



SZECSKAY
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS AT LAW

H-1055 BUDAPEST, KOSSUTH TÉR 16-17
(MAIL: H-1245 BUDAPEST PF/POB 1228)
HUNGARY

TEL: +36 (1) 472 3000 • FAX +36 (1) 472 3001 • INFO@SZECSKAY.COM • WWW.SZECSKAY.COM

**KÖNNYEBBEN LÉTESÍTHETŐ ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM
AZ ÚJ PTK. SZABÁLYAI ALAPJÁN**

Az új Polgári Törvénykönyv szabályai szerint már nem csak a dolog átruházásakor lehet majd elidegenítési és terhelési tilalmat létesíteni. Ez jelentősen megnövelheti az ilyen tilalmak biztosítéki szerepét.

Az új Polgári Törvénykönyvnek az elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó szabályai lényegesen eltérnek a korábbi szabályoktól. Azon túl, hogy ilyen tilalmat nem csak a dolog átruházásakor lehet létesíteni, megsértése nem a tilalomba ütköző elidegenítés vagy terhelés mindenkire kiterjedő semmisségét, hanem csak a tilalom jogosultjával szembeni hatálytalanságát fogja jelenteni. A törvény külön nevesíti továbbá a terhelést nem gátló „elidegenítési tilalmat” is.

Az új Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény Ötödik Könyve tartalmazza a dolgok tulajdonjogára és birtoklására vonatkozó új szabályokat, ezek között a rendelkezési jogot korlátozó elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó szabályokat is.

Az „elidegenítési és terhelési tilalom” mellett az új Ptk. a pusztán „elidegenítési tilalmat” is ismeri, amely nem gátolja meg azt, hogy a tulajdonos megterhelje a dolgot. A Ptk. továbbá lehetővé teszi a tulajdonos rendelkezési jogát más módon korlátozó tilalmak létesítését is.

A korábbi szabályozáshoz hasonlóan a tilalom a tulajdonjog tárgyára vonatkozó jog biztosítására szolgálhat. Ezt a járulékoságot fejezi ki az új rendelkezés, amely szerint a tilalom a biztosított jog megszűnésével megszűnik.

Jelentős új fejlemény azonban az, hogy a törvény nem fogja megkövetelni a tilalomnak a dolog átruházásával egyidejű megalapítását. Ez jelentős segítséget jelenthet olyan ügyleteknél, amelyeknél az ügylet során át nem ruházott dolgon alapítanak zálogjogot vagy vételi jogot; némileg ellensúlyozva azt, hogy a vételi jog eddig megszokott biztosítéki célú alapítása a 6:99. § alapján – egyes esetek kivételével – semmis lesz.

A tilalom hatását illetően változást jelent, hogy a dolognak a tilalomba ütköző – a jogosult előzetes vagy utólagos hozzájárulása nélküli – átruházása vagy megterhelése az eddigi szabályoktól eltérően nem fogja az átruházó vagy terhet alapító (adásvételi, zálog-, szolgalmi, stb.) szerződés érvénytelenségét eredményezni. Ehelyett az ilyen átruházás vagy megterhelés a tilalom (a tilalommal biztosított jog) jogosultjával szemben lesz („relatív”) hatálytalan. Az érvénytelenség és a relatív hatálytalanság egészen eltérő jogi tartalommal bírnak, de ez a

különbség elsősorban nem a tilalom jogosultját, hanem a tilalom ellenére átruházó és az így szerző személyek viszonyát fogja érinteni: közöttük így érvényes szerződés marad fenn a tilalom ellenére is, melynek alapján a feleket jogok illetik és (például jogszavatossági, kártérítési) kötelezettségek terhelik egymással szemben.

Az új Ptk. a régivel tartalmilag azonos módon mondja ki azt, hogy az ellenérték fejében jogot szerző jóhiszemű személyek jogszerzését a tilalom nem korlátozza; azaz a hatálytalanság fent leírt jogkövetkezménye csak azzal szemben érvényesül, aki ingyenesen szerzett, vagy tudott a tilalomról, vagy a kellő gondosság mellett tudnia kellett volna róla (más szavakkal: nem volt jóhiszemű). Fontos, hogy ez a szabály a *jogszabályban vagy bírósági határozattal* meghatározott személyek javára létesített tilalomra is vonatkozik, azaz az eddigi szabályozással szemben a jóhiszemű, ellenérték fejében történt szerzés erősebb lehet, mint a bírósági határozattal létesített tilalom. (A jogszabályi tilalom nem ismerése „jogilag lehetetlen”.)

Ingatlan esetében a fentiek azzal a kiegészítő szabállyal alkalmazandók, hogy a tulajdoni lapra bejegyzett elidegenítési (és terhelési) tilalom esetén a földhivatal csak akkor jegyez be ezt követő elidegenítést/terhelést, ha a jogszerző-kérelmező a tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatát is csatolja. (Ez egyébként az elővásárlási jog szabályozására hasonlít.) Erre tekintettel tehát elvben nem fordulhat elő az, hogy egy érvényesen bejegyzett átruházás vagy terhelés ellenére a tilalom jogosultja később annak vele szembeni hatálytalanságára hivatkozik. Az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetősége viszont gyakorlatilag kizárja a tilalom ellenére jogot szerző személy jóhiszeműségének lehetőségét.

Jelen Összefoglaló a Szecskay Ügyvédi Iroda tájékoztató jellegű kiadványa és nem minősül jogi tanácsadásnak vagy jogi véleménynek. Amennyiben egyedi ügyben jogi kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük, forduljon bizalommal munkatársainkhoz az alábbi elérhetőségeken:

Dr. Molnár Sz. Bence (bence.molnar@szecskay.com)

Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001 • www.szecskay.com