

BODZÁSI BALÁZS*

DOI: 10.59851/mj.72.12.3

A szerződés egyoldalú jognyilatkozattal történő ex tunc hatályú megszüntetése: az elállás

A tanulmány bemutatja a kötelelem megszűnése, valamint a szerződés megszüntetése közötti különbségeket. Megvizsgálja az elállásra mint egyoldalú jognyilatkozatra vonatkozó általános szabályokat és az elállás joghatásait is. Ehhez kapcsolódóan elemzi az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettséget, illetve az alól a bírói gyakorlat által tett kivételt. Kitér az elállás és a jognyilatkozat visszavonása közötti különbségekre és a fogyasztót megillető, indokolás nélküli elállási jogra is. A szerző végül az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállíthatóságát vizsgálja, és kiemeli, hogy elállás esetén az Inyvtv. nem teszi lehetővé az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását.

Kulcsszavak: elállás; felmondás; fogyasztót megillető elállási jog; jognyilatkozat visszavonása; kötelelem megszűnése, szerződés megszüntetése

1. A kötelelem versus a szerződés megszűnése, megszüntetése

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) különbséget tesz a kötelelem, valamint a szerződés megszűnése, illetve megszüntetése között. Kérdésként merülhet fel, hogy ez a két esetkör hogyan viszonyul egymáshoz.

A szerződés a Ptk. 6:2. § (1) bekezdése alapján egy kötelelemkeletkeztető jogi tény. Ebből következően a kötelelem létrejöttétől kezdve bármilyen módosítás, illetve megszűnés vagy megszüntetés a felek közötti – szerződéssel létrehozott – kötelmi jogviszonyt kell(ene), hogy érintse. Ennek a kötelmi jogviszonyt érintő módosításnak, illetve megszüntetésnek a jogi eszköze lehet a felek megállapodása (szerződése), vagy pedig az arra jogosult fél által tett egyoldalú jognyilatkozat (hatalmasság). A felek vagy az arra jogosult fél valójában tehát nem a kötelemet létrehozó szerződést módosítják, illetve szüntetik meg, hanem a köztük fennálló – szerződéssel létrehozott – kötelmi jogviszonyt.

Ez felveti azt a kérdést is, hogy mi lesz a kötelmi jogviszonyt létrehozó szerződés jogi sorsa a kötelelem létrejötté után. Amennyiben ez a szerződés a joghatását kiváltja azáltal, hogy a felek közötti kötelemet létrehozza, akkor ismételten arra a következtetésre juthatunk, hogy bármilyen, időben ezt követő módosítás, illetve megszűnés vagy megszüntetés már nem erre – a jogi sorsát betöltő – szerződésre, hanem a szerződéssel létrehozott kötelmi jogviszonyra irányul.

A Ptk. 6:212–6:214. §-ai ugyanakkor a szerződés megszüntetéséről rendelkeznek. Erre a felek megállapodásával, egyoldalú jognyilatkozattal vagy pedig bíróság által kerülhet sor. Ezzel kapcsolatban is felmerül a kérdés, hogy a Ptk. idézett szakaszai valójában nem a szerződés, hanem

a felek közötti kötelmi jogviszony megszüntetésére vonatkoznak-e?

Ez a kérdés egyrészt a megállapodással történő megszüntetés kapcsán vethető fel. A Ptk. 6:3. § e) pontja szerint a kötelelem megszűnik a feleknek a kötelelem megszüntetésére irányuló megállapodásával. Ebből a normaszövegből az olvasható ki, hogy a feleknek nem a kötelemet alapító szerződést megszüntető szerződést kell(ene) kötniük, hanem a szerződéssel létrehozott kötelemet megszüntető szerződést. A Ptk. 6:212. §-a azonban a feleknek a szerződés megszüntetésére irányuló megállapodásáról rendelkezik. Mindebből az a további következtetés is levonható, hogy a felek külön rendelkezhetnek a kötelelem, illetve a szerződés megszüntetéséről. Vagyis egyaránt köthetnek szerződést a kötelelem megszüntetéséről, illetve a szerződés megszüntetéséről.

Hasonló értelmezési kérdés az egyoldalú jognyilatkozattal történő megszüntetés esetén is felmerül, azzal a lényeges különbséggel, hogy a Ptk. 6:3. §-a egyáltalán nem rendelkezik erről a lehetőségről. Így ezzel kapcsolatban amellet lehet érvelni, hogy az arra jogosult fél által tett egyoldalú jognyilatkozat (elállás, felmondás) a Ptk. 6:213. §-a alapján csak a kötelemet létrehozó szerződést szüntet meg, a kötelemet magát azonban nem. Korábban már hivatkoztunk Török Tamás ezzel kapcsolatos álláspontjára,¹ aki szerint a Ptk. 6:3. §-ában szereplő felsorolás nem teljes körű, annak ugyanis rendelkeznie kellene az egyoldalú kötelemmegszüntető jognyilatkozatokról – az elállásról és a felmondásról – is.²

Ha vetünk egy pillantást az 1945 előtti magánjogunkra, akkor azt láthatjuk, hogy korabeli jogunk szerint a felek szerződéssel, illetve egyoldalú jognyilatkozattal

* Bodzási Balázs közjegyző; egyetemi docens, Károli Gáspár Református Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar Polgári Jogi Tanszék. ORCID: 0009-0009-0938-1309

¹ BODZÁSI BALÁZS: Elméleti és gyakorlati kérdések a felmondáshoz kapcsolódóan. *Magyar Jog*, 2025. (10), 611.

² TÖRÖK TAMÁS: A jogellenes elállás és felmondás. *Gazdaság és Jog*, 2021. (5), 5–6.

a köztük fennálló kötelmi jogviszonyt szüntethették meg, nem pedig a kötelmet létrehozó szerződést.³

Különbséget kell tenni emellett a kötelelem, valamint az abból származó követelések megszűnése között. A kötelmi jogviszony, valamint az abból származó követelések ugyanis nem feltétlenül azonos időpontban, illetve azonos módon szűnnek meg. Így előfordulhat, hogy a felek közötti kötelmi jogviszony megszűnése után is állnak még fenn abból származó követelések. Ilyen eset például, ha a jogosult korábban egyes követeléseit engedményezte. Ez a helyzet azonban akkor is, ha a hitelező az adós nemfizetése (kése delme) miatt felmondta a kölcsönszerződést. A felmondással ugyanis a korábban keletkezett követelések nem szűnnek meg, azok a felmondással érintett kölcsönszerződés (pontosabban kötelmi jogviszony) megszűnése után is fennmaradnak.⁴ Ennek jele az is, hogy a felmondott szerződésből származó, korábban keletkezett követelések utóbb – vagyis a szerződés felmondással való megszüntetése után – újabb biztosítékokkal (zálogjoggal, kezességgel) is biztosíthatók.⁵

2. Az elállásra vonatkozó rendelkezések

A Ptk. a szerződés egyoldalú megszüntetésének két esetét szabályozza: a felmondást és az elállást. A két hatalmasság közötti legfontosabb különbség, hogy amíg a felmondás a jövőre nézve bekövetkező (*ex nunc*) hatállyal szünteti meg a szerződést, addig az elállás a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges (*ex tunc*) hatályú. Ez következik a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésének második mondatából, amely szerint a szerződés felmondása esetén a szerződés megszüntetésének, elállás esetén pedig a szerződés felbontásának a szabályait kell alkalmazni.

Elállni nemcsak a Ptk.-ban nevesített szerződésektől, hanem a más jogszabályokban nevesített,⁶ valamint az

atipikus és a nem nevesített szerződésektől is el lehet. Feltétel azonban, hogy a szerződéses szolgáltatás reverzibilis legyen.

Kérdésként merülhet fel, hogy el lehet-e állni a szerződést megszüntető, illetve azt felbontó szerződéstől. Az elállás megengedett eseteiben erre is van lehetőség, ennek azonban a sajátos következménye lesz, hogy az elállás miatt a szerződés nem szűnik meg.

Az elállás egy egyoldalú, címzett jognyilatkozat, amelynek hatályosulására, visszavonására és alakszerűségére – a felmondásra is irányadó – általános kötelmi és szerződési jogi szabályok alkalmazandók.⁷ Az elállás alakszerűségére vonatkozóan a Ptk. 6:6. § (2) bekezdése ad iránymutatást. Eszerint, ha a jognyilatkozat meghatározott alakban tehető meg érvényesen, a jognyilatkozat módosítása, megerősítése, visszavonása, megtámadása, valamint a jognyilatkozat alapján létrejött jogviszony módosítása és megszüntetése is meghatározott alakban érvényes. (Érdemes kiemelni, hogy itt is a jogviszony módosításáról és megszüntetéséről szól a normaszöveg.) Ha tehát az elállással érintett szerződés érvényességéhez akár jogszabály, akár a felek szerződése többlet-alakszerűségi követelményeket (például teljes bizonyító erejű magánokiratot vagy közokiratot) ír elő, akkor a szerződés felmondását, illetve az attól való elállást magában foglaló jognyilatkozatot is ebben az alakban kell megtenni. Figyelemmel kell lenni azonban a Ptk. 6:94. § (2) bekezdésére is, amely szerint a szerződésnek a kötelező alakiság mellőzésével történt megszüntetése vagy felbontása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

Ha a szerződésnek akár a jogosulti, akár a kötelezetti oldalán egyidejűleg több személy áll, az elállás jogát csak valamennyi jogosult együttesen és csak valamennyi kötelezettel szemben gyakorolhatja.⁸ Ez azonban feltételezi a szolgáltatás oszthatatlanságát. Kötelezetti egyetemlenség esetén ebből következően a jogosultnak az elállási nyilatkozatát valamennyi kötelezettel közölnie kell.

A felmondáshoz hasonlóan az elállás is alapulhat szerződésen, illetve jogszabályi rendelkezésen. A jogszabályon alapuló elállási jog fő esetköre a szerződésszegés, valamint a fogyasztót megillető indokolás nélküli elállási jog. A Ptk. a szerződésszegési szabályok körében több helyen is szabályozza a szankciós jellegű elállási jogot. Így előzetes szerződésszegés (Ptk. 6:151. §), kése dellem (Ptk. 6:154. §) és hibás teljesítés (Ptk. 6:159. §) esetén. A Ptk. 6:140. §-a pedig más, nem nevesített szerződésszegések esetén is lehetővé teszi a szerződéstől való elállást, illetve a szerződés felmondását, ha a jogosultnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. A szerződésszegéshez kapcsolódó, szankciós jellegű elállási jog gyakorlásának

³ Részletesebben lásd GÖRÖG FRIGYES: A kötelelem ügyleti megszüntetése. 53. § Megszüntető szerződés. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *A magyar magánjog. Harmadik kötet. Kötelmi jog általános része.* Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1941. 557–560.

⁴ Erről lásd BODZÁSI: Elméleti és gyakorlati kérdések a felmondáshoz kapcsolódóan. 611.

⁵ Erre kerülhet sor például akkor, ha a felek a felmondást követően egy részletfizetésre irányuló újabb megállapodást kötnek. Ez az újabb megállapodás – amelynek a tárgya a korábban felmondott szerződésből származó követelés – újabb biztosítékokkal látható el.

⁶ Az újonnan nevesített szerződések köréből érdemes kiemelni az adathozzáférést és adatfelhasználást szabályozó szerződéseket. Ezekről részletesebben lásd SZILÁGYI FERENC: Az adathozzáférést és az adatfelhasználást szabályozó szerződések és a szerződési jogi szabályok az EU Adatrendelet (Data Act) keretrendszerében. I. rész. *Magyar Jog*, 2024. (10), 580–588., II. rész. *Magyar Jog*, 2024. (11), 637–646. Ezen szerződésekhez kapcsolódóan a fogyasztót megillető jogokról lásd SZILÁGYI: Az adathozzáférést és az adatfelhasználást szabályozó szerződések. II. rész. 643–645.

⁷ A felmondás hatályosulásáról, visszavonásáról és alakszerűségéről lásd BODZÁSI: Elméleti és gyakorlati kérdések a felmondáshoz kapcsolódóan. 605–606.

⁸ GÖRÖG: A kötelelem ügyleti megszüntetése. 565. Ezt a német Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) 351. §-a kifejezetten ki is mondja.

feltételeként a Ptk. a legtöbb esetben előírja az érdekmúlás igazolását a jogosult részéről.⁹ Ezekben az esetekben az elállás indokolása az érdekmúlás fennállásának a bizonyítására is kiterjed. Az érdekmúlás bizonyítatlansága az elállás jogszerűtlenségét eredményezheti.

Amennyiben a jogosultnak az elállást indokolnia kell, az indokolással szembeni tartalmi kritériumok azonosak a felmondással szemben támasztott követelményekkel. Az elállásban hivatkozott jogi indoknak ennek alapján egyértelműnek, világosnak, valósnak és okszerűnek kell lennie. Ez azt is jelenti, hogy az indokolás konkrét jogszabályi rendelkezésre, szerződéses vagy üzletszabályzatbeli kikötésre utalást tartalmaz.¹⁰

A felmondási joghoz hasonlóan az elállási jogot is olyan kötelmi jogi jellegű jogosultságnak tekintjük, amely nem forgalomképes, nem átruházható, ezért jogátruházás tárgya sem lehet.

3. Az elállás elhatárolása a jognyilatkozat visszavonásától

A joghatások szempontjából az elálláshoz közel áll a jognyilatkozat visszavonása. Amíg azonban az elállás a szerződést (a kötelmi jogviszonyt) szünteti meg, a visszavonás azt eredményezi, hogy a jognyilatkozat nem vált ki joghatást. A visszavonásról a Ptk. 6:65. § (2) bekezdése az ajánlathoz kapcsolódóan rendelkezik.¹¹

Visszavonni azonban nemcsak a szerződéskötésre irányuló jognyilatkozatokat – vagyis az ajánlatot és az elfogadó nyilatkozatot – lehet, hanem más jognyilatkozatot is. Így az elállást, valamint a felmondást is visszavonhatja a jognyilatkozatot tevő fél. Ennek azonban az a feltétele, hogy a jognyilatkozat a címzettel szemben még ne váljon hatályossá. Az elállást, valamint a felmondást tartalmazó jognyilatkozatot is csak annak hatályossá válása előtt lehet tehát visszavonni. Ez a feltétel azonban jellemzően más jognyilatkozatok visszavonása esetén is fennáll. Ennek oka, hogy visszavonni főszabály szerint olyan – hatályossá nem vált – jognyilatkozatot lehet, amely még nem váltotta ki a célzott joghatást, vagyis nem hozta létre, nem módosította, vagy nem szüntette meg a jogviszonyt.

Fennálló jogviszonynak a jogviszonyt létrehozó jognyilatkozat visszavonásával való megszüntetése a polgári jog csak kivételesen ad lehetőséget. Ilyen kivétel a Ptk. 6:15. § (3) bekezdése, amely a meghatalmazás vissza-

vonásáról rendelkezik.¹² A meghatalmazás visszavonása azonban nem teszi meg nem történté, illetve érvénytelené a meghatalmazott által a visszavonásig végrehajtott cselekményeket. Emiatt a meghatalmazás visszavonása inkább a felmondáshoz áll közelebb. Több hasonlóságot mutat az elállással az ajándék visszakövetelése, amelyről a Ptk. 6:237. §-a rendelkezik.

A jognyilatkozat visszavonásának a lehetőségét ennél jóval szélesebb körben ismeri el a német jog, amely ezt fogyasztói szerződések esetén a fogyasztót megillető jogként (Widerrufsrecht) szabályozza. A német jog szerinti Widerrufsrecht valójában az elállásnak (Rücktritt) egy speciális formája.¹³ A jognyilatkozat visszavonásának a joga lehetővé teszi a fogyasztó számára, hogy egy már érvényes és hatályos szerződéses jogviszonyt indokolás nélkül, egyoldalú jognyilatkozattal, visszamenőleges hatállyal számoljon fel. A német Bürgerliches Gesetzbuch (a továbbiakban: BGB) 355. § (1) bekezdése szerint, ha a fogyasztó a szerződéskötésre irányuló jognyilatkozatát a másik félhez (a vállalkozáshoz) címezve visszavonja, ahhoz többé nincs kötve. A visszavonást tartalmazó jognyilatkozatnak kifejezettnek kell lennie, vagyis abból egyértelműen ki kell derülnie a fogyasztó ezen szándékának. A visszavonást azonban a fogyasztónak nem kell indokolnia. A (2) bekezdés szerint a visszavonásra a fogyasztónak a szerződéskötést követő 14 napon belül van lehetősége.

A szerződéses szabadság elve alapján a német jog a törvényben nevesített eseteken túlmenően is elismeri a feleknek azt a jogát, hogy szerződésükben a BGB 355. §-a szerinti tartalmú jog gyakorlásában állapotodjanak meg.¹⁴

4. Fogyasztót megillető elállási jog

A magyar polgári jog ilyen speciális jognyilatkozat-visszavonási jogot nem ismer. Ehelyett egy indokolás nélküli elállási jogot biztosít a fogyasztó számára, amelyet a fogyasztó rendszerint a szerződés megkötésének a napjától számított 14 napon belül gyakorolhat. A fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 20. §-a biztosít ilyen elállási vagy felmondási jogot a fogyasztó számára.¹⁵

⁹ Az érdekmúlás bizonyítása alól felmentést adhat jogszabály – például a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés *b*) pontja –, vagy a felek ilyen tartalmú megállapodása. Ezekről részletesebben lásd LESZKOVEN LÁSZLÓ: *Szerződésszegés a polgári jogban*. Budapest, Wolters Kluwer, 2016. 94–96.

¹⁰ TÖRÖK: A jogellenes elállás és felmondás. 10.

¹¹ Megszűnik az ajánlati kötöttség, ha az ajánlattevő ajánlatát a másik fél elfogadó jognyilatkozatának elküldését megelőzően a másik félhez intézett jognyilatkozatával visszavonja.

¹² A Ptk. 6:15. § (3) bekezdése szerint a meghatalmazás visszavonásig érvényes. A visszavonás azonban valójában nem a meghatalmazás érvényességét, hanem annak hatályosságát érinti. Erre utal a Ptk. 6:15. § (4) bekezdése is, amely szerint a meghatalmazás korlátozása és visszavonása harmadik személy irányában akkor hatályos, ha arról tudott vagy tudnia kellett. Ugyancsak a meghatalmazás hatályáról és nem az érvényességéről rendelkezik a Ptk. 6:16. §-a az általános meghatalmazással kapcsolatban. Eszerint ugyanis a határozatlan vagy öt évnél hosszabb időre szóló általános meghatalmazás öt év elteltével hatályát veszti.

¹³ HANS BROX – WOLF-DIETRICH WALKER: *Allgemeines Schuldrecht*. 32. Auflage. München, Verlag C.H. Beck, 2007. 154.

¹⁴ BROX – WALKER: *Allgemeines Schuldrecht*. 176.

¹⁵ A Korm. rendelet 20. § (1) bekezdése szerint olyan üzlethelyi-

A Ptk. fogyasztói kezesség esetén szabályozza a fogyasztót megillető elállási jogot.¹⁶ A Ptk. 6:430. § (2) bekezdése szerint, ha a jogosult nem tesz eleget az (1) bekezdés szerinti tájékoztatási kötelezettségének, a kezes határidő nélkül jogosult a szerződéstől elállni. Ez egy kifejezetten súlyos szankció, amelyre tekintettel a szerződést készítő, illetve az okiratot szerkesztő ügyvédnek, jogtanácsosnak, közjegyzőnek fokozottan figyelnie kell arra, hogy ha természetes személy vállal kezességet, akkor ő fogyasztónak minősül-e. A Ptk. 6:430. § (5) bekezdése két esetre vonatkozóan mondja azt ki, hogy a fogyasztói kezességi szerződés szabályait nem lehet alkalmazni: ha a kezes a jogi személy kötelezett vezető tisztviselője, valamint ha többségi befolyással rendelkező tagja. Ezen túlmenően is lehetséges azonban, hogy a természetes személy üzleti tevékenységéhez kapcsolódóan vállaljon kezességet. Így például, ha a kezes a gazdasági társaság tagja, többségi befolyással azonban nem rendelkezik. Ezekben az esetekben a kezes a kezességet üzleti tevékenységéhez kapcsolódóan vállalja, ezért nem minősül fogyasztónak. Ennek a ténynek azonban a kezességvállalást magában foglaló okirattól ki kell derülnie.

5. Az eredeti állapot helyreállítása

A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése szerint elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszadását felajánlja. Ennek alapján elállásra csak akkor kerülhet sor, ha a szerződéskötés előtti helyzetet a kölcsönösen teljesített szolgáltatások egyidejű visszatérítésével természetben helyreállítható. Ha az eredeti állapot nem állítható helyre, akkor sem a szerződés felbontásának, sem elállásnak nincs helye. Így, ha a természetbeni restitúcióra bármilyen okból – akár eredeti, akár utólagos irreverzibilitás miatt – nincs lehetőség, a szerződéstől nem lehet elállni, viszont azt fel lehet mondani.¹⁷

Bizonyos szolgáltatások esetén fogalmilag kizárt a reverzibilitás, vagyis a természetben történő visszatéríthetőség (például használati kötelek esetén). Nem állítható helyre az eredeti állapot akkor sem, ha a visszaszolgáltatandó vagyontárgy megsemmisült, függetlenül attól, hogy azért bármelyik felet terheli-e felelősség. Irreverzibilis helyzet azonban akkor is előállhat, ha az egyébként rever-

zibilis szolgáltatással érintett dolgon harmadik személy jogot szerez. Erre azért kerülhet sor, mert a megszüntetett szerződés érvényes volt, így a harmadik személy által a megszűnés időpontjáig szerzett jogok fennmaradnak, és emiatt a szerződéskötés előtti helyzet nem állítható helyre. Ilyen esetben ezért a szerződés csak a jövőre nézve, felmondással szüntethető meg.¹⁸

Harmadik (jóhiszemű) személy által a szerződés megszűnésének időpontjáig szerzett jogok fennmaradásával is lehetőséget látott azonban az elállásra a Legfelsőbb Bíróság az EBH 2010.2134. számú elvi döntésében. Ítéletében megállapította, hogy az adásvételi szerződés elállás miatti felbontása esetén, ha a vevő tulajdonába került ingatlan megterhelte, az eredeti állapot nem állítható helyre, csak úgy, hogy az ingatlanon jóhiszeműen jogot szerző harmadik személy jogosultsága fennmarad. A Legfelsőbb Bíróság szerint tehát úgy is helyreállítható az eredeti állapot, hogy a szerződés megszűnésének időpontjáig jogot szerző harmadik személy joga fennmarad.

A Ptk. a szerződések általános szabályai körében két helyen nevesíti az eredeti állapot helyreállítását: az érvénytelenség jogkövetkezményeként (Ptk. 6:112. §), valamint a megszüntetés körében a szerződés felbontása, illetve az attól való elállás esetén [Ptk. 6:212. § (3) bekezdés]. A hasonlóságok ellenére a két eset között lényeges különbség áll fenn: a szerződés felbontása (elállás) esetén a szerződés megszűnik ugyan, de a megszűnésig egy érvényes szerződésről van szó. Mivel pedig a szerződés felek általi kétoldalú vagy egyoldalú megszüntetése esetén egy érvényes szerződés szűnik meg, ebből következik az is, hogy – ellentétben az érvénytelen szerződéssel – a szerződés megszüntetése harmadik személyekre nem hat ki, a harmadik személyek által a megszűnés időpontjáig szerzett jogok fennmaradnak.¹⁹

A BDT 2023.4635. eseti döntésben a Debreceni Ítéltábla kiemelte, hogy a természetbeni helyreállíthatóságnak nincs szubjektív eleme, hanem kizárólag azon tény objektív megítélésének van jelentősége, hogy az eredeti állapot természetben helyreállítható-e, azaz a felek részéről nyújtott szolgáltatások reverzibilisek-e, illetve azok maradtak-e. A konkrét esetben a felek eredetileg az ingatlan tulajdoni hányadának átruházására kötöttek adásvételi szerződéseket. A felperes ezzel kapcsolatos szolgáltatása eredetileg természetben helyreállítható (reverzibilis) volt, azonban csak addig, amíg az ingatlan addigi beépítésében nem következett be visszafordíthatatlan változás. A dologszolgáltatások esetében különböző okokból lehetetlenné válhat a dolog természetbeni visszaadása, vagyis utólagos irreverzibilitás következhet be. Ilyen utólagos irreverzibilitás a perbeli esetben, hogy az ingatlan eredeti (szerződéskötéskori) épített környezete a társasházi felépítmény kivitelezésével teljes mértékben megváltozott, az alperesek az addigi „eszmei” hányadhoz képest más tulajdonjogi (társasházi) struktúrában lakások

ségen kívül kötött és távollévők között kötött szerződés esetén, amely szolgáltatás nyújtására irányul, ha a 13. § vagy a 19. § szerinti nyilatkozat megtételét követően a teljesítés megkezdődik, a fogyasztót a (2) bekezdésben meghatározott határidőn belül indokolás nélküli felmondási jog illeti meg.

¹⁶ Ezzel kapcsolatban utalunk a Ptk. 6:438. §-ára, amely szerint, ha a garantor fogyasztó, a garanciavállaló nyilatkozat készítő kezességként érvényes. Ennek alapján fogyasztói garanciavállalás nem létezik. A fogyasztónak minősülő természetes személy által tett garanciavállaló nyilatkozat fogyasztói készítő kezességvállalásnak minősül, amelyre azonban a Ptk. 6:430. §-a irányadó.

¹⁷ VÉKÁS LAJOS: *Szerződési jog. Általános rész.* Budapest, Orac Kiadó, 2024. 344.

¹⁸ VÉKÁS: *Szerződési jog.* 344.

¹⁹ VÉKÁS: *Szerződési jog.* 344.

és parkolók tulajdonjogához jutottak, ami miatt az alperesek az eredeti természetbeni állapotot nem tudták ugyanebben az állapotban visszaszolgáltatni. A felperes elállási jogának objektív korlátját jelentette az eredeti állapot természetbeni helyreállíthatóságának lehetetlenné válása, ezért a társasházi felépítmény kivitelezését követően már nem volt helye elállásnak.

A Kúria több eseti döntésében is megállapította, hogy az engedményezési szerződés felbontása következtében az engedményezett követelés nem száll vissza automatikusan – minden további jogcselekmény nélkül – az engedményezőre. A feleknek egy újabb engedményezésről szóló megállapodást kell kötniük a visszaengedményezésről, hogy a kötelmi ügylet megszűnését követően a dologi jogváltozást is az eredeti állapotnak megfelelően rendezzék. Nincs tehát lehetőség arra, hogy a szerződés felbontásával a felek az eredeti engedményezési szerződést annulálják, meg nem történtté tegyék. Mindebből következően a szerződő feleknek nem elegendő abban megállapodniuk, hogy az eredeti engedményezési szerződést felbontják, mert ezzel még nem történik meg a követelés visszaruházása az eredeti engedményezőre. Nyilatkozniuk kell a követelésnek az eredeti engedményezőre történő visszaengedményezéséről, amely egy új engedményezési szerződésnek minősül. Ez az újabb engedményezési megállapodás az engedményezett követelés visszaengedményezéséről technikailag a szerződés felbontásáról szóló megállapodás része is lehet. A szerződés felbontásának tehát az szab határt, hogy meddig van lehetőség az eredeti állapot helyreállítására. Ha az engedményezett követelés bármely okból megszűnt, akkor visszaengedményezés nem lehetséges, ezért a szerződést nem is lehet felbontani. Ugyanez a helyzet, ha a követelés továbbengedményezésre került, mert harmadik személytől nem lehet a követelést visszakövetelni a szerződés felbontására hivatkozva (BH 2023.35., BH 2016.344.).

A szerződés felbontása, illetve az attól való elállás a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért az érvényes szerződéshez fűződő joghatások mindaddig beállnak, amíg a felbontásra (elállásra) sor kerül. Mivel a felbontásig (elállásig) terjedő idő alatt a szerződésen alapuló további jogszerzések érvényesen keletkeznek, a szerződés ezt követő felbontása (vagy az attól való elállás) e jogokra nem hat ki, az eredeti állapot helyreállítása nem terjed ki rájuk (BDT 2008.1903.).

Az eredeti állapot természetbeni helyreállítására vonatkozó kötelezettség alól tesz kivételt a hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. PK vélemény²⁰ 9. pontja. Eszerint ugyanis hibás teljesítés esetén nem akadály a elállás szavatossági jog gyakorlásának az, ha a jogosult a dolgot a hibás teljesítés miatt vagy a kötelezett érdekkörébe tartozó bármely más okból csak lényegesen értékcsökkent állapotban vagy

egyáltalán nem tudja visszaszolgáltatni. A 9. pont indokolása szerint: „Ilyenkor ugyanis az elállási jog gyakorlása nem valósít meg joggal való visszaélést, a Ptk. 320. § (3) bekezdésének azon rendelkezése pedig, amely szerint nem gyakorolhatja az elállási jogát az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni, kizárólag a szerződésen alapuló elállási jog gyakorlására vonatkozik. Az elállási jogkövetkezményeként ilyen esetben nem a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására kerül sor, hanem a jogalap nélküli gazdagodás elve alapján rendeli el a bíróság az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás ellenértékének pénzbeni megtérítését.”

Kérdés, hogy elállás esetén lehet-e érvényesíteni a másik féllel szemben gazdagodási igényt, vagyis igényt tarthat-e a saját szolgáltatását természetben visszaszolgáltató fél a hasznok kiadására, illetve az általa végrehajtott beruházások megtérítésére. 1945 előtti magánjogunk ezt elismerte. Korábbi jogunk szerint a visszaszolgáltató vagyontárggyal együtt a kötelezett fél kiadni tartozott azokat a hasznokat is, amelyekre időközben szert tett. Sőt, azoknak a hasznoknak a megtérítésére is köteles volt, amelyeket az átvett vagyontárggyal kapcsolatosan a rendes gondosság mellett szerezhetett volna.²¹ Pénzösszeg után kamat járt, a természetben visszatérítendő szolgáltatásokért vagy dolog használatáért pedig a kikötött ellenérték, ennek hiányában a megfelelő díj volt fizetendő. A visszaszolgáltatásra kötelezett fél azonban igényelhet-e a vagyontárgyra fordított költségeinek a megtérítését. Ezen túlmenően kártérítésre főszabály szerint egyik fél sem tarthatott igényt, a törvényes elállási jog gyakorlása esetén azonban a szerződés megkötéséből eredő kár (negatív szerződési *interesse*) iránti igény nem volt kizárva.²²

Kérdés, hogyan hat az elállási jog gyakorlására, ha az elállásra jogosult késedelembe esik az általa kapott szolgáltatás természetben történő visszatérítésével? Görög Frigyes korábbi magánjogunk alapján visszásnak tartotta azt a helyzetet, amikor az elálló fél az elállásból folyó jogait úgy kívánja érvényesíteni, hogy az elállással kapcsolatos kötelezettségét nem teljesíti. Ezért álláspontja szerint az elállás hatálya és joghatásai csak akkor állnak be, ha az elálló fél az őt terhelő visszaszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz.²³

A hatályos jogunk alapján az elállást önmagában azért nem tekinthetjük jogellenesnek vagy hatálytalannak, mert az elállásra jogosult nem, vagy csak késedelmesen teljesíti az őt terhelő visszaszolgáltatási kötelezettséget. A másik fél azonban ilyen esetben a deliktualis felelősségi szabályok szerint kártérítésre tarthat igényt. Szerződésszegésről azért nem lehet szó, mert az elállási nyilatkozat hatályossá válásával a szerződés a felek között megszűnt.

²⁰ A PK vélemény 1-11., 15. pontja nemcsak az 1959-es Ptk., hanem a 2013. évi Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadó: vö. 1/2014. PJE határozat 1. pont.

²¹ Ezt külön is kimondja a BGB 347. § (1) bekezdése.

²² GÖRÖG: A kötelem ügyleti megszüntetése. 563.

²³ GÖRÖG: A kötelem ügyleti megszüntetése. 567.

6. Az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítása

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 34. § (1) bekezdése szerint tulajdonjog bejegyzésének a (2) bekezdés szerinti törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához jogerős bírósági vagy hatósági határozat, illetve végleges közigazgatási hatósági határozat szükséges. Ennek alapján az Inytv. nem nyújt lehetőséget az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítására önmagában a felek jognyilatkozata alapján. Ebből következően a szerződés felbontása, illetve az attól való elállás esetén a korábbi tulajdonos tulajdonjogának a szerződéskötés időpontjára visszamenőleges hatályú visszajegyzését nem lehet kérni az ingatlanügyi hatóságtól. Ilyen esetben csak a jövőre nézve (*ex nunc* hatállyal) kerülhet sor a korábbi tulajdonos tulajdonjogának a bejegyzésére.

Ez azonban hátrányos is lehet a felekre nézve, mivel nem élhetnek a vagyonszerzési illeték visszatérítésének az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 80. § (1) bekezdés *c* pontja szerinti lehetőségével. A már korábban megfizetett vagyonszerzési illeték visszatérítését az Itv. 80. § (1) bekezdés *b* pontja szerint csak akkor kérhetik, ha az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításáról jogerős bírósági határozat rendelkezik.

Ehhez kapcsolódóan merül fel a kérdés, hogy vajon alkalmas lehet-e az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítására a közjegyző előtti egyezség. Vagyis, ha felek a szerződés megszüntetésére irányuló szándékuk és jognyilatkozatuk alapján közjegyző előtti eljárás keretében

szeretnének egyezséget kötni, azt az ingatlanügyi hatóság hogyan kezeli?

A közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény (a továbbiakban: Kjnp.) 27/K. § (3) bekezdése szerint a közjegyző előtti egyezségi eljárásban a közjegyző végzésével jóváhagyott egyezség a bíróság által jóváhagyott egyezséggel azonos hatályú. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 239. § (3) bekezdése szerint a bíróság által jóváhagyott egyezésnek ugyanaz a hatálya, mint az ítéletnek. Ebből következően pedig a közjegyző által jóváhagyott egyezség is ítéleti hatályú.

Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok szerint azonban a közjegyző hatóságnak számít, a végzése pedig hatósági határozatnak minősül. Az Inytv. tehát saját alkalmazási körében felülírja a Kjnp. 27/K. § (3) bekezdését. Az általunk ismert ingatlanügyi hatósági gyakorlat a felek közötti egyezséget jóváhagyó – és az Inytv. által hatósági határozatnak tekintett – közjegyzői végzés alapján nem teszi lehetővé az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását.

Így, ha a felek a vagyonszerzési illetéket visszatérítését szeretnék kérni az adóhatóságról, akkor nem marad más lehetőségük, mint hogy bíróság hagyja jóvá a szerződés felbontására vonatkozó egyezségüket, vagy hozzon a keresetnek helyt adó ítéletet. Ez a helyzet akkor is, ha a felek között a szerződés felbontása vagy érvénytelenségének elismerése kérdésében nincs is jogvita.

Elállás esetén azonban ez a lehetőség sem áll fenn. Ennek alapján azt mondhatjuk, hogy elállás esetén – az Inytv. idézett rendelkezéseire figyelemmel – nem állítható helyre az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot.