

A szerződések egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetésének egyes kérdései

Jelen tanulmányban a szerződések felmondás és elállás útján történő megszüntetésének egyes kérdéseit vizsgálom a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) vonatkozó rendelkezéseinek és azok bírói gyakorlatán keresztül. Bemutatásra kerül, hogy a Ptk. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett – kivételesen, de több helyen – lehetőséget enged a szerződés egyoldalú megszüntetésére is. Megválaszolásra kerül az a kérdés, hogy elállás esetén a visszaszolgáltatás képességét kell-e igazolni, vagy elég a készséget? Tanulmányom második részében a felszámolót megillető felmondási és elállási jogot vizsgálom. Kitérek rá, hogy a Cstv. kifejezetten a felszámolót jogosítja fel a szerződés megszüntetésére, azt tehát nem az adós képviselőjében teszi meg, ellentétben pl. a Cstv. 40. §-ában található megtámadási joggal, amit a törvény megfogalmazása szerint a felszámoló az adós nevében gyakorol.

Tárgyszavak:

felmondás, elállás, szerződés megszüntetése egyoldalú jognyilatkozattal, kötelelem megszűnése, eredeti állapot helyreállítása

In this study I examine certain issues of termination of contracts by termination by notice and rescission through the relevant provisions of Act V of 2013 on the Civil Code (hereinafter: Civil Code) and Act XLIX of 1991 on bankruptcy and liquidation proceedings (hereinafter Cstv.) and their judicial practice. It will be shown that the Civil Code, in addition to the termination of a contract by mutual agreement, also allows, exceptionally, but in several places, for the unilateral termination of a contract. The question of whether, in the event of rescission, proof of the ability to return is required or whether willingness to return is sufficient will be answered. In the second part of my study, I will examine the right of termination and rescission available to the liquidator. I will point out that the Cstv. explicitly entitles the liquidator to terminate the contract, therefore he does not do so on behalf of the debtor, in contrast to, for example, the right of avoidance

found in Section 40 of the Cstv., which according to the wording of the law is exercised by the liquidator in the name of the debtor.

Keywords:

termination, rescission, termination of contract by unilateral declaration, termination of obligation, restoration of original condition

1. Bevezetés

A jelen tanulmány célja a szerződések felmondás és elállás útján történő megszüntetése egyes olyan kérdéseinek vizsgálata, melyek gyakorlati jelentőségüknél fogva álláspontom szerint kiemelés érdemelnek. A választott témát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), valamint a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) vonatkozó rendelkezésein és azok bírói gyakorlatán keresztül vizsgálom.

2. A kötelem megszűnése

A kötelem tágabb kategória, mint a szerződés. A kötelem az olyan relatív szerkezetű, tehát meghatározott személyek között fennálló polgári jogi jogviszonyok gyűjtő elnevezése, amelyekből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás teljesítésének követelésére. Ez a fogalmi meghatározás nemcsak a szerződésnek, hanem minden kötelemnek a jellemzője. Kötelemnek csak az olyan – a Ptk. tárgyi hatálya alá tartozó – jogviszonyok tekinthetők, ahol az egyik szereplő egy szolgáltatással tartozik a másiknak, a másik pedig jogosult e szolgáltatás teljesítésének követelésére. Azok a jogviszonyok, amelyekben ezek a feltételek együtt nem teljesülnek, nem tekinthetők kötelmi jogi jogviszonyoknak.

A Ptk. a kötelmek közös szabályai között, így valamennyi kötelmi jogviszonyra irányadóan szabályozza a kötelem megszűnését eredményező jogi tényeket. A törvény 6:3. §-a kimondja, hogy a kötelem megszűnik *a)* a szolgáltatás teljesítésével, ha e törvény eltérően nem rendelkezik; *b)* abban az esetben, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett, ha e törvény eltérően nem rendelkezik; *c)* a kötelezett halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével, ha kötelezettsége személyesen teljesíthető szolgáltatás nyújtására irányult; *d)* a jogosult halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével, ha a szolgáltatást – annak jellegénél fogva – kifejezetten részére kellett nyújtani; *e)* a feleknek a kötelem

megszüntetésére irányuló megállapodásával; f) jogszabályban vagy bírósági vagy hatósági határozatban meghatározott egyéb okból.

A kötelelem megszűnésének optimális esete a szolgáltatás kötelelem tartalmának megfelelő teljesítése. Ha a teljesítés bármilyen okból nem a kötelelem tartalmának megfelelő, akkor valójában nem beszélhetünk teljesítésről és így természetesen a kötelelem megszűnéséről sem.

Akkor is megszűnik a kötelelem főszabályként, ha ugyanaz a személy lesz a jogosult és a kötelezett, így pl. a zálogjog megszűnik, ha ugyanaz a személy lesz a zálogjogosult és a zálogkötelezett, vagyis, ha a zálogkötelezett megszerzi a zálogjoggal biztosított követelést, vagy a zálogjogosult a zálogtárgyat.

A kötelelem megszűnik a kötelezett jogutód nélküli megszűnése esetén is, a kötelezett halála viszont csak akkor eredményezi a kötelelem megszűnését, ha a kötelezettség személyesen teljesíthető szolgáltatás nyújtására irányult, például egy nyelvvizsgára való felkészítésre. A jogosult halála akkor eredményezi a kötelelem megszűnését, ha a szolgáltatást a kötelezett kifejezetten a jogosultnak volt köteles nyújtani, vagyis, ha a szolgáltatás meghatározó eleme a jogosult személye volt, például egy tartási szerződés esetén.

Jogszabály is rendelkezhet a kötelelem megszűnéséről, ahhoz pedig, hogy bíróság ilyen tartalmú döntést hozhasson, jogszabályi felhatalmazásra van szüksége, lásd pl. Ptk. 6:495. §.

A Ptk. hivatkozott felsorolásának e) pontja csak a feleknek a kötelelem megszüntetésére irányuló megállapodását tekinti kötelemszüntető jogi ténynek, aminek az az oka, hogy egyoldalú jognyilatkozattal csak a szerződéses kötelemeket és nem valamennyi kötelmi jogviszonyt lehet megszüntetni. Ettől függetlenül a szerződésből eredő kötelemelek megszűnnek akkor is, ha a szerződéses kötelmet valamelyik fél egyoldalú jognyilatkozattal, teljesítés nélkül megszünteti, azaz eláll a szerződéstől vagy felmondja azt [Ptk. 6:213. §]. Nem szerződésből fakadó kötelemelek esetén azonban a felmondás vagy elállás nem értelmezhető, így ezekről a kötelemelek közös szabályai között nem lehetett rendelkezni. A Ptk. 6:213. § rendelkezéseiből azonban egyértelműen levezethető, hogy a szerződés egyoldalú megszüntetése esetén a szerződés alapján keletkezett kötelelem is megszűnik, hiszen a felek a továbbiakban nem tartoznak a szerződés szerinti szolgáltatásokkal.

3. A szerződés megszüntetése közös megegyezéssel

A Ptk. 6:212. §-ának (1) bekezdése szerint a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.

Bár a Ptk. 6:212. §-a a „szerződés” megszüntetéséről vagy felbontásáról beszél, ez a megfogalmazás azonban dogmatikailag pontatlan. A szerződés ugyanis egy jogügylet, amely a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával jön létre [Ptk. 6:63. § (1) bekezdés], amelynek létrejötte egy kötelelemkeletkeztető tényállás [Ptk. 6:2. § (1) bekezdés]; amely, ha egyszer bekövetkezett (a szerződés létrejött), akkor legfeljebb érvénytelen lehet, ami megfosztja a kötelelemkeletkeztető hatályától [vö. Ptk. 6:108. § (1) bekezdés], de nem tehető meg nem történtté. Valójában tehát nem a szerződés az, amit a felek megszüntetnek vagy felbontanak, hanem a szerződéses kötelelem. Minthogy a szerződéses kötelelem egy jogviszony, amely alapján a felek jogosulttá válnak a javukra kikötött szolgáltatás teljesítésének követelésére, illetve kötelezetté a terhükre megállapított szolgáltatás teljesítésére [Ptk. 6:1. § (1) bekezdés], a szerződéses kötelelem felszámolása, tehát a kötelelem megszüntetése vagy felbontása azt jelenti, hogy - a kötelelem keletkezésének időpontjára visszamenő hatállyal vagy a jövőre nézve - megszűnik a teljesítésre vonatkozó jogosultság vagy kötelezettség, valamint az ezt szolgáló valamennyi önálló mellékkötelezettség (pl. Ptk. 6:62. §, hiszen ha a szerződéses kötelelem nem megszüntetés alatt van, hanem már megszüntetésre került, úgy értelemszerűen megszűnik a felek együttműködési is tájékoztatási kötelezettsége) is. Valójában ez utóbbi az, ami a megszüntetett vagy felbontott kötelemet megkülönbözteti a hatálytalan szerződéstől: hatálytalan szerződés alapján sem lehet a szerződés(es kötelelem) teljesítését követelni, de ebben az esetben a mellékkötelezettségek [Ptk. 6:62. § és 6:117. § (1) bekezdés] fennmaradnak, hiszen a tájékoztatási és együttműködési kötelezettség már a szerződéskötési tárgyalásoktól kezdve terheli a feleket, amíg pedig a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a feltétel bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja.¹

A szerződéses kötelelem tehát a felek közös megegyezésével ex nunc hatállyal megszüntethető és ex tunc hatállyal felbontható. A szerződéses kötelelem teljesítés nélküli megszüntetése mindkét esetben a szerződésből eredő kötelezettségek és jogosultságok megszűnéséhez vezet.

A szerződéses kötelelem megszüntetése esetén a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak, és kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.

A törvény szerint a szerződéses kötelelem felbontásáról csak akkor lehet szó, ha a teljesített szolgáltatások természetben visszatéríthetők. A szerződéses kötelelem felbontása esetében a felek a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal kívánják megszüntetni, amikor is az eredeti állapotot kell

1 *Bíró György és Pomeisl András, A szerződés megszüntetése megállapodással és egyoldalú nyilatkozattal. In: Wellmann György (szerk.), Polgári jog I-IV. – új Ptk. - Kommentár a gyakorlat számára. ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2024. 613. o. [a továbbiakban: *Bíró – Pomeisl, Kommentár*]*

helyreállítani. A Ptk. pedig következetesen azon az elvi alapon áll, hogy az eredeti állapot helyreállítása a nyújtott szolgáltatások természetbeni visszatérítését jelenti. Így rendezi a törvény a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeit is. Ha tehát a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, mert bármelyik szolgáltatás irreverzibilis, a szerződéses kötelelem felbontásának nincsen helye.

A Kúria a BH2016. 344. számon közzétett döntésében fenntartotta a Gfv. VII.30.008/2016/8. számú végzésében már kifejtett álláspontját, mely szerint a szerződés felbontásának jogkövetkezménye ugyan az eredeti állapot helyreállítása, de a szerződés felbontása az átruházást nem teszi meg nem törtéنتté. A felbontás csupán kötelezettséget keletkeztet a felbontott szerződés alapján teljesített szolgáltatások visszaszolgáltatására. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 319. § (1) bekezdése szerint a szerződés - felbontása esetén - a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ugyanígy rendelkezik a Ptk. 6:212. § (1) és (3) bekezdése. Ebből azonban az következik, hogy az engedményezési szerződés felbontása következtében az engedményezett követelés nem száll vissza automatikusan az engedményezőre, hanem a feleknek egy újabb engedményezésről szóló megállapodást kell kötniük a visszaengedményezésről (mely technikailag a szerződés felbontásáról szóló megállapodásban való rendelkezéssel is lehetséges), hogy a kötelmi ügylet megszűnését követően a dologi jogváltozást is az eredeti állapotnak megfelelően rendezzék. Nincs tehát lehetőség arra, hogy a felbontással az eredeti engedményezési szerződést annulálják, meg nem törtéنتté tegyék. Mindebből következően a szerződő feleknek nem elegendő abban megállapodniuk, hogy az eredeti engedményezési szerződést felbontják, mert ezzel még nem történik meg a követelés átruházása (visszaruházása) az eredeti engedményezőre. Nyilatkozniuk kell - és ez egy új engedményezési szerződésnek minősül - a követelésnek az eredeti engedményezőre történő visszaengedményezéséről. A szerződés felbontásának az szab határt, hogy meddig van lehetőség az eredeti állapot helyreállítására. Ha például teljesítés vagy egyéb ok miatt az engedményezett követelés megszűnt, akkor visszaengedményezés nem lehetséges, ezért a szerződést nem is lehet felbontani. Ugyanez a helyzet akkor is, ha a követelés továbbengedményezésére került sor, mert a harmadik személytől nem lehet a követelést visszakeríteni a felbontásra hivatkozva.

A szerződés felbontása esetén az eredeti állapot helyreállítása nem azonos a szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezményével. A szerződés érvénytelensége a felek által célzott joghatás beálltát kezdettől kizárja. Érvénytelen szerződést joghatályosan teljesíteni sem lehet, és ez a további jogszerzőkre is

kihat. Ezzel szemben a szerződés felbontása a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért a felbontásig terjedő idő alatt a szerződésen alapuló további jogszerezések érvényesen bekövetkeznek, és a joghatások beállnak.²

A Legfelsőbb Bíróság BH2008. 93. számon közzétett döntésének alapjául szolgáló ügy tényállása szerint a felperes és az I. r. alperes 2002. június 5-én adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a felperes átruházta az I. r. alperesre 488 940 liter tokaji furmint minőségű bor tulajdonjogát. Az I. r. alperes – a felperes tudtával – a bor közraktárba helyezése és a közraktári áru elzálogosítása mellett felvett zálogkölcsonból kívánta a vételárat kifizetni. Az áru tárolásához szükséges raktárhelyiséget az I. r. alperes adta bérbe a II. r. alperesnek és az I. r. alperes vállalta az áru kezelését, valamint a minőségének megőrzését is.

2002. július 1-jén az alperesek közraktározási szerződést kötöttek a fenti bormennyiség művi tárolására, a II. r. alperes arról 12 db közraktári jegyet állított ki. A II. r. alperes a közraktárban elhelyezett árura 34 225 800 Ft összegű zálogkölcsonnt nyújtott az I. r. alperesnek. Az I. r. alperes a közraktári jegyek zálogjegyét a II. r. alperesre forgatta. Az I. r. alperes a felperes részére a vételárat nem fizette meg, a követeléséből 16 millió forint oly módon térült meg, hogy nyomozati eljárásban a nyomozó hatóság a fenti összeget lefoglalta és a felperesnek kiadta, a felperes pedig a zálogkölcson törlesztése végett továbbadta a II. r. alperesnek.

A felperes és az I. r. alperes az adásvételi szerződést 2002. július 17-én felbontották, az I. r. alperes a kölcsönt és annak járulékait a II. r. alperesnek nem fizette vissza. A II. r. alperes a közraktári árut értékesíteni nem tudta, mert az elsőfokú bíróság ideiglenes intézkedésként elrendelte annak a felperes telephelyére való átszállítását és a felperes általi kezelését. A felperes teljesítési letétként egyidejűleg 20 millió forintot ügyvédi letétbe helyezett.

A felperes a módosított keresetében – egyebek mellett - annak megállapítását kérte, hogy a szerződés felbontása folytán a bor tulajdonjoga őt illeti meg és kérte kötelezni a II. r. alperest a bor 3 napon belül történő kiadására.

A Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy az adásvételi szerződésnek a felperes és az I. r. alperes közötti felbontása visszahat ugyan a kötelelem keletkezésének időpontjára, de a már megtörtént teljesítés utóbb nem veszíti el a jogalapját. Ha a felbontott jogviszony alapján dologi jogi változás is bekövetkezett, a felbontás nem érintheti harmadik személynek a dolgon időközben szerzett jogait. Az adásvételi szerződés felbontása tehát csak akkor hatna ki a II. r. alperes által megszerzett zálogjogra, ha azt rosszhiszeműen szerezte. A felperes azonban a II. r. alperes rosszhiszeműségét nem bizonyította.

2 *Kemenes István, A szerződés megszüntetése megállapodással és egyoldalú nyilatkozattal, 6:212. § In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.), Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz. 2. kötet, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.*

4. A szerződés megszüntetése egyoldalú jognyilatkozattal

A Ptk. a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett – kivételesen, de több helyen – lehetőséget enged a szerződés egyoldalú megszüntetésére is, melynek lehetőségét a felek szerződésükben is kiköthetik. Ez történhet a szerződéskötésre visszamenő hatállyal: elállással, vagy a jövőre nézve: felmondással. A törvény a felmondás és az elállás lényegét – ismétlések elkerülése végett – a megszüntetésre és a felbontásra történő utalással rendezi: az *ex nunc* hatályú megszüntetést jelentő felmondásra a megszüntetés szabályai, az *ex tunc* hatályú megszüntetést eredményező elállásra a felbontás szabályai alkalmazandók. A Ptk. az elálláshoz is a szerződéskötéskor fennállott helyzet természetben történő visszaállítását követeli meg. Kimondja ezért, hogy elállásra a fél csak reverzibilis szolgáltatások esetében, vagyis csak akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja [Ptk. 6:213. § (1)]. Bár azt régi Ptk. 320. §-ának (3) bekezdése is kimondta, hogy nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkentett mértékben tudja visszaszolgáltatni, azt azonban *expressis verbis* nem tartalmazta, hogy elállásra a fél csak akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását fel is ajánlja. Ez a megoldás viszont már a hatályos Ptk.-t megelőző bírói gyakorlatban is elfogadott volt.

Érdekes problémafelvetés, hogy vajon a visszaszolgáltatás képességét kell-e igazolni, vagy elég a készséget? A Ptk. a „felajánlja” kifejezést használja; egyetértünk azonban Bíró Györggyel abban, hogy az elállás gyakorlásához a szigorúbb, azaz a képességigazolás szükséges; a Ptk. javaslatához fűzött miniszteri indoklás is úgy fogalmaz, hogy „elállásra a fél [...] csak akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadására képes, és azt felajánlja”. A teljesítőképeség igazolásához felhasználható például: céljellegű fedezetlekötés, céljellegű ügyvédi letét, garancia stb.³ Ellenkező esetben egyoldalú jognyilatkozata nem lesz alkalmas a kívánt joghatás, a kötelem *ex tunc* hatályú megszüntetésének elérésére, azaz nem fog tudni jogszerűen elállni a szerződéstől.

Az eredeti állapot helyreállítása folytán visszaadási kötelezettség alá eső szolgáltatások tekintetében a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, a késedelem szabályai ebben a körben nem alkalmazhatók. A kölcsönös jogalap nélküli használat időtartama alatt a visszterhes szolgáltatások használati díja egymást kölcsönösen kiegyenlíti, kompenzálja (EBD2013. P.13.).

Az elállás önmagában előidézi a szerződés felbontását, az elállás tudomásulvételére vonatkozó nyilatkozatnak a szerződés megszűnésében nincs szerepe

3 Bíró – Pomeisl, Kommentár. 616. o.

(BDT2005. 91.). Az a tény tehát, hogy a felperes az alperes egyoldalú, jogszerűtlen elállását tudomásul vette és - késedelem helyett - az alperesnek felróható lehetetlenülést választotta, nem értelmezhető akként, hogy a felek közös megegyezéssel szüntették volna meg a szerződést (BDT2007. 1643.).

Az elállási jog bizonyos esetekben (például a bérletnél vagy más használati jogosultságot biztosító szerződéseknél) eleve kizárt, mert a szolgáltatások irreverzibilis jellege miatt az eredeti állapotot helyreállítani nem lehet, ezen esetekben a szerződéses jogviszonyt megszüntetni csak a jövőre nézve, felmondással lehetséges. Minthogy az elállás a szerződéses kötelmet felbontja, az elállás esetén megfelelően alkalmazandók mindazok az előfeltételek és korlátok, amelyek a szerződéses kötelelem megállapodással való felbontása esetén, azzal a különbséggel, hogy míg a felek megállapodása tartalmazhatja a szerződéses kötelelem egyidejű novációját, ez az elállás esetén kizárt. Ennek ellenére itt is utalnunk kell arra, hogy az eredeti állapot helyreállítása annak a jogállapotnak a létrehozatalát jelenti, amelyben a felek a szerződés megkötése és teljesítése nélkül lennének. Nem kizárt tehát, hogy a neki teljesített szolgáltatás irreverzibilitása ellenére gyakorolja a fél az elállás jogát, ha a szolgáltatásra egyéb jogcímen is igényt tarthat. Ha az öröklési jogvita időtartamára a törvényes örökös a végrendeleti örököstől bérbe veszi a hagyaték tárgyát képező ingatlant, és végül ő lesz örökös, akkor - ha egyébként jogosult erre - elállhat a szerződéstől, annak ellenére, hogy a neki nyújtott szolgáltatás, a használat átengedése irreverzibilis, mert a használatra tulajdonosként is joga van (persze lehet úgy is értelmezni, hogy ilyenkor a használat átengedésére vonatkozó kötelezettség teljesítése nem is történt meg, mert erre az álörökös nem volt jogosult, csakhogy ezzel szemben tény, hogy a bérbeadó valóban tartózkodott a használat megzavarásától, ennyiben a szerződés tárgyát képező magatartást tanúsította, vagyis a szolgáltatás teljesítése megtörtént).⁴

Vannak olyan szerződések, amelyek elállással megszüntethetőek (pl. a tulajdonátruházó szerződések), de valamilyen körülmény miatt az adott esetben az eredeti állapot már nem állítható helyre, ezért azt csak a jövőre nézve lehet megszüntetni. Nincs helye a szerződéstől elállásnak, ha az eredeti állapot természetben már nem állítható helyre. Ezért nem állhat el az ingatlan adásvételi szerződéstől az eladó, ha az ingatlan eredeti szerződéskötéskori épített környezete a társasházi felépítmény kivitelezésével teljes mértékben megváltozott, és a vevők az addigi eszmei hányadhoz képest társasházi tulajdoni struktúrában lakások és parkolók tulajdonjogához jutottak (BDT2023. 4635.).

Vannak olyan szerződések is, amelyek elállással és felmondással is megszüntethetőek attól függően, hogy a másik fél a szolgáltatását megkezdte-e (pl. megbízási

4 *Bíró – Pomeisl*, Kommentár. 619. o.

szerződés vagy vállalkozási szerződés attól függően, hogy a megbízott megkezdte-e a feladat ellátását, a vállalkozó megkezdte-e a munkát).

A Ptk. csak a természetben történő in integrum restitutiót teszi lehetővé. A bíróság akkor rendeli el tehát az eredeti állapot helyreállítását, ha az természetben lehetséges. A szerződéskötést megelőző állapot természetbeni helyreállítására nem kerülhet sor, ha a teljesített szolgáltatás már eredetileg sem volt visszafordítható (tipikusan ilyenek a használati kötelmek, a használatot ugyanis nem lehet meg nem történtté tenni). Szintén lehetetlen az eredeti állapot helyreállítása akkor, ha az eredetileg reverzibilis dologszolgáltatás a teljesítést követő fizikai okból válik irreverzibilissé.

A Legfelsőbb Bíróság az 1/2010. (VI. 28.) PK véleményének 3. pontjában kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállítása csak természetben történhet meg. Nem minősül ezért az eredeti állapot helyreállításának, ha valamelyik fél a kapott dologszolgáltatást csak annak pénzbeli egyenértéke megfizetésével tudná visszaszolgáltatni.⁵

A Ptk. előzőekben hivatkozott szabályai nem tesznek különbséget a rendes és a szankciós jellegű rendkívüli elállás, illetve felmondás joga között.

A rendes elállási és felmondási jog gyakorlásához nincsen szükség szerződésszegő magatartásra, a szerződő fél ennek hiányában is jogosult a törvényben vagy a felek szerződésében meghatározott feltételek mellett elállási vagy felmondási jogot gyakorolni.

A törvény szerint a felek biztosíthatnak elállási jogot meghatározott összeg megfizetése (bánatpénz) ellenében. Ilyen szerződéses kikötés esetében a bánatpénz értékét meghaladó kár megtérítése nem követelhető (illetve bánatpénz akkor is jár, ha a másik félnek ennél kisebb kára volt, vagy nem is volt kára), hiszen a felek a szerződésben a bánatpénz megfizetésére tekintettel kikötötték az elállás jogát, így jogellenesség az elálló oldalán nem merül fel. A bánatpénz a másik fél kizárólagos kártalanítását szolgálja a szerződés egyoldalú megszüntetéséért, lényegét tekintve az elállási jog megvásárlását jelenti. Ebben különbözik a bánatpénz a teljesítés felróható elmaradása (mint szerződésszegés) esetére kikötött kötbértől, amelynek megfizetése mellett a jogosult érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát [6:213. § (2)]. Illetve természetesen abban is különbözik, hogy a kötbér egy szerződést biztosító mellékkötelezettség, a bánatpénz viszont nem az.

Tartalmát és célját tekintve a bánatpénz arra irányul, hogy az ezt fizető fél a bánatpénz ellenében a szerződéstől elállhat és e nyilatkozatával a szerződésben vállalt kötelezettségtől szabadulhat úgy, hogy a szerződéses partnerét ért

5 A Kúria 1/2014. PJÉ határozata az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 6. pontját a Ptk.-val ellentétes tartalma, a többi rendelkezését pedig - a 10. pontja kivételével - a Ptk.-ba történő beépülésére tekintettel a Ptk. alkalmazása körében már nem tartotta fenn. A Kúria így a fenti hivatkozott 3. pontban korábban kifejtett jogtétlét a Ptk.-ba beépültnek minősítette.

károsodást valamelyest mérsékelje a bánatpénz fizetésével (természetesen az is lehetséges, hogy a másik felet nem is éri kár, vagy a kikötött bánatpénz összege magasabb, mint őt az elállás miatt ért kár). A megállapodáson alapuló elállás tehát nem szerződésszegés, ebből következően az annak jogkövetkezményeként fizetendő bánatpénz nem minősül kártérítésnek.

A Kúria Pfv.21404/2018/6. számú precedensképes határozata alapjául szolgáló ügyben a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a szerződést a felperes felmondta, amellyel azt juttatta kifejezésre, hogy felhagy a bérlemény használatával és a bérleti díj fizetésével. A felmondás jogát a felperesi bérlő számára sem a törvény, sem a szerződés nem alapozta meg, ezért az alperessel közölt felmondás a teljesítés jogos ok nélküli megtagadását (Ptk. 6:183. §) jelentette. A felek akként rendelkeztek, hogy az óvadék bánatpénz címén tartható meg, de a bérleti szerződésük nem tartalmazott olyan kikötést, amely alapján a bérlő jogosult lett volna meghatározott pénzösszeg fizetése ellenében egyoldalúan megszüntetni a szerződést. A bánatpénz jogintézményét meghatározó normától [Ptk. 6:213. § (2) bekezdés] a felek szerződésükkel nem térhettek el. A Ptk. 6:88. § (2) bekezdése szerint a megállapodásuk kötbér kikötésként [Ptk. 6:186. § (1) bekezdés] érvényes. A kötbér kártérítési átalány szerepéből következik, hogy az összegét a kártérítés összegébe be kell számítani.

Ez a döntés is kifejezésre juttatja, hogy a bánatpénz, mint jogintézmény lényegét meghatározó norma külön törvényi rendelkezés nélkül sem tartozik a kötelelem alanyainak diszpozíciója körébe. A felek a szerződéseknek csak a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól térhetnek el egyező akarattal akkor, ha a törvény az eltérést nem tiltja. A jogintézményeket meghatározó normáktól azonban a felek nem térhetnek el.

Ennek megfelelően került kimondásra a BH2010. 300. számon közzétett eseti döntésben, hogy érvénytelen a bérlő - mint jogosult - javára az a vételi jogot engedő szerződés, amely feljogosítja a jogosultat, hogy az öt évre szóló opció időtartamát egyoldalúan további öt évvel meghosszabbíthatja és az opciós jog nem gyakorlása esetére a jogosultat bánatpénz fizetésére kötelezi. A bánatpénznek az a rendeltetése, miszerint, ha a fél a szerződéses kötelezettségét nem kívánja teljesíteni (anélkül kíván a szerződéstől elállni, hogy arra jogszabály, vagy a szerződés alapján jogosult lenne), úgy a kötelezettség alól bánatpénz fizetése ellenében magát mentesítheti. A bánatpénz tehát valamely kötelezettséget feltételez. A perbeli esetben azonban a felperesnek kötelezettsége nem volt.

A BH2007. 264. számon közzétett döntés rögzíti, hogy pályázati biztosítékként letétbe helyezett - bánatpénznek nevezett - pénzösszeg rendeltetése nem annak elnevezésétől, hanem a megállapodás tartalmától függ. A per alapjául szolgáló ügyben a 3 millió forintot az Üzleti Tájékoztató és annak valamennyi melléklete

bánatpénznek nevezte. A perbeli esetben a befizetett 3 millió forint biztosítéki jellege azonban abban állt, hogy azt nem követelhetette vissza a pályázó abban az esetben, ha ajánlati kötöttsége ellenére meghiúsította a szerződéskötést, vagy elzárkózott a szerződés teljesítésétől.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 13. § (1) bekezdése szerinti szolgáltatásnyújtásként ítélandó meg minden olyan ellenérték fejében teljesített ügylet, amely e törvény alkalmazásában nem minősül termékértékesítésnek. Az Áfa tv. 13. § (2) bekezdés *b*) pontja a szolgáltatásnyújtások körében külön nevesíti a kötelezettségvállalást valamely tevékenység egészbeni vagy részbeni abbahagyására, az annak végzésétől való tartózkodásra, illetve valamely helyzet tűrésére. Az Áfa tv. 259. § 6. pontja alapján pedig ellenértéknek minősül bármilyen vagyoni előny (ide nem értve a kártérítést). Mindezeket figyelembe véve a bánatpénzre jogosult adóalany a bánatpénz (ellenérték) ellenében az Áfa tv. 13. § (2) bekezdés *b*) pontjában foglaltaknak megfelelő szolgáltatást nyújt azzal, hogy a másik fél elállási jogát elismeri, szerződésből eredő kötelezettsége teljesítését nem követeli. Az előzőeknek megfelelő tartalmú ügyletek áfarendszerbeli megítélését nem befolyásolja az, hogy a felek a fizetendő díjat bánatpénznek vagy másnak, pl. wash-out díjnak nevezik. Az Áfa tv. 13. § (2) bekezdés *b*) pontja szerinti szolgáltatásnyújtásra vonatkozóan az Áfa tv. nem tartalmaz különös teljesítési hely szabályt, így a teljesítés helyének megállapítására az Áfa tv. 37. §-a alkalmazandó (2016/51. Adózási kérdés).

A szankciós jellegű rendkívüli elállás joga a fél szerződésszegése esetén gyakorolható a törvényben, illetve az adott szerződésben meghatározott esetekben, természetesen itt is csak akkor, ha az eredeti állapot természetben helyreállítható. Ellenkező esetben a jogosultnak a felmondás jogának gyakorlására, azaz a szerződés jövőre nézve történő megszüntetésére van lehetősége.

A Ptk. 6:140. §-ának (1) bekezdése szerint, ha a szerződésszegés következtében a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől, vagy ha a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, felmondhatja azt, ha e törvény eltérően nem rendelkezik. A (3) bekezdés értelmében a kötelezett nem követelheti az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését, ha a jogosult bizonyítja, hogy a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni olyan okból nem tudja, amelyért a kötelezett felelős. Ha a jogosult a szolgáltatás ellenértékét megfizette, kérheti annak visszatérítését akkor is, ha ő a számára teljesített szolgáltatást visszatéríteni nem tudja, és bizonyítja, hogy ennek oka olyan körülményre vezethető vissza, amelyért a kötelezett felelős.

A Ptk. hivatkozott szabálya tehát a szankciós jellegű elállás körében kimondja, hogy ha a jogosult azért nem állhat el a szerződéstől, mert a szerződéskötés előtt

fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, akkor felmondhatja azt, ilyen szabályt a törvény 6:213. §-a azonban nem tartalmaz. Álláspontom szerint érdemes lenne utóbbi rendelkezést kiegészíteni egy olyan bekezdéssel, hogy amennyiben a felek a szerződésükben kikötötték az elállás jogát, azt azonban a jogosult azért nem gyakorolhatja, mert a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, úgy a szerződés felmondására jogosult.

A Ptk. 6:154. §-a ugyancsak szankciós jellegű, rendkívüli elállási jogot szabályoz a kötelezetti késedelem, míg a 6:159. § (2) bekezdésének *b*) pontja a kellékszavatosság körében. A törvény 6:167. §-ának (2) bekezdése szerint kicserélés vagy elállás esetén a jogosult nem köteles a dolognak azt az értékcsökkenését megtéríteni, amely a rendeltetésszerű használat következménye, így itt valójában az eredeti állapot természetben nem kerül helyreállításra. Az EuB a C-404/06. *Quelle AG kontra Bundesverband der Verbraucherzentralen und Verbraucherverbände* ítéletében azt is kimondta, hogy a fogyasztási cikkek adásvételének és a kapcsolódó jótállásnak egyes vonatkozásairól szóló, 1999. május 25-i 1999/44/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 3. cikkét úgy kell értelmezni, hogy azzal ellentétes az olyan nemzeti szabályozás, amely az eladó számára – aki a szerződésnek meg nem felelő, hibás fogyasztási cikket értékesített – lehetővé teszi, hogy a hibás fogyasztási cikk új fogyasztási cikkekre való cseréjéig tartó használatának az ellenértékét követelje a fogyasztótól.

Ezek a szabályok a jótállási igény érvényesítésére is irányadóak [6:173. § (2)].

A Ptk. általános jelleggel mondja ki a felmondás lehetőségét minden tartós jogviszonyt létrehozó, határozatlan időre kötött szerződésnél. A felmondási jogot biztosító szabály kogens jellegű, attól eltérni nem lehet [6:213. § (3)]. A törvény a felmondás feltételeit rugalmasan, a bírói gyakorlat számára kellő szabadságot engedve határozza meg. A rendes felmondáshoz felmondási időt nem tűz, hanem annak megítélését, hogy a felmondási idő „megfelelő” volt-e, a bíróság mérlegelésére bízta, ha ebben vita van a felek között. A szabály lényege, hogy az ilyen típusú szerződéseket rendes felmondással akkor is meg lehet szüntetni, ha a rendes felmondás lehetőségét, gyakorlásának feltételeit a szerződés nem tartalmazza. A felmondási idő meghatározásánál a másik fél lényeges jogi érdekét figyelembe kell venni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. §-a részletesen szabályozza, hogy ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, úgy a bérbeadó milyen határidőn belül és tartalommal megküldött írásbeli felszólítást követően milyen határidőn belül gyakorolt és milyen felmondási időt tartalmazó felmondással szüntetheti meg a lakásbérleti jogviszonyt. Ha azonban a felek a lakásbérleti szerződést határozatlan időre

kötik meg, úgy a Ptk. 6:347. §-ának⁶ szabálya folytán a bérbeadónak lehetősége van arra, hogy a lakbérfizetés elmaradása esetén ne az Ltv.-ben szabályozott szankciós jellegű, hanem a Ptk. hivatkozott szabálya szerinti rendes felmondással szüntesse meg a lakásbérleti jogviszonyt.

Az új Ptk. Tanácsadó Testület egyik véleményében⁷ foglalkozott azzal a kérdéssel is, hogy a bérleti és a lakásbérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezések eltérést engedő vagy kogens normák-e? A Testület véleményében kifejti, hogy a bérleti jogviszony, és annak külön szabályozott altípusaként a lakásbérlet szerződésen alapuló kötelmi jogviszony. A bérleti szerződésre és a lakásbérletre is alkalmazandók a Ptk. 6:1. § (3) bekezdésének és 6: 59. § (2) bekezdésének a rendelkezései. Ebből az következik, hogy a bérleti (lakásbérleti) szerződést kötő felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát, és a szerződéseknek a felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályaitól egyező akarattal eltérhetnek, ha a Ptk. az eltérést nem tiltja. Ezeket a rendelkezéseket kell alkalmazni a bérleti (lakásbérleti) jogviszony tartalmára, így a felmondási jog szabályozására is. A rendkívüli felmondás körében a felmondás jogát ennek megfelelően a felek a szerződési szabadság általános korlátai között korlátozhatják, így például a bér meghatározott ideig történő nem fizetéséhez, vagy meghatározott jogellenes magatartások tanúsításához is köthetik. A felek ki is bővíthetik a törvényben meghatározott felmondási okok körét, például annak kikötésével, hogy bizonyos, a lakás rendeltetés- és szerződésszerű használatát egyébként nem érintő és nem tiltott tevékenységek folytatása szerződésszegést valósít meg és rendkívüli felmondásra ad alapot. A felek továbbá a bérleti szerződésben (lakásbérlet esetén is) eltérhetnek a Ptk. törvényes felmondási időt meghatározó rendelkezéseitől és az előzetes felszólításra vonatkozó rendelkezésektől is.

A szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetése és a közjegyzői munka vonatkozásában is fontos megállapításokat tartalmaz a Kúria Pfv. 20.585/2022/4. számú precedensképes határozata, mely kötelező értelmezéssel alkalmazható az 5/2024. Jogegységi határozat (Jpe.IV.60.058/2023/9.) alapján.

A Vht 23/C. § (1) és (2) bekezdései szerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza: *a*) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, *b*) a jogosult és a kötelezett nevét, *c*) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összeget) és jogcímét, *d*) a teljesítés módját és határidejét; ha pedig a kötelezettség

6 A Ptk. 6:347. §-ának (1) bekezdése szerint a határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel. A (2) bekezdés értelmében, ha a felmondás nem az (1) bekezdésben meghatározott határidő betartásával történik, a bérleti jogviszonyt a felmondás közlését követő második hónap végére felmondottnak kell tekinteni.

7 Forrás: Kúria, <http://www.kuria-birosag.hu/ptk>.

feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa.

A „közvetlen” végrehajtás elrendeléséhez (a közjegyzői okiratok záradékkal való ellátásához) tehát két közokirat szükséges: az ügyleti okirat és a tartozás esedékessé válását igazoló ténytanúsító okirat (közjegyzői tanúsítvány). Ezek közül az ügyleti okirat közhitelesen tanúsítja a jogügyletre vonatkozó akaratanilvánítás tényét, a jogügylet tartalmát kitöltő jogokat és kötelezettségeket (ezek között az adós kötelezettségvállalását a kölcsön visszafizetésére), a ténytanúsító okiratban pedig a közjegyző az esedékessé válásra vonatkozó jogi jelentőségű tényeket tanúsítja közhitelesen, jegyzőkönyvi vagy záradéki formában.

Abban az esetben, ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajtást kérőnek nem csupán a Vht. 23/C. § (1) bekezdésének megfelelő közjegyzői okirattal kell rendelkeznie, hanem – a rendelkezés (2) bekezdésének megfelelően – a végrehajtási záradék kiállításának előfeltételeként közokirattal kell tanúsítania azt is, hogy a feltétel bekövetkezett, a követelés például a felmondás következtében esedékessé vált.

A Kúria a Vht. 23/C. §-a alkalmazásának egyes kérdéseiről szóló 3/2020. számú polgári jogegységi határozatában is rámutatott, hogy a felmondásnak két formája lehet: az arra jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratban maga mondja fel a szerződést és maga is kézbesíti a felmondást a másik félnek, majd a közjegyző – a Kjtv. 136. § (1) bekezdése g) pontjának megfelelően kiállított – közjegyzői tanúsítvánnyal igazolja, hogy a záradékolni kívánt okiratba foglalt kötelezettséget egyoldalú nyilatkozatával lejárttá tette. A felmondás másik formája esetében az arra jogosult a közjegyzőnek ad megbízást arra, hogy foglalja okiratba (jegyzőkönyvbe) a felmondást (amit a jogosult aláír), egyben azzal is megbízza a közjegyzőt, hogy a felmondást közölje a másik félnek. Ekkor az arra jogosult a Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelően kiállított közjegyzői tanúsítvánnyal igazolja, hogy a záradékolni kívánt okiratba foglalt kötelezettséget egyoldalú nyilatkozatával lejárttá tette. A Kjtv. 136. § (1) bekezdés e) pontjának megfelelő tanúsítványt a közjegyző a Kjtv. 142. § (2) bekezdése szerinti eljárása eredményeként állíthatja ki.

A perbeli esetben az alperes az előzőek közül a „második” megoldást választotta: felmondását – a tényállásban említett időpontokban – a közjegyző foglalta közjegyzői okiratba és a közjegyző küldte meg postai úton a felpereseknek. A Kjtv. felmondáskor – 2015 októberében – hatályos 142. § (2) bekezdése akként rendelkezett, hogy a közjegyző a nyilatkozat vagy értesítés szövegét szó szerint jegyzőkönyvbe foglalja és az okiratot postán ajánlott vagy tértivevényes küldeményként a másik fél lakóhelyére, illetve székhelyére továbbítja. A jegyzőkönyvet a nyilatkozattevőnek alá kell írnia. A közjegyző erről a kérelmet előterjesztő félnek tanúsítványt ad, amelyben feltünteti a nyilatkozat vagy értesítés szó szerinti szövegét,

a felek nevét, lakóhelyét, a feladás helyét, évét, hónapját, napját, a kérelmet előterjesztő kívánságára óráját is.

Az adott esetben azonban a közjegyző nem így járt el, mert a felmondás közlését igazoló tanúsítvány nem tartalmazta az alperes nyilatkozatának szó szerinti szövegét. A közjegyző a felmondást tartalmazó jegyzőkönyvet és annak a felperesek részére történt feladását igazoló tanúsítványt valóban egymáshoz fűzve kezelte, ez a megoldás azonban nem felel meg a Kjtv. 142. § (2) bekezdésébe foglalt kógens előírásnak.

Hangsúlyozta a Kúria: a közjegyzői okiratokhoz fűződő bizonyító erő miatt rendkívül fontos, hogy a közjegyző maradéktalanul betartsa a Kjtv. szigorú szabályait. A Kjtv. 142. § (2) bekezdése nem szorul értelmezésre: egyértelműen és eltérést nem engedő módon írja elő azt, hogy a közjegyzőnek a felmondás közlését tartalmazó tanúsítványban „szó szerint” fel kell tüntetnie annak a nyilatkozatnak vagy értesítésnek a szövegét is, amelyre az annak közlését igazoló tanúsítvány vonatkozik. Ellenkező álláspont ellentétes lenne a Kjtv. rendelkezésével, azt sugallaná, hogy a közjegyző szabadon határoz e kérdésben, és vitathatóvá válna, hogy mely okirat, illetve milyen tartalmú okirat közlése történt meg.

A Kjtv. 147/A. §-a szerint nem tekinthető közokiratnak az a tanúsítvány, amelyet a közjegyző a 136-147. §-ban foglaltak megsértésével készített. A „közvetlen” végrehajtás elrendeléséhez szükséges a Vht. 23/C. § (2) bekezdésében megfogalmazott feltétel teljesülése is (tehát ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirattal kell tanúsítani), ez azonban a jelen esetben nem állt fenn. Az alperes azt nem tanúsította közokirattal, hogy a közjegyző az egyébként közjegyzői okiratba foglalt felmondást közölte is a felperesekkel (melynek következtében a felmondás a felperesekkel szemben hatályosult). Ebből pedig az következik, hogy a végrehajtás elrendelésének a Vht. 23/C. § (2) bekezdésében előírt feltétele hiányzik, s emiatt indokolt volt a felperesekkel szemben elrendelt „közvetlen” végrehajtás megszüntetése.

5. Jogellenesség vagy érvénytelenség?

További érdekes problémafelvetés, hogy ha az elállási vagy felmondási jog gyakorlása nem alkalmas a kötelelem megszüntetésére, akkor hogyan minősítsük a kötelelem megszüntetésére irányuló egyoldalú jognyilatkozatot?

Ha az egyik szerződő fél a másikkal a szerződés egyoldalú felbontására (megszüntetésére) irányuló nyilatkozatot közöl, az elállást (felmondást) tartalmazó nyilatkozat csak akkor lesz alkalmas a jogviszony felszámolására, ha az adott

nyilatkozathoz a szabályozás ezt a hatást rendeli. Ez vagy úgy valósulhat meg, hogy jogszabály az adott félnek az adott helyzetre (adott feltételek mellett vagy azok hiányában) az elállás (felmondás) jogát biztosítja, vagy pedig úgy, hogy a felek ezt – szerződési szabadságukkal élve – a szerződésben kötik ki. Jogszabály vagy a felek szerződésének kifejezetten ilyen tartalmú rendelkezése hiányában az elállást vagy felmondást tartalmazó nyilatkozat a szerződés felbontását (megszűnését) eredményező joghatással nem járhat, a szerződés felbontására (megszüntetésére) nem alkalmas. A szerződés jogellenes egyoldalú megszüntetése kapcsán így nem érdemes annak érvénytelenségéről beszélni; egyszerűen csak arról van szó, hogy a nyilatkozat a célzott joghatást kiváltani – a szerződést megszüntetni – a jogosultság hiányában nem fogja.⁸

A jogellenes felmondás, illetve elállás tehát főszabályként nem minősül érvénytelennek, azzal szerződésszegést, egészen pontosan a teljesítés jogos ok nélküli megtagadását valósítja meg a szerződést egyoldalúan megszüntetni kívánó fél. Ezt támasztja alá a Kúria Pfv.21404/2018/6. számú ítélete is, melyben a legfőbb bírói fórum kimondta, hogy a jogellenes felmondás, illetve elállás a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása, azaz szerződésszegés.

Kifejezetten az elállás, felmondás érvényességi kellékeként szabályozza azonban a Ptk. 6:140. §-ának (2) bekezdése, hogy a jogosult megjelölje az elállás vagy a felmondás okát, ha ez a jog több okból megilleti. Ha pedig ezt nem teszi meg, úgy az elállás, felmondás érvénytelen lesz.

Ugyancsak az érvénytelenség jogkövetkezményét fűzi a kötelező alakszerűség megsértésével gyakorolt felmondáshoz, illetve elálláshoz a Ptk. 6:6. §-ának (1) bekezdése. A szabály fennállása mögött az a jogpolitikai cél húzódik meg, hogy a szerződéses jogviszonyt létrehozó, módosító és megszüntető jognyilatkozatok alakiságára vonatkozó előírások azonosak legyenek, és az alakisági követelmény megsértése körében a feleket azonos orvoslási lehetőség illesse meg.⁹ Ingatlan adásvételi szerződéstől szóban történő elállás így érvénytelen. A Ptk. 6:94. §-ának (2) bekezdése szerint azonban a szerződésnek a kötelező alakiság mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött. Ugyanakkor, ha jogszabály közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalást ír elő, vagy a szerződés ingatlan tulajdonjogának átruházására irányul, a szerződésnek a kötelező alakiság mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása abban az esetben is semmis, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

8 *Menyhárd Attila*, Az elállás és a felmondás közötti különbségek. In: *Osztovíts András (szerk.)*, A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja. III. kötet, Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014. 498-499. o.

9 *Török Tamás*, A jogellenes elállás és felmondás. *Gazdaság és Jog*, 2021/5. 10. o.

A megszüntetés, felbontás, felmondás és elállás alakszerűségét illetően tehát, ha jogszabály vagy a felek megállapodása a szerződés érvényességét megszabott alakhoz köti, az ilyen alakban kötött szerződés megszüntetése is csak a megszabott alakban érvényes. Ha pedig a felmondás nem a szerződésben külön kikötött címre érkezik, a felmondás nem hatályos (BDT2009. 2130.), tekintettel arra, hogy a Ptk. 6:5. §-ának (2) bekezdése szerint a távollévők között tett jognyilatkozat a címzethez való megérkezéssel válik hatályossá, a címzett címét pedig a szerződés tartalmazza. A nem a szerződésben külön kikötött címre érkező felmondás így a kívánt joghatás kiváltására nem alkalmas, ennél fogva pedig a felmondás közlését a közjegyző sem tanúsíthatja [lásd a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 142. §-ának (1) bekezdését].

Utaltam már korábban a Ltv. 25. §-ára, melynek (1) bekezdése szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. Az (5) bekezdés értelmében a felmondás az az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A felszólításnak egyértelműnek kell lennie. Ki kell belőle derülnie, hogy a bérlő mely fizetési kötelezettségének (lakbér vagy a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás díja) nem tett eleget. Azt is világosan tartalmaznia kell a felszólításnak, hogy a fizetés elmaradásának következménye a bérleti szerződés felmondása lesz. A felszólításnak tehát a követelés jogcímét és a tartozás pontos összegét, sőt az elmulasztott lakbérösszeg(ek) esedékességét is tartalmaznia kell. A nem megfelelő tartalmú, pontatlanul vagy hiányosan megfogalmazott felszólítást követő felmondás jogszerűtlen lesz, az nem alkalmas a bérleti jogviszony megszüntetésére. A bírói gyakorlat nagyon szigorú e tekintetben.

Arra vonatkozóan, hogy a fizetési késedelem beálltát követően milyen időn belül kell a bérbeadónak felszólítást küldenie, nincs semmilyen előírás. A bérbeadó bármikor küldhet fizetési felszólítást. A felszólítás egyúttal meghatározza azt is, hogy a bérbeadó mely szerződésszegésre alapíthatja a felmondást. Ha a bérlőt bérfizetésre szólítja fel, később e felszólításra hivatkozva jogszerűen nem közölhet a bérlővel olyan felmondást, amely más okból, például egyéb lényeges szerződéses kötelezettség megszegése miatt szünteti meg a jogviszonyt. A felszólítástól eltérő tartalmú (más szerződésszegést megjelölő) felmondás jogellenesnek minősül.

A gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy jogszerűtlen-e a felmondás, ha az Ltv. szerinti nyolc napnál rövidebb vagy hosszabb póthatáridőt ad a bérbeadó a bérlőnek a fizetésre. Az ítélkezési gyakorlat szerint lakásbérlet esetében nyolc napnál rövidebb határidő nem tűzhető a bérfizetésre, de hosszabb igen (EBH2008. 1780.).

Nem tiltja az Ltv., hogy a bérbeadó több fizetési felszólítást küldjön. A felmondási jog azonban mindig az utolsó közölt felszólításához kapcsolódik (BDT2006. 1438.). Az utolsó felszólításnak mindenképpen meg kell felelnie a törvényi előírásoknak.

Ha a bérlő nyolc napon belül (vagy a bérbeadó által szabott ettől hosszabb határidőn belül) nem egyenlíti ki a tartozását (nem adja át a készpénzben fizetendő bérleti díjat, illetve azt nem írják jóvá a bérbeadó bankszámláján), a bérbeadó a fizetési határidő lejártát követő nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A felmondásra nyitva álló nyolcnapos határidő akkor indul, amikor a fizetési felszólításban írt fizetési határidő letelik. Ha a bérlő a felszólítás átvételét megtagadja, akkor az átvétel megtagadásának napján indul a fizetésre szabott határidő számítása, mert ez az a nap, amelyen a bérlő a felszólítás tartalmát megismerhette volna. Ha a felszólítás nem kereste jelzéssel érkezik vissza a bérbeadóhoz, akkor az azt követő nap a fizetésre nyitva álló határidő első napja, amely napon a bérlő utoljára átvehette volna a küldeményt a postán. Ez az az időpont, amelyen a bérlő még tudomást szerezhetett volna a felszólítás tartalmáról. Ehhez képest a bérbeadó által kiszámítható, hogy mikor telik le a fizetésre nyitva álló határidő, és mikor indul a felmondásra rendelkezésre álló nyolc nap. A határidők betartásának bizonyítása jogvita esetén a bérbeadót terheli.

Felmerül a kérdés, hogy mi a helyzet akkor, ha a felmondás közlésére nyitva álló nyolc napon belül postára adott felmondást a bérlő a nyolcnapos határidőn túl veszi át? A következetes ítélkezési gyakorlat szerint az Ltv. 25. § (1) bekezdésének második fordulatában meghatározott második nyolcnapos határidő is anyagi jogi határidő. Ennek következtében a felmondást közlő nyilatkozat akkor hatályosul, ha az a nyolcnapos határidőben a bérlő részére közlésre is kerül. Ha a bérlő a felmondást tartalmazó küldeményt a felmondásra az Ltv. 25. § (1) bekezdésében megszabott határidő eltelte után veszi át, a felmondás akkor tekinthető szabályszerűen közöltnek, ha a bérlő az átvételt korábban megtagadta vagy a kézbesítést megakadályozta; ez a bérlői magatartás ugyanis a tisztességes és jóhiszemű joggyakorlás alapvető követelményébe ütközik. A nyolcnapos határidő elteltét követően átvett felmondás esetén a bérbeadó tehát hivatkozhat arra, hogy a felmondásnak a felmondási határidőn belüli kézbesítését a bérlő felróható magatartásával hiúsította meg. Ha ezt bizonyítani is tudja, a felmondás jogszerű.

A felmondás az elmulasztott határnapot (a fizetésre szabott általában nyolc napot vagy a bérbeadó által megszabott ettől hosszabb határidőt) követő hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A lakásbérleti szerződés felmondásának jogszerűsége tekintetében nem a felmondás keltezésének van jogi jelentősége, hanem egyrészt annak, hogy a felmondást a bérbeadó mikor közli a bérlővel, másrészt annak, hogy a felmondási határidő

a bérleti díjhátralék kiegyenlítésére szabott határnap elmulasztását követő hónap utolsó napjára szól-e. Még egyszer hangsúlyozzuk, hogy a felmondásra előírt határidők mellőzése a felmondás jogellenességének következményével jár.¹⁰

A joggyakorlatban felmerült a kérdés, hogy ha az egyik szerződő fél a szerződést egyoldalú nyilatkozattal megszünteti, ám a szerződés megszűnését a másik fél vitatja, akkor ezt a jogvitát milyen eljárási keretek között lehet elbírálni. A kérdés gyakorlati részét részben megoldotta a 3/2020. PJE határozat 2. pontja, amely kimondta, hogy nem akadály a végrehajtási záradék Vht. 23/C. §-a alapján történő kiállításának és nem ad okot a kiállított végrehajtási záradék törlésére sem, ha a záradékolni kért okiratba foglalt kötelezettség jogcímét adó jogviszony egyoldalú jognyilatkozat folytán korábban már megszűnt. Felmerül azonban a kérdés, hogy a közvetlen végrehajtás [Vht. 23/C. §] esetkörüln kívül milyen módon rendezhető a felek jogvitája.

A magam részéről azzal a felfogással értek egyet, mely szerint abból célszerű kiindulni, hogy a szerződés megszűnésének jogkövetkezményei vannak, amelyeket nyilván egyik vagy másik fél alkalmazni kíván; a felmondás vagy elállás érvényességét és hatályosulását, illetve annak ellenkezőjét nyilván annak kell a félnek kell igazolnia, akinek az érdekében áll [Pp. 265. § (1) bekezdés], vagyis aki arra jogot kíván alapítani, vagy aki arra alapítottnan valamely kötelezettsége alól mentesülni akar; ez lehet az a fél, aki az egyoldalú nyilatkozatot megtette, de lehet a másik fél is. Értelemszerűen a felmondásnak és az elállásnak lehetnek olyan hibái, amelyek nyilvánvalóak, így például, ha a fél olyan elállási vagy felmondási jogot gyakorol, amely nem illeti meg (például amikor egy kft. akar élni a 14 napos objektív elállási joggal, amely csak a fogyasztókat illeti meg), vagy amikor a jognyilatkozat megtétele vagy hatályosulása egyértelműen nem állapítható meg. Kétség esetén azonban annak kell igazolni a felmondás érvényességét és hatályosulását, pontosabban ennek folytán a szerződés megszűnését, aki arra alapítottnan akar valamely jogot érvényesíteni vagy valamely kötelezettség alól mentesülni. Általánosságban tehát nincs semmiféle anyagi jogi vélelem, hogy a felmondást vagy elállást - jogerős bírósági ítélet hiányában - eleve érvényesnek vagy érvénytelennek kelljen tekinteni.

Ha például a kölcsönszerződés felmondása folytán a kölcsönösszeg egy összegben esedékessé válik, akkor feltehetőleg a hitelező tesz majd jogi lépéseket az összeg behajtása iránt, és keresetét részben a szerződés megszűnésére kell, hogy alapítsa; perben előterjesztett ellenkérelmében az adós viszont hivatkozhat arra, hogy a szerződés köztük nem szűnt meg, hanem eredetei tartalma szerint teljesítendő. Mivel a bíróság a perben a kereset tárgyában dönt, világos, hogy ebben

10 Horváth Gyula, Nagykommentár a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényhez. CompLex Jogtár, a 25. §-hoz fűzött kommentár.

az esetben elsősorban a felperest terheli annak bizonyítása, hogy a szerződéses jogviszony felmondás folytán megszűnt, bár az alperes bizonyíthatja ennek ellenkezőjét; kétséges esetben azonban a bizonyítási teher a hitelezőn van. Más példával élve: ha az eladó eláll a szerződéstől, ugyanakkor a vevő ragaszkodik a szerződés teljesítéséhez, a vevő tulajdonjog bejegyzésének türése iránti kérésében nyilván amellet fog érvelni, hogy a szerződés elállás folytán nem szűnt meg, és ebben a perben a felperesnek azt kell bizonyítania, hogy a szerződés nem szűnt meg, mert az elállás érvénytelen vagy nem hatályosult, illetve alaptalan.¹¹

6. A felszámolót megillető elállási és felmondási jog

A Cstv. 47. §-ának (1) bekezdése szerint a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződések azonnali hatállyal felmondani, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló elállhat. A felszámoló tehát a felmondás, elállás jogát akkor is gyakorolhatja, ha az adott szerződés, illetve a szerződésre irányadó jogszabály erre a szerződő feleknek egyébként nem adna lehetőséget. Ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a felszámoló az elállás, míg ha a felek egyike már teljesített szolgáltatást, akkor a felmondás jogát gyakorolhatja. A másik felet ennek folytán megillető követelés az elállás, illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető (a Cstv. hitelezői igénybejelentésre vonatkozó szabályai szerint).

A felmondás, elállás következtében kifizetésre kerülő összeget felszámolási költségként kell besorolni [57. § (2) bekezdés *b*) pont]. A kártérítési és kötbérigény viszont már nem felszámolási költség, a besorolásra az általános szabályok irányadók (EBH 2009.2064.). Ha a bejelentett igényt a felszámoló vitatja, az általános szabályok szerint kell a felszámolást lefolytató bírósághoz betérjeszteni.¹²

Észre kell venni, hogy az idézett jogszabályhely kifejezetten a felszámolót jogosítja fel a szerződés megszüntetésére, azt tehát nem az adós képviselőjében teszi meg, ellentétben pl. a Cstv. 40. §-ában található megtámadási joggal, amit a törvény megfogalmazása szerint a felszámoló az adós nevében gyakorol.

A BH+ 2015.10.432. számon közzétett, a Kúria Gfv. VII. 30.016/2015. számú határozata szerint a Cstv. 47. § (1) bekezdésében biztosított felmondási jog a tételesen meghatározott kivételeken túl egyéb feltételektől nem függő jogosultság. Kifejezett eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában e jog gyakorlásának és a felmondás érvényességének nem mércéje a hitelezőkre gyakorolt hatás

¹¹ *Bíró – Pomeisl*, Kommentár. 618-619. o.

¹² *Juhász László*, A magyar fizetésképtelenségi jog kézikönyve. (ORAC, 1740 B/5 oldal, 2022, www.jogkodex.hu. Letöltés dátuma: 2025. március 03.)

A Cstv. jellegénél fogva természetesen nem szabályozza a felmondás és az elállás minden részletkérdését, úgyhogy ezekben a nem szabályozott kérdésekben - de csak ezekben! - a Ptk. rendelkezéseihez és elveihez kell visszanyúlni. Ilyen elv például, hogy a teljesítéssel a szerződés megszűnik, így a szerződésszerűen már teljesített szerződés a felszámolási eljárásban sem mondható fel, és attól elállni sem lehet (pl. Gfv.VII.30.358/2012/8. szám). A Ptk. rendelkezéseiből következik az is, hogy a felmondás következtében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg és ilyenkor a felek között elszámolásnak van helye (Pfv.VI.20.017/2015/6. szám, Pfv.V.21.761/2015/7. szám), amely elszámolás viszont már a Cstv. szerinti rendben történik. A felmondás és az elállás a Cstv. rendszerében is egy egyoldalú címzett jognyilatkozat, amely a polgári jog szabályai szerint a másik félhez való megérkezéssel válik hatályossá a Ptk. 6:5. § szerint.¹³

A Cstv. 47. §-ának (3) bekezdése kimondja, hogy a felszámoló nem gyakorolhatja az (1) bekezdésben meghatározott azonnali hatályú felmondás, illetőleg elállás jogát a természetes személyeknek – a szolgálati lakás és garázs kivételével – a lakásokra fennálló bérleti szerződésai, az iskolával vagy tanulóval a gyakorlati képzés szervezésére kötött szerződések, a munkaszerződések, a nem gazdasági tevékenységgel összefüggő kölcsönszerződés, a szövetségi tagok vállalkozás jellegű jogviszonyával összefüggő szerződésai, valamint a kollektív szerződés tekintetében. A pozíciólezáró nettósításról rendelkező szerződés vagy keretszerződés hatálya alá tartozó szerződésektől elállni, azokat felmondani csak egyszerűen lehet.

7. Összegzés

A jelen tanulmány célja a szerződések felmondás és elállás útján történő megszüntetése egyes olyan kérdéseinek vizsgálata volt, melyek gyakorlati jelentőségüknél fogva álláspontom szerint kiemelésre érdemeltek.

Írásomban rámutattam, hogy a Ptk. 6:3. §-ának e) pontja azért csak a feleknek a kötelelem megszüntetésére irányuló megállapodását tekinti kötelemszüntető jogi ténynek, mivel egyoldalú jognyilatkozattal csak a szerződéses kötelemelet és nem valamennyi kötelmi jogviszonyt lehet megszüntetni. Bemutatásra került, hogy bár a Ptk. a „szerződés” megszüntetéséről vagy felbontásáról beszél, ez a megfogalmazás azonban dogmatikailag pontatlan, hiszen szerződés egy jogügylet, amely a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatával jön létre, amelynek létrejötte egy kötelemkeletkeztető tényállás; amely, ha egyszer bekövetkezett

13 Juhász László, A bírói gyakorlat egyes kérdései a csődjog köréből. Céghírnök, 2017/5. 5-6. o.

(a szerződés létrejötte), akkor legfeljebb érvénytelen lehet, ami megfosztja a kötelemekeletkeztető hatályától, de nem tehető meg nem történtté. Valójában tehát nem a szerződés az, amit megszüntetésre vagy felbontásra kerül, hanem a szerződéses kötelelem.

Megvizsgáltam, hogy elállás esetén a visszaszolgáltatás képességét kell-e igazolni, vagy elég a készséget? Ráműtattam, hogy bár a Ptk. a „felajánlja” kifejezést használja, az elállás gyakorlásához azonban a szigorúbb, azaz a képességigazolás szükséges; a Ptk. javaslatához fűzött miniszteri indokolás is úgy fogalmaz, hogy „elállásra a fél [...] csak akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadására képes, és azt felajánlja”.

Kitértem rá, hogy álláspontom szerint érdemes lenne a Ptk. 6:213. §-át kiegészíteni egy olyan bekezdéssel, hogy amennyiben a felek a szerződésükben kikötötték az elállás jogát, azt azonban a jogosult azért nem gyakorolhatja, mert a szerződéskötés előtt fennállt helyzetet természetben nem lehet visszaállítani, úgy a szerződés felmondására jogosult.

Bemutatásra került, hogy a jogellenes felmondás, illetve elállás főszabályként nem minősül érvénytelennek, azzal szerződésszegést, egészen pontosan a teljesítés jogos ok nélküli megtagadását valósítja meg a szerződést egyoldalúan megszüntetni kívánó fél. A tanulmány utolsó részében pedig megvizsgáltam a felszámolót a Cstv. alapján megillető felmondási, illetve elállási jogot, felhívva rá a figyelmet, hogy az idézett jogszabályhely kifejezetten a felszámolót jogosítja fel a szerződés megszüntetésére, azt tehát nem az adós képviselőjében teszi meg, ellentétben pl. a Cstv. 40. §-ában található megtámadási joggal, amit a törvény megfogalmazása szerint a felszámoló az adós nevében gyakorol.