

**A BÁN ÉS KARIKA ÜGYVÉDI TÁRSULÁS
2014. SZEPTEMBERI JOGI HÍRLEVELE****A SZERZŐDÉSEK MEGERŐSÍTÉSÉT SZOLGÁLÓ BIZTOSÍTÉKOK AZ ÚJ POLGÁRI
TÖRVÉNYKÖNYVBEN**

Jelen hírlevelünkkel a szerződések megerősítését szolgáló biztosítékok (foglaló, kötbér, jogvesztés kikötése) legfontosabb szabályaira hívjuk fel tisztelt Partnereink figyelmét.

A biztosítékok alkalmazása kiemelten fontos lehet a szerződésben, hiszen ez mérsékeli az üzleti kockázatot, teljesítésre ösztönöz és szerződésszegés esetén egyfajta garanciát jelent a károsult fél számára.

I. A FOGLAGLÓ

A foglaló a felek megegyezésén alapuló, büntető jellegű szerződési biztosíték, amely a szerződés meghiúsulása esetén a szerződésszegő félre a foglaló összegével megegyező fizetési kötelezettséget ró. Ennek alapján a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

A szerződés akkor hiúsulhat meg olyan okból, amelyért az egyik fél felelős, ha a meghiúsulás a fél szerződésszegő magatartásának következménye. Ha a fél nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét (pl. fizetési kötelezettségét nem teljesíti), felelős a szerződés meghiúsulásáért.

A foglaló érvényesen szerződésben köthető ki. A foglaló tárgya kizárólag pénz lehet, más dolog nem képezheti a foglaló tárgyát. A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként került sor. A foglalót nemcsak a szerződés megkötésekor lehet átadni, hanem a szerződés fennállása alatt bármikor. A foglaló átadására (megfizetésére) rendszerint a szerződéskötéssel egyidejűleg, vagy a szerződéskötést követően rövid időn belül kerül sor. Általában olyan esetekben kerül sor alkalmazására, amikor a szerződéskötés időpontja és a tervezett teljesítés időpontja elválik egymástól.

Például ha a felek adásvételi szerződést kötnek valamilyen vagyontárgyra, amelynek a vételárát a vevő részben az adásvételi szerződés aláírását követően megszerzendő bankkölcsönből kívánja megfizetni, ajánlott

lehet foglaló kikötése. Ebben az esetben a foglaló biztosítja a vevő teljesítését: amennyiben a vevő nem tudja határidőben megfizetni a vételárát, az eladó jogosult lesz a foglaló összegét megtartani.

Fontos kiemelni, hogy amennyiben a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

II. A KÖTBÉR

A kötbér szintén a felek megállapodásán alapuló, büntető jellegű többlétszankció, amely alapján a szerződésszegő fél a megjelölt szerződésszegés esetére meghatározott pénzösszeg megfizetését vállalja. A foglalóval szemben a kötbér-fizetési kötelezettség csak az adott szerződésszegés bekövetkeztével válik esedékessé.

A szerződésszegő fél mentesül a kötbér-fizetési kötelezettség alól, ha a szerződésszegést kimenti. A mentesülésre meglehetősen szigorú szabályok irányadók, ugyanis a kötelezett csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést az ellenőrzési körén kívül eső, előre nem látható és elháríthatatlan körülmény okozta.

Kötbért érvényesen csak írásban lehet kikötni, ezáltal biztosítható, hogy a többlétszankció mértéke utóbb ne lehessen vitás.

Kötbérfizetési kötelezettség bármely egyedi szerződésszegés esetére kiköthető, erre tipikusan az alábbi esetekben kerülhet sor:

- a) késedelem;
- b) hibás teljesítés;

c) teljesítés elmaradása (meghiúsulás).

Természetesen lehetőség van arra is, hogy egy szerződésben több különböző szerződésszegésre is kötbért kössenek ki a felek.

Késedelmi kötbér kikötése esetén a kötelezett arra vállal kötelezettséget, hogy ha a szerződés tárgyát határidőben nem teljesíti, úgy köteles kötbért fizetni. A késedelmi kötbér megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a szerződés teljesítése alól. A pénztartozás késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a késedelmi kamat szabályait kell alkalmazni.

A *hibás teljesítés esetére kikötött kötbér* esetében a kötelezett akkor tartozik fizetni, amennyiben nem szerződésszerűen, hibásan teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét. A jogosult a hibás teljesítés miatti kötbér esetén nem érvényesíthet szavatossági igényt (kijavítás, kicserélés, árleszállítás, elállás).

A *teljesítés elmaradása esetére kikötött (ún. meghiúsulási) kötbér* akkor fizetendő, ha a kötelezett egyáltalán nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét. E típusú kötbér érvényesítése kizárja a teljesítés követelését.

A kötbér átalány-kártérítésként szolgál, ugyanis a jogosult attól függetlenül érvényesítheti a kötbérigényét, hogy a kötelezett szerződésszegéséből eredően kára keletkezett-e. A jogosultnak nem szükséges bizonyítania a kár bekövetkezését vagy megszerzését, és a kikötött kötbért akkor is követelheti, ha kára egyáltalán nem merült fel,

vagy az a kötbér összegénél alacsonyabb. A jogosult a kötbért meghaladó mértékű kárát is érvényesítheti. A jogosult a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését akkor is követelheti, ha kötbérigényét egyébként nem érvényesítette. A bíróság – a foglálóhoz hasonlóan – a túlzott mértékű kötbér összegét a kötelezett kérelmére mérsékelheti.

III. A JOGVESZTÉS KIKÖTÉSE

A jogvesztés kikötésének lényege, hogy a felek írásban kiköthetik, hogy a szerződésszegésért felelős fél elveszít valamely jogot, amely őt a szerződés alapján egyébként megilletné.

A sérelmet szenvedett fél azzal kerül kedvezőbb helyzetbe, hogy a szerződésszegő fél elveszít valamilyen jogot vagy kedvezményt, jogi helyzete hátrányosabbá válik. Ilyen lehet például részletvételnél a részletkedvezmény elvesztése, egyösszegű teljesítés esetére kikötött vételár-kedvezmény elvesztése. A jogvesztés kikötés – hasonlóan a kötbérhez – csak írásban érvényes.

A jogvesztés kikötése elvileg bármilyen szerződésszegéshez kapcsolódhat, a feleknek azonban a szerződésben előre és pontosan meg kell határozniuk a szerződésszegésnek azon esetét (vagy eseteit), amelyhez az adott jog elvesztését kapcsolni kívánják.

A foglálóhoz és a kötbérhez hasonlóan a bíróság a túlzott, az arányosság elvét sértő jogvesztés kikötését a kötelezett kérelmére mérsékelheti.

* * *

A fenti összefoglaló a figyelemfelkeltést szolgálja és nem tekinthető jogi tanácsadásnak. Kérjük, hogy konkrét kérdése esetén forduljon bizalommal irodánk szakembereihez.

Bán és Karika Ügyvédi Társulás

1117 Budapest, Alíz u. 1.

Office Garden B. ép. 3. em.

Tel.: +36 1 501 5360

Fax: +36 1 501 5361

E-mail: office@ban-karika.hu

Web: www.ban-karika.hu

Szakmai partnereink:

LAWORLD

The international legal network

