felhívta arra a figyelmet, hogy a Kúria döntése szerint az EBH döntések, mint elvi határozatok kötelezően alkalmazandóak az alsóbb bíróságok számára, az EBD döntések pedig olyan határozatok, amelyeket alsóbb bíróságok hoztak meg, mégis irányadóak. Az EBH és EBD döntések mellett a Kúria jogegységi határozatai kötelezően alkalmazandóak.

Beszéltünk arról, hogy az új PP. szabályai szerint erősebben fog érvényesülni a bírósági eljárásokban a jogcímmel kötöttség. A jelenlegi gyakorlat szerint a Bíróság ha hivatalból észleli a szerződés érvénytelenségét, akkor arra fel kell, hogy hívja a felek figyelmét. Ez változni fog.

A szeminárium fő témája az adásvételi szerződések érvényessége, érvénytelensége volt.

Ha előszerződést kötöttek a felek, és az eladó később más vevővel köt szerződést, akkor szerződésszegést követ el, tehát nem érvénytelen az új szerződés. Ha nincs vételár-megjelölés az adásvételi szerződésben, akkor az a szerződés nem jött létre, vagyis nem érvénytelenségre kell itt sem hivatkozni. A szerződés megtámadása is csak akkor lehetséges, ha létrejött a szerződés.

Adásvételi szerződés akkor is érvényes ha a felek külön írják alá az eljáró ügyvéd előtt a szerződést.

Beszéltünk a színlelt szerződésről, Eörsi Gyula mondása: „Akarnak de takarnak”. Ezzel kapcsolatban dr. Villám Krisztián kiemelte, ha az adásvételt színlelt, mert a köteles-rész kijátszása miatt nem ajándékozási szerződést kötnek a felek, akkor nem az eredeti állapotot kell helyre állítani, hanem az ingyenes jogügylet alapján érvényes a szerződés.

A jó erkölcsbe ütköző szerződések kapcsán az előadó elmondta, gyakori, hogy gondokság alá helyezési perekben, úgy szerzik meg a lakástulajdonos adatait, hogy az ítélethirdetésnél megjelenik a lakásmaffia tagja, mint hallgatóság, mivel az ítélethirdetés nyilvános, és a rendelkező részt fel kell olvasnia a Bírónak, így megszerzik a szükséges adatokat, és a lakástulajdonos korlátozott cselekvőképességét kihasználva még a gondnokság alá helyező

ítélet jogerőre emelkedéséig megszerzik az ingatlant, ilyen ügylet pl. lehet jó erkölcsbe ütköző.

A szemináriumon arról is beszéltünk, hogy nem tulajdonostól árverés útján akkor sem szerzik meg az ingatlan tulajdonjogát, ha a vevő jóhiszemű volt.

A szerződés megtámadásánál irányadóak a törlési per szabályai, vagyis 60 nap a határidő, ha földhivatali határozatot kap az, akinek jogi érdeke fűződik a szerződés megtámadásához, az objektív határidő a szerződés megtámadására ilyenkor három év.

Termőföld adásvétele kapcsán pedig arra hívta fel a figyelmet a meghívott előadó, hogy a földforgalmi törvény 26 (!) darab szabályát kell alkalmazni a szerződésben az eljáró ügyvédnek, ha ilyen típusú szerződést szerkeszt, vagyis fokozott körültekintéssel járjunk el!”

2017. február 23.: A párhuzamosan megindított szerződés érvénytelenségének megállapítása és végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perek egyes anyagi- és eljárásjogi kérdéseivel foglalkozó kúriai joggyakorlat-elemző csoport tevékenysége.

A szeminárium első felében ismertettem a Kúria 2015. februárban kelt összefoglaló véleményét, mely 7 eljárási jellegű kérdést, és három anyagi jogi kérdést elemzett a végrehajtás megszüntetési (korlátozási) és érvénytelenségi perekkel kapcsolatban, amely kérdéseket a korábban első-, és másodfokon eljáró bíróságok különbözően értékelték, és ezért egymásnak ellentmondó ítéletek is születtek. A Kúria összefoglaló véleményében arra mutatott rá, hogy a későbbiekben fontos lenne elkerülni, hogy ugyanazon tárgyban induljon párhuzamosan érvénytelenségi és/vagy végrehajtási per.

Dr. Pomeisl András a joggyakorlat elemző csoport főtanácsadója, a szeminárium második felében elmondta, hogy ellentmondás van a Pp. 2017. január 1-től hatályos szabályozásában, és a még hatályba nem lépett új Pp. szabályozásában. Jelenleg a folyamatban lévő végrehajtási pereket el kell bírálni vagy egyesíteni kell az ugyanazon tárgyban folyamatban lévő érvénytelenségi perrel. A 2018. január 1-től hatályos szabályozás szerint ugyanakkor már a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perekben kell döntenie a végrehajtás felfüggesztéséről, korlátozásáról, és megszüntetéséről is.

A szemináriumon elemeztünk egy 2016. december 21-én kelt Európai Uniói Bírósági döntést, amely a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló, 1993. április 5—i 93/13/EGK irányelvet értelmezte egy spanyol eset kapcsán. Az ítélet szerint ellentétes az irányelvvel az a nemzeti gyakorlat, amely időben korlátozza egy fogyasztó és egy eladó vagy szolgáltató között megkötött szerződésben a tisztességtelen kikötés alapján elszámolt tételek visszafizetési kötelezettségét. Az előadó kiemelte, hogy a Kúriának továbbra is az az álláspontja, hogy a tisztességtelen kikötéseket ki kell venni a szerződésből, és akként érvényessé tenni a szerződéseket.

A szeminárium végén beszéltünk arról, hogy miért nem lehetséges az eredeti állapot helyreállítása a kölcsön-, illetve hitelszerződéseknél, illetve hogy az árfolyamkockázatból fakadó tisztességtelenségét, érvénytelenségét a szerződésnek (lásd 6/2013 Polgári Jogegységi határozat), illetve azt, hogy a tájékoztatás hiánya miatt a deviza alapú kölcsönszerződés nem jött létre a felek között, jogerősen még nem állapítottak meg Magyarországon, de az Európai Unió Bírósága előtt van folyamatban még az árfolyamkockázattal kapcsolatos előzetes döntéshozatali eljárás.

A 2017. június 07.: Az öröklési jog, különös tekintettel a végrendekezésre

Vendégelőadók volt: dr. Villám Krisztián, alkotmánybírósági főtanácsadó.

Az Öröklés szükségszerű jogutódlás. A jogutódlás során az örökhagyó vagyona aktív-passzív elemekkel együtt egészében száll át, kivéve a közjogi jogviszonyon alapuló elemek, társadalmi jogviszonyon keresztül, pl. nyugdíj, személyhez fűződő igények, ha nem vagyoni, akkor nem hármlik az örökösökre. Az egyetemes jogutódlás tárgya a hagyaték.

A Hagyománynak 2 formája van, Dologi hagyomány, illetve kötelmi hagyomány.

Előbbi: Hagyományos, közvetlen a hagyaték tárgyából részesül, Utóbbi: Vagyoni szolgáltatást kell teljesíteni egy harmadik, kívülálló személynek, mely tipikusan végintézkedés formájában történik.

Megkülönböztetünk alhagyományt, előhagyományt, és utóhagyományt.

Utóhagyomány- új intézmény, úgy rendelkezik hagyományrendelésről, hogy a korábban megjelölt hagyományost, egy másik hagyományos követ-ez régebben érvénytelenségi ok, ma lehetséges az öröklési jog 7. könyv 32. szakasza alapján.

Meghagyással érintett személynek alanyi joga keletkezik, így kikényszeríthető, korábban nem lehetett keresettel érvényesíteni, de az új szabályok alapján már lehet.

Vagyoni értékű szolgáltatás-hagyomány –nem egyetemes jogutódlás, nem öröklés

Nem vagyoni szolgáltatás-meghagyás (pl. örökhagyó sírját gondozza, túlélő házastársat vigye el egy külföldi nyaralásra, stb.)

Dologi hagyomány- ha kiteszi a hagyaték értékét akkor probléma lehet, de a köteles-rész jogcímen elsőbbsége van akkor is az örökösöknek.

A szemináriumon beszéltünk arról, hogy ki minősül örökösnek-aki számára az örökhagyó juttatást biztosít!

Hagyomány más, nem örökös a hagyományos!

Példa: Örökhagyó úgy rendelkezett, hogy a túlélő élettárs közös tulajdonú ingatlanon haszonélvezeti jogot örököljön, miközben a leszármazó lett a tulajdonos. Az élettárs a közjegyző szerint nem minősült örökösnek. (Személyes szolgálat sem lehet öröklés tárgya.)

A bíróság helyben hagyta a rendelkezést, miszerint nem örökös az élettárs, mert a halál esetén megszűnik a haszonélvezeti jog. Az Alkotmánybíróság megsemmisítette a döntést, mert sérült az örökhagyó rendelkezési joga -favor testamenti elve. Más felelősségi szabályok vonatkoznak az örökösre, és a hagyományosra, örökös felel csak az örökhagyó kötelezettségeiért!

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges a haszonélvezethez. Tulajdonos, és a haszonélvezőnek el kell különülnie.

A szemináriumon beszéltünk arról, hogy szigorú szabályok vonatkoznak a végintézkedésre, meg kell, hogy feleljen a végrendelet a törvényben rögzített formai és tartalmi követelményeknek, pl. sorszámozni kell az oldalakat.

Problémát jelenthet a nem kellően körülírt megfogalmazás, pl. lakásban található minden ingóságot örökölje egy személy.

Mit kell a lakásban fellelhető ingóságon érteni? Ki lehet védeni azzal, hogy részletezzük.

Örökös lehet jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet is.

Beszéltünk a megtámadhatóságról, pl. Jó erkölcsbe ütközés jogcímen, elemeztünk egy esetet, hogy jogosult-e megtámadni a reménybeli örökös a tartási szerződést!? -A reménybeli örökösnek nincs alanyi joga a megtámadáshoz.

Beszéltünk a kiesés szabályairól: Örökös halála, kizárás, lemondás, visszautasítás, kitagadás, stb. Felmerült a kérdés, hogy hogyan kezeli a bírói gyakorlat, ha többen egy időben halnak meg, baleset során. Öröklési jogi szabályok ezt hogyan kezeljék, bizonyítási eljárás szinte lehetetlen. Öröklési jogi szabályok-vagyon háramlása, közös veszélyhelyzetben elhunytak a halál beálltakor együttesen esnek ki.

Előfordulhatnak rendkívüli esetek is. Mikor tartjuk egy-időben bekövetkezettnek a balesetet. Pl. Ugyanaz a vihar, de nem egy helyen.

Fabó Tibor-kommentár. Két példa

1. Autóbalesetet az okoz, hogy a vezető szívrohamot kap- ugyanaz a baleset?
 2. Büntetőjogban előfordult, valamelyik szülő lemeszároolja a családját. Szülő önmagával is végez!? Ha nem végez, akkor is kiesik, mivel érdemtelené válik az öröklésre
- Érdemtelenység akkor merülhet fel, ha az örökös az örökhagyó vagy másik örökös életére tör, vagy a végintézkedés kinyilvánítását akadályozza.

Bizonyítás kérdése!? Kivel szemben van jogosultság az érdemtelenység megállapítására? Törvényes örökös lenne, vagy a végintézkedés folytán kötelezettségek alól mentesülne.

Kizárás, kitagadásnak egyértelműnek kell lennie.

Kizárás, nem érinti a köteles részt, kitagadás igen. Írásban kell erről rendelkezni.. Kizárás- és a kitagadás között az a különbség, hogy a kitagadást meg kell indokolni. 10 ok köré van csoportosítva a kitagadás.

Egy kettedről egy harmadra csökkent a köteles-rész. Köteles rész szabályait megtartották, de vita volt róla a jogalkotás során. Vendéglőadónk javasolta a kollégák részére a bírói gyakorlat folyamatos figyelemmel kísérését. Ezzel zártuk az utolsó szemináriumot.

Budapest, 2017. augusztus 05.

Dr. Gerő Tamás
ügyvéd, szemináriumvezető