

Típus szerződések

A Ptk. először a legáltalánosabb fogalom, a **kötelem** kapcsán leírja a kötelmekre vonatkozó szabályokat, majd ezután a legfontosabb kötelem keletkeztető jogügyletnek, a **szerződésnek** a szabályairól rendelkezik. A szerződésben a felek **szabadon** állapíthatják meg annak **tartalmát**, vagyis azokat a kötelezettségeket és jogosultságokat, amelyek őket terhelik, illetve illetik.

Az üzleti életben előforduló gazdasági helyzetek azonban elég jól tipizálhatók, ezért a Ptk. is a főszoolgáltatás jellege szerint csoportosítja, tipizálja a szerződéseket. Ilyen típusos, vagy másképp nevesített szerződések például az **adásvételi** szerződés, a **vállalkozási** szerződés vagy a **bérleti** szerződés. Amikor a felek szerződést kötnek, választhatnak a típus szerződések közül, alkalmazhatnak többféle szerződéstípus elemeit kombináló **vegyes** szerződéseket, vagy akár köthetnek úgynevezett **atipikus** szerződést is.

A típus szerződések előírásaitól a felek **eltérhetnek**, amennyiben a törvény ezt nem tiltja (ez a szerződési szabadság elvéből következik). Fontos azonban tudni, hogy amennyiben nem rendelkeznek eltérően, akkor a Ptk. adott típus szerződésre vonatkozó rendelkezései a szerződésüknek részét fogják képezni.

A szerződés létrejöttéhez a feleknek csupán a **lényeges kérdésekben** való **megállapodása** szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésben, amelyet jogszabály rendez. Ezért ha például egy vállalkozási szerződést kötünk, és csak a legfontosabb kérdéseket rögzítjük a szerződésben, akkor szükséges, hogy ismerjük a Ptk-nak a vállalkozási szerződésre vonatkozó részletszabályait, mert ezek a szerződésünk részét fogják képezni még akkor is, ha nem gondolunk rá és nem ismerjük ezeket a rendelkezéseket. Utólag nem hivatkozhatunk majd arra, hogy az nem szerepelt a szerződéses akaratunkban.

Nagyon fontos jogelv, hogy a szerződést **nem az elnevezése**, **hanem a tartalma** alapján kell minősíteni.

A tulajdon átruházására irányuló szerződések

Adásvételi szerződés

Adásvételi szerződés alapján az **eladó** dolog **tulajdonjogának átruházására**, a **vevő** a **vételár megfizetésére** és a **dolog átvételére** köteles.

A dolog adásvételére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni a **jog** vagy **követelés átruházására** irányuló szerződésekre.

Ingatlan esetén eladó a dolog birtokának átruházására is köteles, vagyis az **ingatlant birtokba kell adni**. Ingók esetén az átadás már a tulajdon átruházásnak is előfeltétele. Tehát ingók esetén a birtokátruházás elmaradása esetén a tulajdonjog nem száll át a vevőre, **ingatlan esetén** viszont a tulajdonjog bejegyzéssel átszáll, a **birtokátruházás elmulasztása** pusztán **szerződésszegést** eredményez. (A szerződésszegések közül ez a teljesítés megtagadásának esetét jelenti. Ennek lehetséges jogkövetkezményei: a teljesítés követelése, vagy elállás.)

A **birtokátruházásnak** az a jelentősége, hogy a **kárveszély** viselése is ekkortól száll át a vevőre.

Tulajdonjog fenntartás

Az eladó a tulajdonjogát a vételár kiegyenlítéséig fenntarthatja. Ezt a megállapodást írásba kell foglalni, továbbá a megfelelő **nyilvántartásba be** kell **jegyezni**. (Ingatlan esetén az

ingatlan-nyilvántartásba, ingók esetén a hitelbiztosítéki nyilvántartásba.) A tulajdonjog fenntartás biztosítékot nyújt az eladónak arra vonatkozóan, hogy a vételárat meg fogja kapni, ellenkező esetben nem száll át a tulajdonjog a vevőre. A nyilvántartásba való bejegyzés azért szükséges, hogy erről a **nyilvánosság** is tudomást szerezhessen, és ne fordulhasson elő, hogy egy harmadik fél átruházással megszerzi a tulajdonjogot a vevőtől, aki a vételár kiegyenlítéséig még nem is tulajdonos.

Elővásárlási jog

A tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel **bármikor** elővásárlási jogot **alapíthat**. Ilyen esetben az elővásárlási jog jogosultja harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére azonos feltételekkel. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy az eladó a harmadik személytől származó vételi ajánlatot (amennyiben azt el kívánja fogadni) köteles az elővásárlási jog jogosultjával közölni, aki ezt elfogadhatja. Ez esetben közte és az eladó között jön létre a szerződés. Az elővásárlási jog jogosultja tehát csak egy harmadik féltől érkező **ajánlat elfogadásával** veheti meg a dolgot. Ha nincs ilyen ajánlat, egyoldalú nyilatkozattal nem veheti meg.

Visszavásárlási jog

Az **adásvételi** szerződés **megkötésével egyidejűleg** megállapodhatnak a felek, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged az eladónak. A visszavásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal megveheti a dolgot.

Vételi jog (opció)

Ha a tulajdonos a dologra szerződéssel vételi jogot alapít, a jogosult **egyoldalú** nyilatkozattal **megvásárolhatja** azt. Az opció fogalma általában a **tőzsdével kapcsolatban** lehet számunkra ismerős. Valójában ott is erről az ügyletfajtáról van szó, vagy az alább következőkről. Az opció tehát vételi opció vagy eladási opció egyaránt lehet.

Eladási jog

Ha a tulajdonos a dologra szerződéssel eladási jogot szerez, **egyoldalú** nyilatkozattal **eladhatja** azt az eladási jog kötelezettjének.

A fenti négyféle jogot az **ingatlan-nyilvántartásba** be kell jegyezni.

Megtekintésre vétel

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a dolog megtekintése után nyilatkozhat a szerződés hatálybalépéséről. A vevő a nyilatkozatát **nem köteles indokolni**. Ilyenkor tehát a vevő az adásvételi szerződést a dolog megtekintése nélkül köti meg. A szerződés hatálya a vevő nyilatkozatától függ. Ez tehát egy érvényes szerződés lesz, amely egy ideig még nem lesz hatályos.

Próbára vétel

A felek megállapodhatnak abban, hogy a vevő a dolog kipróbálása alapján meghatározott időn belül nyilatkozhat a szerződés hatályáról. A vevő a nyilatkozatát **nem köteles indokolni**.

Csereszerződés

Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.

Ajándékozási szerződés

Ajándékozási szerződés alapján az **ajándékozó** dolog tulajdonjogának **ingyenes** átruházására, a **megajándékozott** a dolog átvételére köteles.

Ingatlan esetén az ajándékozó a dolog birtokának átruházására is köteles.

Az ajándék **egyes** speciális **esetekben visszakövetelhető**:

- Ha utóbb bekövetkezett változások miatt **létfenntartása** érdekében szüksége van rá.
- Ha a megajándékozott súlyos **jogsértést** követ el vele (vagy közeli hozzátartozójával) szemben
- Ha utóbb **meghiúsult** az a feltevés, amire tekintettel az ajándékot adta.

Tevékenységre irányuló szerződések

Vállalkozási szerződés

Vállalkozási szerződés alapján a **vállalkozó** tevékenységgel elérhető **eredmény** megvalósítására, a **megrendelő** annak **átvételére** és a **vállalkozói díj** megfizetésére köteles.

A vállalkozási típusú szerződések mindig valamilyen eredmény elérésére vállalnak kötelezettséget, ezért az ebből eredő kötelmet **eredménykötelelem**nek is szokták nevezni. Nagyon fontos ezt elhatárolni a később említendő gondossági kötelemtől, ahogy nem elvárás az eredmény elérése, csupán egy adott ügy gondos ellátása.

A vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására **zálogjog** illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek. (Ezt a zálogjogot nem szerződés alapítja, hanem maga a törvény.

Törvényes zálogjog!)

A **megrendelő** a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt **bármikor elállhat**, ezt követően a teljesítésig a szerződést **felmondhatja**. (A teljesítés megkezdését követően az elállás, és ezzel együtt az eredeti állapot helyreállítása már nem lehetséges.)

Ez azt jelenti, hogy a megrendelő egyoldalúan megszüntetheti a szerződést. Ebben az esetben a **díj arányos részét** köteles **megfizetni** és a szerződés megszüntetésével **okozott kárt megtéríteni**. Ez az elállási jog a vállalkozót nem illeti meg. Ez éppen azt fejezi ki, hogy a megrendelő az „ügy ura”, részére kell valamilyen eredményt megvalósítani. Ha időközben kiderül, hogy még sincs szüksége az eredményre, lehetősége van arra, hogy ezt jelezze, és ne kelljen a további, számára most már felesleges tevékenységek költségeit is viselnie. A **megrendelő elállása** tehát **nem** jelent **szerződésszegést**. Ez esetben is terhelik őt fizetési kötelezettségek, de lényegesen kedvezőbbek, mint, ami szerződésszegés esetén terhelné. A vállalkozó nem állhat el egyoldalúan, mivel a megrendelő elsősorban az eredményre számít, amit ha a vállalkozó nem teljesít, szerződésszegést követ el.

A vállalkozási szerződés altípusai

Tervezési szerződés: tervezési munka elvégzése, tervdokumentáció átadása

A tervnek alkalmasnak kell lennie. Hibás terv szerződésszegést jelent. -> **eredmény**

Kivitelezési szerződés: építési, szerelési munka elvégzése

Kutatási szerződés:

Utazási szerződés: utazás megszervezése

Mezőgazdasági vállalkozási szerződés: a megrendelő tulajdonában levő állat nevelése, termény megtermelése a megrendelő tulajdonában levő területen

Közszolgáltatási szerződés: szolgáltatás nyújtása

Ebben az esetben a szolgáltatót szerződéskötési kötelezettség terheli.

Fuvarozási szerződés: küldemény továbbítása, címzettnek átadása

A szerződés alanya a **feladó** és a **fuvarozó**. A címzett nem alanya a szerződésnek.

A fuvarozási szerződés alapján támasztható igények **1 év alatt évülnek el**.

Megbízási szerződés

Megbízási szerződés alapján a **megbízott** a **megbízó** által rábízott **feladat ellátására**, a megbízó a **megbízási díj** megfizetésére köteles.

A megbízott megbízási **díjra** akkor is **jogosult**, ha eljárása nem vezetett eredményre, **kivéve**, ha az eredmény azért maradt el, mert a megbízott **felróhatóan** járt el.

A megbízási szerződés a **gondossági kötelmek** alaptípusa. Ezekben a kötelmekben nem kell a megbízottnak eredményt elérnie, a megbízási díj anélkül is jár.

A megbízottat a vállalkozóhoz hasonlóan **törvényes zálogjog** illeti meg megbízási díj és a költségek biztosítására a megbízónak olyan vagyontárgyain, amelyek a megbízás kapcsán kerültek a birtokába.

Ha a megbízás teljesítéséhez szerződés kötése vagy más jognyilatkozat tétele szükséges, a megbízás a **meghatalmazást is** magában foglalja. Vagyis nem kell külön meghatalmazás, a megbízott a szerződés alapján képviseleti joggal is rendelkezik.

A szerződést **bármelyik fél felmondhatja**. Elállásról azért nem lehet szó, mert a megbízott általában folyamatos tevékenységet végez, így az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. A felmondás jogának korlátozása vagy kizárása semmis. **Tartós** megbízási **jogviszony** esetén a felek megállapodhatnak a **felmondás** jogának **korlátozásában**.

A megbízási szerződés altípusai

Bizományi szerződés: a **bizományos** a megbízó javára a saját nevében **ingó dologra adásvételi** szerződés köt. A bizományosnak díj akkor jár, ha az adásvételi szerződést megkötötték.

A bizományi jogviszony **kettős jellegű**, amely **a jogviszony közvetítői** jellegéből fakad. A bizományos két irányban szerződik: megbízójával megkötí a bizományosi szerződést, és annak teljesítéseként egy harmadik személlyel az adásvételi szerződést.

A bizományi jogviszony esetén, speciális módon történik a tulajdonos személyének a megváltozása. A teljes ügylet lebonyolítása után a tulajdonosváltás a megbízó és a harmadik személy között megy végbe, de a bizományos közvetítésével. A megbízó és a harmadik személy között nincs semmilyen jogviszony.

Vételi bizomány esetén a bizományos a szerződés teljesítése során megszerzett **ingó dolog** tulajdonjogát az elszámolás során ruházza át a megbízóra. Ebben az esetben a **bizományos** közben **tulajdonossá is válik**.

Eladási bizomány esetén a bizományos jogosult a megbízó tulajdonjogában álló ingó dolog tulajdonjogának az átruházására. Ez esetben tehát a **bizományos nem válik tulajdonossá**, e nélkül ruházza át a megbízó tulajdonjogát a harmadik személyre.

Közvetítői szerződés: a **közvetítő** megbízója és harmadik személy között szerződés megkötésének **elősegítésére** irányuló tevékenységet folytat. A közvetítő a megbízója nevében az általa közvetített szerződés **megkötésére nem** jogosult (fő szabály szerint).

Szállítmányozási szerződés: a **szállítmányozó a saját nevében** a megbízó javára küldemény továbbításával összefüggő **szerződéseket köt**.

A szállítmányozási szerződésből fakadó igények **1 év alatt évülnek el**.

Megbízási szerződés, vállalkozási szerződés vagy munkaszerződés?

A megbízási szerződés alapján a megbízott kötelezettsége a rábízott **feladat gondos ellátása**, míg a vállalkozási szerződés lényege meghatározott **eredmény elérésére** irányul. (eredménykötelem) A szerződő felek által alkalmazott elnevezéstől függetlenül munkaszerződésről beszélünk, ha a felek között **hierarchikus viszony** áll fenn, a fél meghatározott munkaidőben dolgozik, a tevékenységéért rögzített munkabért kap, a feladatát a munkaadó utasításainak megfelelően, a munkavégzés részleteire is kiterjedően végzi. (hely, idő, eszköz)

A Használatra irányuló szerződések

Bérleti szerződés

Bérleti szerződés alapján a **bérbeadó** meghatározott dolog időleges **használatának átengedésére**, a **bérlő** a **dolog átvételére** és **bérleti díj** fizetésére köteles.

A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas.

A bérelt dolgot a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával jogosult **albérletbe** adni.

Ingatlan bérbeadóját **zálogjog** illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

A bérlő köteles túrni, hogy a bérbeadó a **lakás** állagának megóvásához szükséges munkálatokat elvégezze. A lakás korszerűsítéséhez szükséges munkálatok elvégzésének túrására a bérlő nem köteles.

A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél a hónap tizenötödik napjáig a **következő hónap végére** mondhatja fel. (**Rendes felmondás**)

Haszonbérleti szerződés: a haszonbérő hasznot hajtó dolog időleges használatára és **hasznainak szedésére** jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

Haszonbérleti szerződés tárgya tipikusan a **termőföld**.

Haszonkölcsön szerződés: a kölcsönadó a dolog időleges használatának **ingyenes** átengedésére, a kölcsönvevő a dolog átvételére köteles. A kölcsönvevő a dolgot rendeltetésének megfelelően használhatja. A dolog **haszna** a **kölcsönadót** illeti.

Letéti szerződés: a **letéteményes** ingó dolog **megőrzésére** és annak a szerződés megszűnésekor történő **visszaadására**, a **letevő** **díj fizetésére** köteles.

A letéteményes a letett dolgot **nem használhatja**, köteles a letett dolog **hasznait beszédni**, és **azokkal elszámolni**.

A letéteményest díja és költségei biztosítására **zálogjog** illeti meg a letevő vagyontárgyain (amik a letéttel kapcsolatban kerültek a birtokába).

Jogbérleti (franchise) szerződés

Jogbérleti szerződés alapján a **jogbérletbe adó** szerzői és iparjogvédelmi jogok által védett oltalmi tárgyakhoz, illetve védett ismerethez kapcsolódó felhasználási, hasznosítási vagy használati **jogok engedélyezésére**, a **jogbérletbe vevő** termékeknek, illetve szolgáltatásoknak a szerzői és iparjogvédelmi jogok által védett oltalmi tárgyaknak, illetve védett ismeretnek a felhasználásával, hasznosításával vagy használatával történő előállítására, illetve **értékesítésére** és díj fizetésére köteles.

Hitelszerződés alapján a **hitelező** hitelkeret **rendelkezésre tartására**, és a rendelkezésre tartott összeg erejéig kölcsönszerződés, kezességi szerződés, garanciaszerződés vagy egyéb hitelművelet végzésére vonatkozó más szerződés megkötésére, az **adós** díj fizetésére köteles. Az **adós** a hitelszerződést **bármikor felmondhatja**. A hitelszerződés alapján tehát nem biztos, hogy tényleges kölcsön nyújtása is történik, a hitelező elsősorban a hitelkeret rendelkezésre tartását vállalja, tehát azt, hogy készen áll a kölcsön nyújtására. Ennek a készenlétnek a díja, amit az adós megfizet. Ha tényleges kölcsönnyújtás is történik, annak további „díja” is lesz kamat formájában.

Kölcsönszerződés alapján a **hitelező** meghatározott **pénzösszeg fizetésére**, az **adós** a pénzösszeg szerződés szerinti későbbi időpontban a hitelezőnek történő **visszafizetésére** és **kamat fizetésére** köteles.

A kölcsönszerződés szabályait kell megfelelően alkalmazni akkor is, ha a hitelező nem pénzt fizet, hanem más **helyettesíthető dolgot** ad az adós tulajdonába, úgy, hogy későbbi meghatározott időpontban ugyanolyan fajtájú és mennyiségű dolgot kell annak visszaszolgáltatnia.

Betétszerződés alapján a **betétes** jogosult a bank számára meghatározott pénzösszeget fizetni, a **bank** köteles a betétes által felajánlott pénzösszeget elfogadni, ugyanakkora pénzösszeget későbbi időpontban visszafizetni, valamint **kamatot fizetni**.

Folyószámla-szerződés alapján a felek meghatározott jogviszonyból származó, beszámítható követeléseiknek egységes számlán való nyilvántartására és elszámolására kötelesek. Ez tehát egy **szimmetrikus viszony** a felek között, mindkét félnek vannak követelései, amelyeket egymással szemben elszámolnak.

Fizetésszámla-szerződés alapján a **számlavezető** a **számlatulajdonos** számára, pénzforgalmának lebonyolítása érdekében folyószámla (a továbbiakban: fizetési számla) nyitására és vezetésére, a számlatulajdonos díj fizetésére köteles. Ez **nem szimmetrikus** viszony, az egyik fél vezeti a folyószámlát, kezeli a beérkező jóváírásokat és fizetési megbízásokat, a másik fél ezért díjat fizet.

Fizetési megbízási szerződés alapján a megbízott meghatározott pénzösszegnek a megbízó utasítása szerint, a kedvezményezett részére történő fizetésére, a megbízó díj fizetésére köteles.

Kezességi szerződéssel a kezes kötelezettséget vállal a jogosulttal szemben, hogyha a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni.

A **garanciaszerződés**, illetve a garanciavállaló nyilatkozat a garantőr olyan kötelezettségvállalása, amely alapján a nyilatkozatban **meghatározott feltételek esetén** köteles a jogosultnak fizetést teljesíteni.

Biztosítási szerződés alapján a **biztosító** köteles a szerződésben meghatározott kockázatra fedezetet nyújtani, és a kockázatviselés kezdetét követően bekövetkező biztosítási esemény bekövetkezése esetén a szerződésben meghatározott szolgáltatást teljesíteni; a biztosítóval **szerződő fél** díj fizetésére köteles.

A biztosítási szerződés **típusai**:

Kárbiztosítási szerződés

Felelősségbiztosítási szerződés

Életbiztosítási szerződés

Balesetbiztosítási szerződés

Egészségbiztosítási szerződés

Tartási szerződés alapján a tartásra kötelezett a tartásra jogosult körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátására, illetve gondozására, a tartásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.