

ÉPÍTÉSI JOG

**BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR
ÉPÍTÉSKIVITELEZÉSI ÉS SZERVEZÉSI TANSZÉK**

DR. LŐRINCZ ÉVA

SZERZŐDÉSJOGI ALAPISMERETEK

A KÖTELMI JOG

Vagyonjog	
dologi jog	+ kötelmi jog
statikus	dinamikus
<ul style="list-style-type: none"> a jogalany uralmi helyzetének védelme javak megoszlásának és állandóságának rendjét biztosítja 	<ul style="list-style-type: none"> a vagyonmozgás, a javak mozgásának a joga

Kötelmi jog:

- Szerződések joga
- Kártérítési jog

A KÖTELEM

A kötelem fogalma: legalább két fél közötti olyan jogviszony, amelynek alapján az egyik a másiktól vagyoni jellegű szolgáltatás teljesítését követelheti.

Fajtái:

- Tulajdonjog átruházás
- Tevékenység kifejtése más részére
- Helytállási kötelezettség

Alanyai: jogosult és kötelezett

Egyoldalú kötelem: az egyik fél csak jogosult, vele szemben mindenki kötelezett (pl. díjkitűzés)

Kétoldalú kötelem: mindkét fél jogosult is, kötelezett is (pl. szerződések).

Kötelem keletkezhet:

- Jogszabályi rendelkezésből
- Károkozásból
- Szerződésből
- Egyéb módon

A SZERZŐDÉS

A szerződés: két vagy több fél joghatás kiváltását célzó, valamely, a hatályos jogszabályok által megengedett jogkövetkezmény megvalósítására irányuló, egybehangzó akaratnyilatkozata.

A szerződési szabadság:

- Diszpozitív szabályok – eltérést engedő
- Kógens szabályok – kötelező, eltérést nem tűrő

A szerződés alanyai:

Államok - Állami intézmények - Cégek, nonprofit szervezetek - Magánszemélyek

A szerződés tárgya: a szolgáltatás – ellenszolgáltatás (ingyenesség, visszerhesség)

A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékösszhanga a szerződések jogának egyik alaptétele.

Létrejöttének módja:

- Szóban
- Írásban
- Ráutaló magatartással

A SZERZŐDÉS ÉLETÉNEK SZAKASZAI

- **Ajánlati szakasz**
- **A szerződés megkötése:** Akkor jön létre, ha a szerződő felek valamennyi lényeges, vagy valamelyikük által lényegesnek minősített kérdésben megállapodtak. Nem kell megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez.
- **Az előszerződés:** a felek kölcsönös kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy egymással egy későbbi időpontban szerződést kötnék. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötöni. Ennek elmaradása esetén, bármely fél kérelmére, a bíróság a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja.
- **A szerződés megszűnése:**

	Közös megegyezéssel	Egyoldalú jognyilatkozattal
A jövőre nézve	Megszüntetés	Felmondás
Visszamenőleges hatállyal a keletkezés időpontjára	Felbontás	Elállás

HOGYAN ÍRUNK SZERZŐDÉST?

- Elnevezése
- Főbb szereplők megnevezése

Szerződés		
Adásvételi	Eladó	Vevő
Vállalkozási	Megrendelő	Vállalkozó
Megbízásai	Megbízó	Megbízott

- Szerződés tartalma pontokba foglalva
- Dátum
- Aláírás
- Előttünk, mint tanuk előtt

AZ OKIRAT

Az okirat olyan bizonyítási eszköz, amely a benne foglalt tények, adatok, nyilatkozatok, körülmények, cselekmények valóságát bizonyítja.

- **A közokirat** olyan dokumentum, amit hatáskörében eljárva bíróság, közjegyző, vagy más hatóság állított ki. Minden egyéb okmány magánokiratnak minősül.

Fajtái

Az okirat – kiállítója szerint – lehet közokirat vagy magánokirat.

Az okirat bizonyító ereje szerint lehet teljes bizonyító erejű vagy egyszerű.

Egyszerű magánokirat: A magánokirat egyszerű magánokiratnak minősül, ha nem felel meg a teljes bizonyító erejű magánokirat feltételeinek.

Teljes bizonyító erejű magánokirat: Az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, elfogadta vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el, feltéve, ha

- a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító az okiratot előttük írta alá vagy az aláírást magáénak ismerte el (az aláírás mellett a tanúk lakcímét is fel kell tüntetni)
- a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton bíróság vagy közjegyző által hitelesítve van
- a gazdálkodó szervezet által üzleti körében kiállított okiratot szabályszerűen aláírták
- az elektronikus okiraton kiállítója minősített elektronikus aláírást helyezett el.

A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

A foglaló : a kötelezettségvállalás jeléül adott pénzösszeg

– megkülönböztetjük az ELŐLEG-től!

- a szerződés teljesítése esetén a foglaló a szolgáltatás ellenértékébe beszámít,
- ha a teljesítés megghiúsul, akkor az azért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A kötbér: káráltalány

a kötelezett fizeti abban az esetben, ha olyan okból, amelyért felelős, nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen (késedelmesen vagy hibásan) teljesít

- kötbért csak írásban lehet érvényesen kikötni,
- a jogosult a kötbért akkor is követelheti, ha kára nem merült fel,
- a kötbér: káráltalány, a jogosult a kötbért meghaladó mértékű kárát is érvényesítheti, sőt, azt akkor is megteheti, ha kötbérigényét nem érvényesítette,
- a nemteljesítés esetére kikötött kötbér érvényesítése esetén a teljesítés nem követelhető

A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

A zálog: jelzálog vagy kézizálog

ha a kötelezett nem teljesít, a jogosult a zálogtárgyat eladhatja, s a bevételből kielégítheti követelését

2014. március 15-től ingó zálog nyilvántartás

Az óvadék: ha a kötelezett nem teljesít, vagy nem szerződésszerűen teljesít, a jogosult az óvadékösszegeből közvetlenül kielégítheti követelését

Teljesítési – jótállási óvadék

- pénz, értékpapír vagy takarékbetétkönyv
- nagyobb összegű vállalkozási, építési szerződések esetén bankgaranciával helyettesítik (nem fedezetigazolás!)

A SZERZŐDÉS BIZTOSÍTÉKAI

A kezesség: a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, úgy ő teljesít helyette

- sortartó / készfizető kezesség

A bankgarancia: a bank arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy meghatározott feltételek (különösen bizonyos esemény beállta, vagy elmaradása, ill. okiratok benyújtása) esetén, az előre megállapított határidőn belül, a megállapított összeghatárig a jogosultnak fizetést fog teljesíteni.

Jogvesztés kikötése: a felek írásbeli megállapodása arra vonatkozóan, hogy a szerződésszegésért felelős fél elveszít valamely jogot vagy kedvezményt, amely őt a szerződés alapján megilletné.

A jótállás: a kötelezett arra vonatkozó kötelezettségvállalása, hogy amennyiben a szolgáltatásban a teljesítéstől számított ideig (jótállási idő) hiba keletkezik, úgy azért megfelelő ellenszolgáltatást nyújt.

ELLENŐRZŐ KÉRDÉSEK

1. Mi a közokirat?
2. Mi a magánokirat? Mikor teljes bizonyító erejű egy magánokirat?
3. Mi a különbség a kötelem és a szerződés fogalmai között?
4. Mit értünk jogosulton, illetve kötelezeten?
5. Az ingyenes és visszterhes szerződés fogalma?
6. Mikor jön létre a szerződés?
7. Mi az előszerződés?
8. Az ajánlattétel, az ajánlati kötöttség fogalma?
9. Milyen módokon szűnhet meg a szerződés?
10. Mi az alapvető különbség a szerződés felbontása és a szerződés felmondása között?
11. Mi a felmondási idő és mitől függ annak szabályozása?
12. Mi a foglaló?
13. Mi a kötbér?
14. A zálogjog fogalma és főbb típusai,
15. A kezesség fogalma és típusai.
16. Az óvadék.