

Tisztelt Olvasó!

Soron következő számunkban ezúttal egy olyan kérdést szeretnék körbejárni, amely a korábbi számokban érintett témákkal szoros összefüggésben van, azoknak adott esetben következménye lehet. Minden óvatosság és elővigyázatosság ellenére is előfordulhat ugyanis, hogy a szerződés megszüntetésére vagy felbontására kerül sor. Lényeges lehet tehát, hogy ezeket is ismerje a szerződő fél, továbbá lehetőleg már szerződéskötést megelőzően tisztában legyen lehetőségeivel.

Alapvetően két csoportra oszthatjuk a szerződés megszüntetésének és felbontásának eseteit: kétoldalúan, azaz egyező akaratnyilvánítással történő és egyoldalú intézkedés útján történő.

1. Az első esetben a felek közös megegyezéssel kívánnak a szerződésből eredő kötelezettségeiktől "megszabadulni". Ennek is két altípusa van: a szerződés megszüntetése, illetve a szerződés felbontása. A két altípus között, különös jogkövetkezményeiket tekintve, komoly különbség húzódik. A szerződés megszüntetése esetén ugyanis a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, azaz az eddig teljesítettek pénzbeli ellenszolgáltatását is teljesíteni kell. Ha pedig úgy került sor pénzbeli teljesítésre, hogy ennek ellentételezésekként szolgáltatás még nem történt, úgy a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

A második esetben a szerződés felbontása a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szünteti meg a szerződést, azaz a teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ez utóbbi esetben a felek tulajdonképpen azt az eredeti állapotot kötelesek visszaállítani, amely a szerződéskötés időpontját megelőzően fennállt. Természetesen bizonyos szerződések esetén nem lehet alkalmazni a szerződés felbontásának jogintézményét, hiszen bizonyos esetekben erre már nincs lehetőség.

2. Egyoldalú módon is megszüntethető vagy felbontható a szerződés, amelyet a jogszabály felmondásnak, illetve elállásnak nevez.

Mivel az elálláshoz igen szigorú jogkövetkezmények fűződnek és emellett egyoldalú jognyilatkozattal megy végbe, a feleket az elállás joga csak jogszabály kifejezett rendelkezése vagy az erre irányuló szerződéses megállapodásuk alapján illetheti meg. Az elállási jog gyakorlása alapvetően nincs időhöz kötve, de a feleknek lehetőségük van az elállási határidőben megállapodni. Gyakori eset, hogy az adásvételi szerződésben a felek kifejezetten rögzítik, hogy pl. amennyiben a vevő a vételár kifizetésével bizonyos határidőn túl is

késlekedik, vagy pl. az eladó az ingatlan birtokbaadásával késlekedik egy, a felek által meghatározott határidőn túl, úgy az adott félnek lehetősége van - egyéb jogkövetkezmények alkalmazásán túl - a szerződéstől elállni. Az elállási jogosultság ilyen konkrét módon történő rögzítése a jogviták elkerülése szempontjából bír komoly jelentőséggel, így érdemes alkalmazni. Későbbi jogvitákat előzhet meg ugyanis, ha a felek leírták és aláírásukkal vállalták, hogy kinek, milyen esetben és mikortól áll rendelkezésre ez a jogosultsága.

A szerződés megszűnéséhez vezető másik egyoldalú jogintézmény a felmondás joga. Ez az egyoldalú jognyilatkozat, ellentétben az elállással, nem az eredeti állapot helyreállítását vonja maga után, mivel a szerződést a jövőre nézve szünteti meg. A felmondás - az elálláshoz hasonlóan - alapulhat a szerződéses vagy jogszabályi rendelkezésen és lehet azonnali hatályú vagy meghatározott időre kikötött. A felmondás jogintézményével, az ingatlanokat érintő szerződések közül leginkább bérleti szerződések esetében találkozhatunk.

A fent részletezett jogintézmények, amelyek a szerződés megszüntetését vagy felbontását eredményezik alapvetően és általánosságban kerültek általam bemutatásra. Természetesen bizonyos szerződésnél nem mindegyik alkalmazható. Ennek eldöntése, azaz hogy az adott szerződésnél a szerződő felek milyen módon szüntethetik meg vagy bonthatják fel azt, az adott szerződés típusától, illetve annak tartalmától függ. Tekintettel azonban arra, hogy a szerződés megkötését követően előre nem várt, előzmények nélküli események léphetnek fel, így érdemes már a szerződéskötést megelőzően tisztázni, hogy adott helyzetben mire van lehetőség és mire nincsen.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd