

Nyugat-magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

A gazdasági társaságok ingatlanvagyonának hatályos jogi szabályozása és hiányosságai

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Bölcskei János
adjunktus

Készítette:

Kecskés Kinga
Nappali tagozat
Igazgatásszervező
Ingatlan-nyilvántartási szakirány

Székesfehérvár
2011



Nappali tagozat

Igazgatásszervező Szak

Szaktervezési száma: Ig./172/2010.

KECSKÉS KINGA
szakdolgozati feladata

A szakdolgozat címe: A gazdasági társaságok ingatlanvagyonának hatályos jogi szabályozása és hiányosságai

A feladat leírása:

- 1.) Ismertesse vázlatosan a gazdasági társaságok megjelenésének és mai formáinak kialakulását Magyarországon.
- 2.) Jellemezze a gazdasági társaságokra vonatkozó hatályos jogi szabályozást (Alkotmány, Ptk., Gt., Cégtv. stb.).
- 3.) Mutassa be a mai hatályos Gt. tv.-nek a gazdasági társaságok vagyonára, azon belül az apportra és ingatlanvagyonára vonatkozó közös szabályait.
- 4.) Elemesse valamelyik társasági forma kapcsán az ingatlanvagyonra vonatkozó külső és belső jogviszonyokat és a létrehozható jogügyleteket, hatályos szabályozásukat, megjelenésüket az ingatlan-nyilvántartásban.
- 5.) Fogalmazza meg a gazdasági társaságok ingatlanvagyonának, így elsősorban termőföld vagyonának szabályozása kapcsán megjelent ellentmondásokat és hiányosságokat, tegyen javaslatot az esetleges módosításokra.

Tanszéki konzulens: Dr. Bölcskei János adjunktus

Beadási határidő: 2011. május 2.

Székesfehérvár 2010. október 14.


Dr. Tóth Zoltán József
tanszékvezető




Dr. Mélykúti Gábor
dékán



NYILATKOZAT

Alulírott **Kecskés Kinga** [redacted] jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy A gazdasági társaságok ingatlanvagyonának hatályos jogi szabályozása és hiányosságai című

szakdolgozat

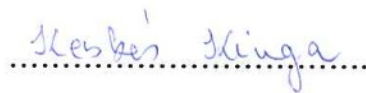
(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2011. május 3.


.....
Hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	3
1. GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK MEGJELENÉSE ÉS MAI FORMÁINAK KIALAKULÁSA MAGYARORSZÁGON	4
1.1. TÁRSASÁGI JOG AZ ELSŐ TÁRSASÁGI TÖRVÉNY LÉTREJÖTTÉIG	4
1.2. TÁRSASÁGI JOGUNK 1988 UTÁN	7
1.3. A GAZDASÁGI TÖRVÉNY, MINT RENDSZERVÁLTOZTATÓ TÖRVÉNY	9
2. GAZDASÁGI TÁRSASÁGOKRA VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS	11
2.1. GAZDASÁGI TÁRSASÁGOKRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK	11
2.1.1. <i>A magyar társasági jog alapelvei</i>	12
2.2. KAPCSOLÓDÓ JOGTERÜLETEK	13
2.3. A GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK HATÁLYOS JOGI SZABÁLYOZÁSA	14
2.3.1. <i>A társasági szerződés módosítása</i>	15
2.3.2. <i>Átalakulás</i>	15
2.3.3. <i>Egyesülés, szétválás</i>	16
2.3.4. <i>Jogutód nélküli megszűnés</i>	16
2.3.5. <i>A gazdasági társaság szervei</i>	17
2.3.5.1. <i>A társaságok legfőbb szervei</i>	17
2.4. GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ÜGYVEZETÉSE	17
2.4.1. <i>Felügyelőbizottság</i>	18
2.4.2. <i>A könyvvizsgáló jogállása a gazdasági társaságok tekintetében</i>	19
2.5. A TÁRSASÁGI JOG ÖSSZEFÜGGÉSEI A CÉGTÖRVÉNYBEN A SZABÁLYOZOTT CÉGJOGGAL	20
2.6. JOGI SZEMÉLYISÉGGEL NEM RENDELKEZŐ TÁRSASÁGI FORMÁK	21
2.6.1. <i>Közkereseti társaság</i>	21
2.6.2. <i>Betéti társaság</i>	22
2.7. JOGI SZEMÉLYISÉGŰ TÁRSASÁGI FORMÁK	22
2.7.1. <i>Korlátolt felelősségű társaság</i>	22
2.7.2. <i>Részvénytársaság</i>	23
3. A MAI HATÁLYOS GAZDASÁGI TÖRVÉNYNEK A GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK VAGYONÁRA, AZON BELÜL AZ APPORTRA ÉS INGATLANVAGYONÁRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYAI	25
3.1. KÖZÖS TULAJDON SZABÁLYAI	25
3.2. TÁRSASÁGOK VAGYONI HOZZÁJÁRULÁSA	26
3.2.1. <i>Nem pénzbeli hozzájárulás</i>	27
3.2.1.1. <i>Az apport tárgya</i>	28
3.3. GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK INGATLANVAGYONA	28
3.3.1. <i>Az apport értékelése</i>	28
3.3.2. <i>A pénzbeli és nem pénzbeli hozzájárulás aránya</i>	30
3.4. INGATLANAPPORT	31
3.4.1. <i>Termőföld apportja</i>	32

4. TERMŐFÖLD HASZONBÉRLET, MINT A GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ÁLTAL LÉTREHOZHATÓ JOGÜGYLET, MEGJELENÉSE AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN, A TÁRSASÁGOK KAPCSÁN MEGJELENŐ KÜLSŐ ÉS BELSŐ JOGVISZONY	33
4.1. LÉTREHOZHATÓ JOGÜGYLET: A MEZŐGAZDASÁGI HASZONBÉRLET ÉS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSA	33
4.1.1. <i>A mezőgazdasági szerződés alaki kellékei</i>	34
4.1.2. <i>A mezőgazdasági haszonbérlet használati szabályai</i>	35
4.1.3. <i>A mezőgazdasági haszonbérlet megszűnése</i>	36
4.1.3.1. Rendes felmondás	36
4.1.3.2. Rendkívüli felmondás	36
4.1.4. <i>A termőföld-haszonbérlet időtartama</i>	38
4.1.5. <i>Haszonbérletérti kedvezmény termőföldek esetén</i>	39
4.1.6. <i>A termőföld haszonbérleti szerződés megszűnése</i>	40
4.1.8. <i>A feles bérlet, szívességi földhasználat, a részesművelés</i>	41
4.2. FÖLDHASZNÁLATI NYILVÁNTARTÁS	43
4.5. A GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK KÜLSŐ ÉS BELSŐ JOGVISZONYA ÁLTALÁNOSÁGBAN	47
4.5.1. A belső jogviszonyról	47
4.5.2. A külső jogviszonyról.....	48
5. A GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK INGATLANVAGYONÁNAK, ELSŐSORBAN A TERMŐFÖLD VAGYONÁNAK SZABÁLYOZÁSA KAPCSÁN MEGJELENT ELLENTMONDÁSOK ÉS HIÁNYOSSÁGOK	49
ÖSSZEGZÉS	53
IRODALOMJEGYZÉK	54
MELLÉKLETEK	56

Bevezetés

Szakdolgozatom témájaként „A gazdasági társaságok ingatlanvagyonának hatályos jogi szabályozását és hiányosságait” választottam. A szakdolgozatomat a társasági jog történetének bemutatásával kezdtem, majd kitértem a gazdasági társaságok hatályos szabályozására és a 2006. évi a gazdasági társaságokról szóló IV. törvény által szabályozott négy társasági formát néhány mondatban jellemeztem. Ehhez a részhez tartozónak éreztem említést tenni a korlátolt felelősségű társaság nevéből fakadó ellentmondásról.

Ezután fontosnak tartottam, hogy a belföldi jogi személyek vagyonára, azon belül az apportra milyen előírások vonatkoznak. Ezt követően ismertettem a termőföld tulajdonszerzését és használatát a belföldi jogi személyek vonatkozásában. Véleményem szerint legfontosabb nemzeti kincsünk a termőföld és az adottságainak legmegfelelőbb hasznosítása, valamint funkcióképességeinek fenntartása a földtulajdonos, a földhasználó és az állam feladata.

Mivel a termőföld a mezőgazdasági termelés alapja, meghatározó jelentőséggel bír, hogy a termőföld tulajdoni, birtoklás, használati és rendelkezési viszonyaira vonatkozóan a jogszabályok milyen előírásokat tartalmaznak. Nagy hangsúlyt fektettem a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályozás kifejtésére, mivel ez fontos szerepet játszik a gazdasági társaságok életében.

Témaválasztásom mellett szól, hogy a gazdasági társaságok a gazdaság motorjai és úgy gondolom, hogy a gazdasági élet meghatározó résztvevői. Továbbá azért esett erre a témára a választásom, mert régebbi tanulmányaim során szintén nagy odafigyelést kellett szentelnem a gazdasági társaságok működésére, ezért úgy éreztem, hogy ez a témakör áll hozzám legközelebb. Szakdolgozatom végén véleményemmel összegeztem az általam leírtakat és megpróbáltam ésszerű javaslatokat tenni a termőföld vagyona kapcsán megjelent ellentmondások és hiányosságok módosítására.

Köszönettel tartozom Dr. Bölcskei János tanár úrnak a dolgozat elkészítésében nyújtott segítségével és Dr. Fenyő György tanár úrnak a számomra nyújtott értékes tanácsaiért és türelméért.

1. Gazdasági társaságok megjelenése és mai formáinak kialakulása Magyarországon

1.1. Társasági jog az első társasági törvény létrejöttéig

Már a római jogban is megvoltak a mai társasági jog előképei. A római jogban a társaság (societas) nem volt elkülönült szervezeti jogalany, hanem alapvetően a tagok között egy szerződéses kötelmi kapcsolat. A tagok tulajdonközösségének rendelkezése alatt állt a közös vagyon, mely nem került a társaság tulajdonába. A tagra eső vagyonhányad forgatható volt. A germán jogban alakult ki a társaságok másik ősi előképe, mely jobban hasonlít a mai formációra. A germán jogban kialakult társaságokban a közösség vagyona már elkülönült a tagok vagyonától. Ezzel a vagyonnal a közösség maga rendelkezhetett és a társasági, valamint a tagok vagyona nem keveredett, míg a társaság meg nem szűnt.

Magyarország azonban a XVI. században három részre szakadt, amely a történelmi fejlődést évszázadokra megváltoztatta. A nyugat-európai államoktól az ország gazdasága messze lemaradt, a polgári fejlődés lehetőségét magukban hordozó városok nagy része stagnáló állapotot mutatott. A középkori ipar és kereskedelem szervezetei megmerevedtek, így sem a kereskedelemben sem pedig az iparban nem tudott számottevő tőke felhalmozódni. 1777-ben készült kimutatás szerint a kézművesek és mesterek száma a 30 000 sem érte el. A bor- és marhakereskedelem vált jelentőssé az ország mezőgazdasági jellegéből adódóan. A Rákóczi-szabadságharcot követő esztendőkhöz került sor az első kereskedelmi jellegű törvény megalkotására. A könyvkivonati per rendjéről rendelkező 1723. évi LIII. törvénycikk (továbbiakban: tc.) a kereskedők könyvvézetési kötelezettségét írta elő. A kereskedelem és ipar viszonylagos fejlődésével járt Mária Terézia és II. József kora. A magyar igényeknek megfelelően kereskedelmi és váltójogi törvénykönyv tervezetének elkészítésével a Királyi Kúriát bízta meg 1779-ben az Országgyűlés,¹ amely 1786-ra el is készült, melynek megvizsgálására az Országgyűlés bizottságot küldött ki.² Miközben a jogalkotás csigalassúsággal haladt, szórványosan megjelentek a kereskedelmi társaságok. Az 1800-as évek végére az első hazai részvénytársaság létrehozására irányuló törekvés volt megfigyelhető. **Az első – a**

¹ Hosszú Hedvig (2002) A kereskedelmi jog alapjai, Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Pécs 9-12. oldal

² Szerkesztette: Dr. Kun Tibor, Lektorálta: Dr. Sárközy Tamás, (1988) Társasági Törvény, Láng Kiadó

vagyona alapján jelentősebbnek tekinthető – részvénytársaságunk az 1804-ben engedélyezett „Magyar-éjszaki kereskedő egyesület” volt.

Már az 1800-as években megjelentek a magyar társasági jog forrásai, de az akkori gazdasági társadalmi viszonyok és a jogalkotás körülményeiből fakadóan a jogi szabályozás nem fedte le azt az egész területet, melyet ma társasági jognak nevezünk. A XIX. század első két évtizede nem kedvezett a társaságok alapításának. Széchenyi István irodalmi munkáiban megfogalmazódott egy megalapozott gazdaságpolitikai koncepció, de elévülhetetlen eredményei voltak a gyakorlati fejlesztésekben is. Ő létesítette a század 30-as éveiben a balatoni „Kisfaludy” Gőzhajózási Társaságot, melynek részvényesei közé tartozott Deák Ferenc is. Továbbá Széchenyi István eredményes munkálkodásának következtében jött létre az 1838. évi XXVI. tc., amely a Lánchíd építését bízta egy részvénytársaságra. 1840-ben megszülettek a társasági joggal kapcsolatos kérdéseket és a társasági formákat szabályozó: „a közkeresetre összeálló társaságok jogviszonyairól”³ szóló 1840. évi XVIII. tc., valamint ekkor alkották meg az 1840. évi XV. törvénycikket a váltójogról, a XVI. törvénycikket a kereskedőkről. Ezek a jogszabályok azonban nem tudtak valódi hatást gyakorolni a magyar gazdaságra, hiszen az 1848/49. évi forradalom és szabadságharc leverése után az osztrák törvények kerültek bevezetésre Magyarországon. Az 50-es években nagymértékben hatolt be az ipar területére a kereskedelembe felhalmozódó tőke. Az évtized elején az egyéni cégekként létrejött gőzmalmok fokozatosan átalakultak részvénytársaságokká. A részvénytársasági forma alkalmas volt arra, hogy az elmaradt tőkekoncentrációt a társadalmi összítőke centralizációjával helyettesítse. Az alapítási láznak az 1873-as tőzsdeösszeomlás vetett véget. A válság mutatott rá arra, hogy sürgősen szabályozni kell mindenre kiterjedően a kereskedelmi jogot.

A magyar társasági jog kiemelkedő jelentőségű és alapvető kódexnek tekinthető első komplex jogforrása az 1875. évi XXXVII. törvény a Kereskedelmi törvény volt, mely német mintára jött létre. Apáthy István, egyetemi tanár megbízást kapott, hogy készítse el az új magyar kereskedelmi törvényt és ennek eredményeként született meg az előbb említett 1875. évi XXXVII. törvény. A Kereskedelmi törvény az első 15 évben hiánytalanul betöltötte politikai és gazdasági rendeltetését. Lehetővé tette a tőkeigényes iparágak nagyarányú fejlődését, valamint megfelelt a pénzpiacot uraló bankok igényeinek is.

³ Horváth Attila (2006) A magyar magánjog történetének alapjai, Gondolat Kiadó, Budapest 378. oldal

A magánjog dualista rendszerének nevezzük a kereskedelmi jog és a polgári jog egymás melletti párhuzamosságát, tehát a magánjogi kódex és a kereskedelmi jogi kódex egymásmellettiiségét pl.: Németország (Bürgerliches Gesetzbuch – Handelsgesetzbuch), Spanyolország (Código Civil – Código Comercial) vagy Franciaország (Code Civil – Code de Commerce). A magyar jogban nincs kereskedelmi jog, mint önálló jogág. Ezt nevezzük a magánjog monista koncepciójának. A kereskedelmi törvény a betéti társaságot, a szövetkezetet, a részvénytársaságot és a közkereseti társaságot szabályozta. Később érkezett a magyar magánjogba a korlátolt felelősségű társaság. A 90-es években azonban lényeges változás következett be. Az ésszerű szervezeti keretek kialakítása egyre nagyobb tőkeszükségletet igényelt, amelyhez viszont új hitelezési módszereket kellett kialakítani. Már századunk elején megjelent az igény a törvény revíziójára. Különbőféle érdekképviselői szervek sürgetésére. 1914-ben Kuncz Ödön kapott megbízást a részvénytársasági joggal kapcsolatos új tervezet elkészítésére, illetve a világháború alatt Thirring Lajos kúriai tanácselnököt kérte fel az igazságügyi kormányzat az egész kereskedelmi törvény reformjára vonatkozó javaslat megalkotására. 1920-1924 között szinte valamennyi részvénytársaságnál jelentkezett az alaptőke felemelésének tendenciája, ami viszont a régi részvények leértékelődését és ezek tulajdonosainak tönkremenetelét hozta magával. A gazdasági válság és az infláció ráirányították a figyelmet a kereskedelmi törvény alapvető hiányosságaira. Hosszú bizottsági viták után 1929-ben lényegtelen változásokkal elfogadta az Országgyűlés az 1930. évi V. törvénycikket, mely a korlátolt felelősségű társaságok és a csendes társaságok jogviszonyait szabályozta, amely azóta már eltűnt a jogunkból.

Mivel a társasági jog feltételezi a vállalkozás jogát, a tulajdonhoz való jogot, a szerződési szabadságot és mindenekelőtt a piacot, így ellentmondásban állt az 1940-es évek végére kiépülő szovjet típusú állam berendezkedés elveivel. Megközelítőleg négy évtizeden keresztül nem volt szó piacról, hiszen a szovjet állam a szabad piaci folyamatokat regulálta. Ennek folytán a szerződési szabadságot felváltotta a gazdaságban a szerződéskötési kötelezettség és a tervutasítások teljesítése. Ebben az időszakban nem a jogi szabályozást változtatták meg, hanem a gazdasági társaságok feleslegessé váltak a gazdasági-társadalmi viszonyok megváltozása miatt. Az államosítások folytán a kereskedelem állami tevékenység lett, majd a gazdasági társaságokat állami tulajdonba vették és a társaságokat átalakították állami vállalatokká és szövetkezetekké. A szocialista Magyarországon már korán érzékelték, hogy **a tervutasításos gazdaság életképtelen, emiatt a vállalatok önállóságának nagyobb teret kell engedni.** Az „új gazdasági

mechanizmusnak” nevezett gazdasági reformcsomag, mely némileg oldotta a merev gazdaságpolitikát, kísérletet tett a „szocialista piacgazdaság” megteremtésére. Gazdasági szemléletváltás következett be az 1960-as években. Olyan rendelkezések születtek melyek lehetőséget biztosítottak sajátos társulási lehetőségekre az állami gazdaságok között. Ezek jogi alapját megteremtette többek között a 10/1961. (IV.30.) FM rendelet, az 1967. évi III. törvény a mezőgazdasági szövetkezetekről, továbbá a 11/1967. (V. 13.) számú Kormányrendelet. E normák két fontos sajátosságát kell kiemelni: egyrészt lehetővé tették az állami gazdálkodó szervezetek részére is a többféle társulási alakzat közötti választhatóságot, másrészt oldották a különféle tulajdoni formák keveredésére vonatkozó tilalmat. Majd az állami vállalatok mellett megjelentek a gazdálkodók. Megjelentek az új típusú gazdasági társulások, a közös vállalat és az egyesülés (1970. évi 19. törvényerejű rendelet). 1972-ben lehetővé vált a külföldiek betársulása, később a betéti társulások és gazdasági munkaközösségek kezdhették meg működésüket.

1981-ben létrejött a 15-ös törvényrendelet a gazdasági munkaközösségekről, ez tette lehetővé az állampolgárok meghatározott tevékenységre irányuló társulását. A nyolcvanas évek közepére a politikai helyzet is megérett arra, hogy elkezdődjön a társasági jog restaurációja. **1988-ban megszületett a Társasági törvény.** Az 1988. évi VI. törvény bár nem szakított a szocialista piacgazdaság koncepciójával, de ezzel a törvénnyel társasági jogunk újjászületett. Lassan felbomlott a szocialista gazdaság hosszú évek óta konzervált struktúrája.

1.2. Társasági jogunk 1988 után

Az államszocializmus korszakában született első társasági törvényünk, így a kereskedelmi jog teljes rehabilitációjáról szó sem lehetett. Emiatt a kereskedelmi társaságokról szóló rész külön kodifikálásra került. A gazdasági társaság elnevezés a „burzsoá kor” kereskedelmi társaságai és a gazdasági társulások elnevezésének keresztezéséből született meg. E törvény óriási hatással volt a cégjogra, az értékpapírijogra, a csőd- és felszámolási jogra, valamint a versenyjog fejlődésére. Az állami vállalatoknak először is át kellett alakulniuk valamely társasági formává. **Az 1988. évi VI. törvény hat társasági formát szabályozott:**⁴ részvénytársaság (továbbiakban rt.), közös vállalat (továbbiakban kv.) és egyesülés, közkereseti és betéti társaság, korlátolt

⁴ Dr. Török Gábor (2010) A magyar társasági jog alapjai, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest 21. oldal

felelősségű társaság (továbbiakban kft.). Nagy részben ez a törvény tárta szélesre a társaságalapítás kapuit, megteremtve a hazai vállalkozó réteget. Tehát az első társasági törvényünk nagyrészt diszpozitív, hiszen engedő jellegű jogszabály volt. Ez alól kivétel a részvénytársaságokra vonatkozó kógens szabályozás. Az engedő jellegű szabályozás célja volt, hogy minél nagyobb számban és minél könnyebben alakuljanak társaságok. Célkitűzés volt továbbá, hogy erősödjön a befektetési kedv, fokozódjon a jövedelemtermelő képesség és a piaci kapcsolatok serkenjenek. Tény, hogy társaságalapítási láz zajlott le a nyolcvanas-kilencvenes évek végén, amely mára leapadt és konszolidálódott.

A Magyar Köztársaság aláírta az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló Európai Megállapodást 1991. december 16-án, Brüsszelben. Ezt a megállapodást a magyar jogalkotó 1994. évi I. törvényben hirdette ki. Ezt követően, hazánk köteles a jogszabályait a közösségi joganyaghoz közelíteni.

Az *acquis communautaire* (Közösségi Vívmányok), az Európai Unió jogszabályainak összessége. A Magyar Köztársaságnak ezt el kellett fogadnia, mert ennek az alkalmazása jelentette a belépés feltételét. **1997 végére elkészült a második társasági törvényünk az 1997. évi CXLIV. a gazdasági társaságokról szóló törvény**, mely 1998 nyarán lépett hatályba. Az első társasági törvénnyel kialakult és megszilárdult a társasági jog intézményrendszere. Az 1997-es jogszabállyal elkezdődött a társasági formák fogyása, mivel az egyesülés csupán kapcsolt vállalkozásnak minősült. De elmondható, hogy a két törvény között nincs forradalmi eltérés. A korábbi diszpozitív helyébe kógens szabályozás lépett.

A következő társasági törvény (továbbiakban Gt.) a 2006. évi IV. a gazdasági társaságokról szóló törvény volt. Az Országgyűlés 2005 decemberében fogadta el és 2006 nyarán lépett hatályba. Ez a gazdasági társaságokról szóló törvény az előzőhöz hasonlóan nem tér ki a szövetkezetekre. **A 2006. évi IV. törvény már csak négy gazdasági társaságról rendelkezik:** betéti társaság (továbbiakban bt.), közkereseti társaság (továbbiakban kkt.), részvénytársaság és korlátolt felelősségű társaság. A közös vállalatokra, melyek országosan működtek az 1997-es törvényt kellett használni. Új közös vállalatok, mint társasági formát már nem lehetett alapítani. Az 1997-es törvényhez képest mintegy 50%-ban más a 2006. évi IV. törvény. Az új gazdasági társaságokra vonatkozó 2006. évi törvény egy átfogó szabályozási koncepció, mert kiterjed a társaságokra és a cégjogra és felöleli a csőd- és felszámolási jogot. Fontos megjegyezni,

hogy 2007-től megszűntek a közhasznú társaságok, de lehetőség nyílik a nonprofit társaság alapítására, így a közsféra bizonyos mérvű átalakításáról is szó volt.

A társasági törvényekbeli változások döntően az alapítók/tagok szabadságfokának növelését célozzák. De a jogalkotó anélkül, hogy elkötelezte volna magát a „diszpozitív kontra kógens” vitában, a szabályozás módszere is változott. Tehát az új társasági törvény kimondja, hogy a gazdasági társaságokat szabályozó törvénytől csak akkor lehet eltérni, ha ezt megengedi, valamint, hogy a létesítő okirat tartalmát a jogszabályi keretek között szabadon állapíthatják meg az alapítók. Azonban kivételnek számít, hogy nem minősül törvénytől való eltérésnek a létesítő okiratba olyan rendelkezés beillesztése, amelyről a gazdasági társaságokat szabályozó törvény rendelkezik. Természetesen nem sértheti a jóhiszemű joggyakorlást és nem áll szemben a jogszabályi rendelkezéssel, mely a társaságokra vonatkozik.

Későbbiekben jelentkeztek olyan nézetek is, melyek a szövetkezetek visszahelyezését szorgalmazták a társasági jogba. De az elkülönült szabályozás továbbra is fennmaradt, hiszen az új gazdasági társaságokat szabályozó törvénnyel egyidejűleg a szövetkezeti törvény is megjelent, a 2006. évi X. törvény. Az eddig elkészült társasági törvényeket a Kodifikációs Bizottság hozta létre, melynek vezetője mindhárom esetben Dr. Sárközy Tamás professzor volt. A törvényalkotók elismerik, hogy a törvényeket 6-10 évenként felül kell vizsgálni és a szükséges változásokat végre kell hajtani. A felülvizsgálatok okai többek között, hogy az Európai Unió társasági joga még mozgásban van és napjaink technikai fejlődése is érezteti hatását.

1.3. A Gazdasági törvény, mint rendszerváltoztató törvény

A legnagyobb hatást a magyar gazdasági, illetve jogfejlődésre az 1988. évi VI. a gazdasági társaságokról szóló törvény gyakorolta. Az 1988. évi VI. törvény már nincs hatályban. Később megszületett az 1997. évi CXLIV. Törvény, illetve a harmadik gazdasági törvény a 2006. évi IV. törvény. A magyar gazdaságra és jogfejlődésre a legnagyobb hatást az 1988-as gazdasági törvény gyakorolta. Alapvető változást hozott az 1988. évi VI. törvény és a hozzá kapcsolódó törvények a magyar gazdaság intézményi szerkezetében. Az 1990-es évek közepére már a gazdasági társaság lett a magyar gazdaság alapvető szerkezeti formája a gazdasági törvény nyomán.⁵ Megváltozott a

⁵ Dr. Sárközy Tamás Gazdaság és jog folyóirat, XVII. Évfolyam I. szám 2009. január

magyar management felépítése: egyszemélyes tulajdonlást a társas tulajdonlás váltotta fel, a hatalmi tulajdonlást a többes civil tulajdonlás és az egyszemélyes vezetés helyett a formalizált társas vezetés vált modellértékűvé.

Első gazdasági törvény hatályba lépésekor még szocialista állam volt Magyarországon. 1989 elején még nem volt szó privatizálásról, így az 1988. évi gazdasági törvény átalakulási fejezetet nem tartalmazott. Az első gazdasági törvényre még hatottak a szocialista ideológia maradványai. A szocialista behatás megnyilvánult: egyrészt a magántársaságok korlátozásában, másrészt pedig az állam többletjogaiban. Az alkalmazottak száma nem lehetett több mint 500 fő, de korlátozás valóban nem volt igazi korlátozás, hiszen egy magánszemély bármilyen számú egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságot alapíthatott.

A gazdasági törvényt jogösszehasonlító tudományos munka előzte meg. A német-osztrák-francia-olasz társasági jogfejlődés mellett figyelembe vették az Európai Unió még éppen keletkező társasági jogát. A gazdasági törvény maradt a német dogmatikai alapon. A közkereseti társaság, a betéti társaság és a kft szabályozásánál sokat merített a gazdasági törvény az 1875-ös Kereskedelmi Törvénykönyv szabályaiból. Felmerült az is, hogy új törvény helyett a Kereskedelmi Törvénykönyvet kellene modernizálni. A Kodifikációs Bizottság, mely 1987-ben jött létre, olyan elavultnak találta a részvénytársaságok szabályozását a Kereskedelmi törvényben, hogy a gazdasági társaságok teljes újraszabályozását látta helyesnek. A szövetkezetek és mezőgazdaság keretében alakult formák és a kialakított ún. kisvállalkozási formák (gmk, vgmk, melyek az 1990-es években kihaltak) a kkt.-hoz voltak kapcsolhatók. A gazdasági reform (1968) után létrejött közös vállalat és egyesülés bennmaradtak a gazdasági törvényben, viszont a 2006-os gazdasági törvény nem tartalmazza már a közös vállalatot. „A gazdasági törvény a kapitalizmus húzó törvényének bizonyult és magával hozta a gazdasági jogrendszer teljes átalakulását.”⁶

Az 1988-as gazdasági törvény rendszerváltoztató tulajdonsága a cégbírói törvényesség felügyelet bevezetése a társaságok felett, később (1989 nyarán) cégbírói törvényességi felügyelet intézményesítése az állami vállalatok és szövetkezetek felett. Így megszűnt a magyar gazdálkodó szervezetek államigazgatáshoz kötöttsége.

⁶ Dr. Sárközy Tamás Gazdaság és jog folyóirat, XVII. Évfolyam I. szám 2009. január

2. Gazdasági társaságokra vonatkozó hatályos szabályozás

Elsősorban a 2006. évi a gazdasági társaságokról szóló IV. törvény szabályozza igazán a Magyarország területén székhellyel rendelkező gazdasági társaságok alapítását, szervezetét, működését, tagok (részvényesek) jogait, kötelezettségeit. Valamennyi társaságra vonatkozó általános szabályokat alkalmazni kell bármelyik típusba tartozó társaságnál.

2.1. Gazdasági társaságokra vonatkozó közös szabályok

A törvény hatálya a Magyarországon székhellyel rendelkező gazdasági társaságokra vonatkozik, főszabályként a külföldi székhellyel rendelkező társaságokra nem terjed ki.⁷ A gazdasági társaságok csak a törvény által előírt formában alapíthatóak. **A 2006-os gazdasági törvény (továbbiakban Gt.) csak négy társasági formát ismer el:** a közkereseti társaságot, a korlátolt felelősségű társaságot, a betéti társaságot és a részvénytársaságot. A kkt. és a bt. nem jogi személy, de a 2006. évi IV törvény kiemeli, hogy jogképességükben nem különböznek a jogi személyektől. A külföldiek azonos szabályok szerint a gazdasági társaságokban részt vehetnek.

„A társaság lényege, hogy közösség és nem mindegy milyen célokat szolgál és hogyan keletkezik.”⁸ A gazdasági társaság a privátautonómia része. A gazdasági társaságok a társaságban résztvevők jogügyleti akaratából és főszabályként szerződéssel keletkezhetnek. Kivételnek számít a szerződéses jelleg alól az egyszemélyes társaságok alapító okirata, mivel az alapító akaratnyilvánítása folytán jön létre. „A társasági szerződés nem kétszemélyes pozíciókra alapított árucsereszerződés, mint a Polgári Törvénykönyvben (továbbiakban Ptk.) szabályozott vagyoni jogi szerződések többsége, hanem főszabályként többalanyú és többoldalú tartós kóoperációs-szervező megállapodás.”⁹ A tagok között az együttműködés a jellemző, de kifelé a társaság egy egységként lép fel. Az érdekazonosság megnyilvánul a társaság tagjainak belső viszonyaiban. A társaságok tagjai között az együttműködés tartós, de ennek erőssége különböző lehet egyes társaságoknál, például: a személyegyesülés jellegű kft.-nél erősebb, mint egy nagy, nyilvánosság előtt működő részvénytársaságnál. Tehát minden

⁷ Dr. Sárközy Tamás (2006) Üzleti jog, Typotex kiadó, Budapest

⁸ Dr. Sárközy Tamás (2006) Üzleti jog, Typotex kiadó, Budapest 68. oldal

⁹ Dr. Sárközy Tamás (2006) Üzleti jog, Typotex kiadó, Budapest 70. oldal

társaság szervezeti keretek között működik. Ez a szervezetszerű működés minden társaságra jellemző, a nagyobb társaságok esetében (rt.) a társasági szervezet és az ügyvitel elkülönül. Ez a kettősség (szervezet és ügyvitel) emeli ki a társaságokat a kötelmi jogból, így átcsapnak személyi jogba, mivel főszabályként a társaság jogi személy. A jogi személyiséggel nem rendelkező, legegyszerűbb társasági alakzatok, mint a kkt. és bt. is cégnevet kapnak és ez alatt jogokat és kötelezettségeket szerezhetnek.

A 2006. évi IV. törvény ún. Gt. szabályozza a gazdasági társaságokat Magyarországon, mivel **országunkban nincs Kereskedelmi Törvénykönyv.** A gazdasági társaságok hivatottak az üzletszerű tevékenység folytatására. A társaságok célja elsősorban az üzletszerű gazdasági tevékenység. Dr. Sárközy Tamás a hagyományos fogalmakat használva „társas kereskedőként” említi a gazdasági társaságokat. Törekcsenek a profitmaximalizálásra, mivel a gazdasági forgalom résztvevői. Jellemző rájuk a közös vagyon, mely az üzleti tevékenység alapját képezi. Formakényszer érvényesül a gazdasági társaságok esetében és ennek értelmében csak a törvényben meghatározott formában létesülhetnek. Így lehetnek közkereseti társaságok, betéti társaságok, részvénytársaságok és korlátolt felelősségű társaságok. Többségük jogi személy (rt. és kft.) és rendelkeznek cégnévvvel.

Mondhatnánk a gazdasági társaságokra, hogy ún. üzleti nyilvánosság alá eső társaságok, mert kötelezően bejegyzik őket a kereskedelmi regiszterbe és így bárki számára nyilvánosak. A kereskedelmi regisztert cégjegyzék elnevezés alatt a cégbíróságok cégeljárás keretében vezetik. A gazdasági társaságok a cégjegyzékbe való bejegyzéssel jönnek létre. Tehát a cégjegyzék nem csupán deklaratív, hanem konstitutív jellegű is. A magyar jog a német dogmatika hatása alatt álló társasági jogba tartozik.

2.1.1. A magyar társasági jog alapelvei

Társulási szabadság és a vállalkozói privát autonómia, a társulók akarátérvényesítésének az elve: A társaságnak a tulajdonosai gazdasági érdekét kell szolgálnia. Az állam csak törvényességi felügyeletet gyakorolhat felettük.

A magánautonómia összeegyeztetése a közérdekkel: A diszpozitív jogi szabályozás mellett megjelennek a kógens jogi normák. Jellemzően a kkt., bt. és a kft.-nél jelennek meg a diszpozitív normák, a társulók eltérhetnek a Gt. szabályaitól. A kógens norma, mely az eltérést nem engedi meg és érvénytelennek nyilvánítja az rt.-re vonatkozik, többnyire közülük is a nagy töke bevonására alkalmas nyilvánosan működő, tőzsdei

részvénytársaságokra. A társasági jogban érvényesül közérdekvédelmi okokból, a cégjogi nyilvánosság elve.

Tulajdonos- és szektorsemlegesség: A jogi személyek és a természetes személyek, akik a társulásokban részt vesznek egyenrangúak. A gazdasági társaságokba „betársulhatnak” külföldiek is és jogaik egyelők.

Kisebbségvédelem: A kisebbségvédelem a társaságok tagjaira, egyenként és a tagok meghatározott csoportjaira vonatkozhat.

Hitelezővédelem: A társaságokban a tulajdonosi érdekek érvényesülnek, mivel alapvetően a társaság a tagoké, de a társaság működése során figyelembe kell venniük az üzleti partnerük magánérdekeit is.

Felelős vállalatvezetés (corporate governance): A Gt.-ben is megjelenik az OECD kódexben összefoglalt felelős vállalatvezetés elvei, mely azon az alapvető problémán kíván javítani, mely a nagyobb társaságoknál vált alapvető problémává. Ez a túlzott önérték érvényesítése és a menedzsment elidegenülése.

Munkavállalói participáció: Bár főleg inkább a német társasági jogban jelentős, már megjelent Magyarországon az 1988-as Gt. egyik alapelveként.

2.2. Kapcsolódó jogterületek

A Gt. tartalmaz eljárási szabályokat az eljárási perekkel kapcsolatban és a 2006. évi a cégnilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló V. törvény (továbbiakban Ctv.) is tartalmaz anyagi jogi szabályokat a cégnévvel kapcsolatban, de némi egyszerűsítéssel mondhatjuk, hogy a gazdasági társaságok jogának alaki jogát a 2006. évi V. törvény tartalmazza, az anyagi jogát pedig a gazdasági törvény.

A gazdasági társaságok joga a polgári jog kereskedelmi szakágába tartozik. A Gt. mögöttes jogterülete a Ptk., a Gt. 9.§-a szerint. Megfelelően kell alkalmazni a Ptk.-t a gazdasági társaságokra. Ha egy kérdést sem a Gt. sem a társasági szerződés nem szabályozza, vissza kell nyúlni a Ptk. szerződésekre irányuló rendelkezéseire. De vigyáznunk kell, hiszen a Ptk. a kétoldalú árucsereszerződésekre vonatkozik, így nem mindig megfelelőek a társasági szerződésekre. A konszernjogot és a vállalat csoportosulás jogát a Gt. az V. fejezetben fejt ki. A Gt. ténylegesen csak a zártan működő rt.-re és a kft.-re tartalmaz a gazdasági társaságokra vonatkozó, befolyásolás szerzéssel kapcsolatos szabályozást. A nyílt részvénytársaságok konszernjogát a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény szabályozza. A társasági szabályokat az idő

előrehaladtával egyre jobban befolyásolja a számviteli jog és az adójog. Az utóbbi az alapítók és tagok döntéseire nyomja rá bélyegét. A számvitel jogát a 2000. évi C. törvény szabályozza.

Néhány további jogterület, melyeket még érinthet a társasági jog: a törvényességi felügyeletnek közjogi jellege van, a tagok és vezetők jogviszonyai érinthetik a munkajogot is.

A Magyarország területén székhellyel rendelkező és üzletszerű közös gazdasági tevékenységet folytató gazdasági társaságokra a 2006. évi IV. törvény (Gt.) és a 2006. évi V. törvény (Ctv.) vonatkozik a fent említett törvényeken együtt.

2.3. A gazdasági társaságok hatályos jogi szabályozása

A gazdasági társaságok létszakaszai:

- alapítás
- társasági szerződés módosítása
- más társasági formává való átalakulás
- társaságok egyesülése
- társaságok szétválása
- jogutód nélküli megszűnés

A társasági szerződés megkötésével keletkezik a társaság. Ezt a társasági szerződést megelőzheti egy szindikátusi szerződés, mely az előkészülésre vonatkozik. Általában nagyobb társaságoknál szokták használni. A társasági szerződést ügyvédnek ellenjegyeznie kell vagy közjegyzői okiratba kell foglalni. Majd a társaságnak kérnie kell a cégbíróságtól a cég bejegyzését. Cégbejegyzési nem peres eljárást a cégbíróság folytatja le a Ctv. rendelkezései szerint. Jogi képviselő igénybevétele kötelező. A bejegyzési eljárás a Ctv. 44-48 §-ban található, mely meglehetősen lerövidült a Gt. rendelkezései alapján. A cégbíróság köteles a kérelem beadásától számított 15 munkanapon belül érdemi döntés hozni. Ha ezt elmulasztotta, a cégbíróság vezetőjének intézkednie kell 3 munkanapon belül. Ha ez sem történik meg, a 3. munkanap után a törvény erejénél fogva létrejön a társaság. A Ctv. a 48-49. §-ban tartalmaz szerződésmintákat, melynek a tartalmához a társulók nem nyúlhatnak, így ezzel a társasági szerződéssel a kérelem beadásától számított 8 napon belül, elektronikus úton benyújtott kérelem pedig 2 munkanapon belül elbírálásra kerül.

A Gt. meghatározza a társasági szerződés kötelező tartalmát, mint pl.: cégnév, székhely, tagok neve, tevékenységi kör, és hogy a társaság meddig kíván működni. A gazdasági társaságnak mindig van vagyona, melyet a társasági szerződésben meg kell határozni. A tagok biztosítják a társaság vagyonát és a hozzájárulásuk eltérhet egymástól. A vagyoni hozzájárulás pénzbeli és nem pénzbeli hozzájárulásokból állhat. Az utóbbit nevezzük apportnak. Az apport a társaság tulajdonába kerül. A társaság főszabály szerint vagyon nélkül nem működhet, így a tagoknak a vagyoni hozzájárulás a cégbejegyzésig szolgáltatniuk kell. De például az rt. kivételt képez, mert a részvénytársaságnak a cégbejegyzéstől számított egy évig van a határideje megszabva

2.3.1. A társasági szerződés módosítása

Valamennyi fél beleegyezése szükséges a társasági szerződés módosításához. Kivételt tesz a Gt. 16. §-a, mely szerint a társaság legfőbb szerve, a taggyűlés is határozhat a módosításról és a tagok aláírására nincs szükség. A taggyűlés háromnegyedes többséggel döntést hozhat a szerződésmódosításról. Kettő kivétel van ez alól a szabály alól: 1) a cégnév, telephely és tevékenységi kör módosítása egyszerű szótöbbséggel is meghozható és a társasági szerződés felhatalmazhatja az ügyvezetést, hogy meghozza ezeket a döntéseket a taggyűlés összehívása nélkül. 2.) A kkt. és bt. esetén egyhangú döntésre van szükség.

A szerződésmódosítás változásbejelentési eljárás útján történik. Melyre a cégbíróság az alapításra vonatkozó szabályokat alkalmazza (Ctv. 50. §). A szerződésmódosítás történhet például a cégnév, telephely, székhely, fióktelep vagy tevékenységi kör megváltoztatása végett, viszont mind a kft., mind az rt. esetében főszabálytól eltérő rendelkezések vannak.

2.3.2. Átalakulás

A Gt. szerint a gazdasági társaság más gazdasági társasággá alakulhat. Átalakulásnál az alapítás szabályait kell mögöttes jogterületként használni. Az átalakulás lényege, hogy a régi gazdasági társasági forma megszűnik, a cégjegyzékből való törléssel. Ezzel egyidejűleg bejegyzik az új társasági formát, így új társaság keletkezik. **Felszámolás vagy végelszámolási eljárás alatt álló társaság nem alakulhat át.** Egybehangzó döntés után első lépésként a társaság vagyonmérleg-tervezetét kell elkészíteni és ellenőriztetni

kell a könyvvizsgálóval vagy a felügyelőbizottsággal. Ezt követően meg kell határozni a társaság az új társaság törzs(alap)tőkéjét, a tagokra eső vagyonthányadot. Azonban a társaság dönthet úgy is, hogy egy ülésen döntenek az átalakulásról. A cégbejegyzés után az régi és új társaságra vagyonmérleget kell készíteni. Erre 90 nap áll a rendelkezésre.

2.3.3. Egyesülés, szétválás

Egyesülésnek nevezzük, amikor több gazdasági társaság összeolvad vagy egy másik társaságba beolvadhat egy vagy annál több társaság.

Szétválásnak vagy különválásnak nevezzük azt, amikor egy társaság több társasággá oszlik, vagy a társaságnak egy része elválik. Ezekben az esetekben az alapítás szabályait kell megfelelően alkalmazni. Az érintett társaságoknak, illetve a tagjainak szétválási és egyesülési szerződést kell kötniük, valamint be kell szerezniük a Gazdasági Versenyhivatal engedélyét az 1996. évi LVII. a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló törvény alapján.

2.3.4. Jogutód nélküli megszűnés

A társasági szerződésben a tagok már rendelkezhetnek a társaság megszűnéséről. Létrehozhatják a társaságot egy adott időtartamra vagy rendelkeznek megszűnési feltételről. Ha a tagok a társaságot határozatlan időre hozták létre, akkor a társaság legfőbb szerve háromnegyedes többséggel dönthet a gazdasági társaság megszűnéséről. **Kivételt képez a kkt. és bt., mert ezeknél a társaságoknál egyhangú döntés szükséges a megszüntetéshez.** Ezek után végelszámolási eljárás következik, melyet a Ctv. a VIII. fejezetében szabályoz.

Két esetben szüntetheti meg a cégbíróság a gazdasági társaságot: az egyik, hogy ismételt törvénysértést követett el, a másik pedig ha a társaság nem működik (ún. fantom cég). Sajátos megszűnési oknak számít ha a kkt. vagy a bt. tagjainak száma egyre csökken és 6 hónap alatt nem lép be új tag.

2.3.5. A gazdasági társaság szervei

Legfőbb szerve, melyet tág értelemben taggyűlésnek nevezünk. Ügymintéző szerve a társaságnak a vezető tisztségviselők és az rt.-nél az igazgatóság, mely vezető szervként is működik. Tulajdonosi ellenőrző szerv a felügyelőbizottság. A társaság eredmény-beszámolójának ellenőrzését a könyvvizsgáló végzi. A gazdasági társaságok ezek mellett más egyéb szerveket is létrehozhatnak.

2.3.5.1. A társaságok legfőbb szervei

A társaság legfőbb szerve a csakis a tagokból álló tág értelemben vett taggyűlés. A kkt. és bt. esetében a Gt. tagok gyűléséről beszél az rt.-nél pedig közgyűlésről. **Lényegében a legfőbb szerv a tagok összessége.** A legfőbb szervet nevezhetjük a társaság stratégiai döntéshozatali szervének. A Gt. a legfőbb szerv hatáskörébe utalja a legalapvetőbb kérdéseket (tőkeemelés, átalakulás stb.). Tehát operatív kérdésekkel akkor foglalkozhat a taggyűlés ha a társasági szerződés, azt a hatáskörébe utalta. A taggyűléseken minden tag részt vehet és a szavazati jogot a társasági szerződés korlátozhatja. Az egyszemélyes kft.-nél és rt.-nél az alapító írásbeli határozata helyettesíti a taggyűlés döntését. A taggyűlés a döntéseit főszabályként üléseken hozza meg, de lehetőség van, hogy tagsági jogait elektronikus hírközlő eszközökön keresztül gyakorolhassák. Ez alól kivétel az eredménybeszámoló.

2.4. Gazdasági társaságok ügyvezetése

A vezető tisztségviselők látják el a társaság ügyvezetését, kivéve a részvénytársaságot. Az rt.-nél az igazgatóság minősül ügyvezető szervnek és az igazgatóság tagjai a vezető tisztségviselők. A kkt.-nál és bt.-nél az üzletvezetők, mint ügyvezetésre feljogosított tag vagy tagok a társasági szerződés által, a vezető tisztségviselők.

A Gt. szerint vezető tisztségviselő csak természetes személy lehet. A tevékenysége csak személyesen látható el. Képviselőnek helye csak a kkt. és bt.-nél van, ahol jogi személy tag is feljogosítható az üzletvezetésre. **Egy személy több társaságnál is lehet vezető tisztségviselő.** Ez nem mindig volt így, mert 1988. és 2006. között ezt korlátozták.

A vezetőket általánosan a tag- vagy közgyűlés választja meg. Kivétel az alapítás, mert ott a társasági szerződés rendezi ezt a kérdést. Valamint ha a zártkörűen működő rt. társasági szerződésében úgy rendelkeztek, akkor a felügyelőbizottság nevezi ki az igazgatóságot (ügyvezetőt). Legfeljebb öt évre szólhat a vezetői tisztségviselői megbízás, de a társasági szerződésben rendelkezhetnek arról, hogy határozatlan időre szóljon. Mivel a vezető tisztségviselői jogviszony egy polgári jogi megbízási jogviszony, így mögöttes jogterületként a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A vezető nem utasítható és hatáskörét nem lehet elvonni. A Gt. 30 § (2) kimondja, hogy: **a vezető tisztségviselők a gazdasági társaság ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal, a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ellátni.** A vezető tisztségviselők ha megszegné a társasági szerződésben foglaltakat, a jogszabályokat valamint az ügyvezetési kötelezettségeit, a társaságnak okozott károkért felelnek a polgári jog szabályai szerint a társasággal szemben. Ha a társaság harmadik személynek okoz károkat, a társaság felel elsődlegesen, majd fordulhat a vezetők ellen. A 2006. évi IV. törvény bevezette a felmentvény intézményét, mely azt jelenti, hogy ha a társasági szerződés lehetővé teszi a tisztségviselők értékelése után a taggyűlés felmentvényt adhat.

A társaság vezető tisztségviselője a társaság törvényes képviselője mind a vagyoni forgalomban, mind a társaság munkavállalóival szemben. A társaságot írásban cégjegyzés útján képviselheti a tisztségviselő. Tehát az iratokat a saját aláírásukkal látják el a társaság cégneve alatt, melynek az ún. aláírási címpéldánnyal kell megegyeznie (hivatalos cég aláírási nyilatkozat).

A cégvezető sajátos társasági vezető, aki nem vezető tisztségviselő és ugyanazok a szabályok vonatkoznak rá, melyek a vezető tisztségviselőkre.

2.4.1. Felügyelőbizottság

A magyar jog elkülöníti az operatív ügyvezetéstől a felügyelőbizottságot, mint tulajdonosi ellenőrzési szerv. A felügyelőbizottság ellenőrzi a tagok és a társaság legfőbb szerve részére és **általános ellenőrző szervként működik.** A társaság köteles valamennyi iratot és felvilágosítást a felügyelőbizottság rendelkezésére bocsátani és megadni. A felügyelőbizottság testületben 3-15 között lehet a tagok száma. A felügyelőbizottsági tagokat a taggyűlés vagy közgyűlés választja meg. Lehet határozott időre és határozatlan időre szóló megválasztás. Mondhatjuk, hogy a felügyelőbizottság fakultatív szerv, hiszen

nem minden esetben kötelező a megválasztása és erről a társasági szerződésben dönthetnek a tagok. Kivételek, amikor kötelező a felügyelőbizottság létrehozása:

- nem egységes irányítási rendszerben működő nyilvános részvénytársaságnál,
- zártan működő részvénytársaságnál, ha a részvényesek, akik a szavazati jogok 5%-val rendelkeznek ezt kívánják,
- bármely gazdasági társaságnál, ha a 200 főt meghaladja éves átlagban a teljes munkaidőben dolgozó munkavállalók,
- ha a felügyelőbizottságot külön törvény előírja köztulajdon védelme érdekében.

A felügyelőbizottság tagjai a társaságnak okozott kárért egyetemlegesen és korlátlanul felel a gazdasági társasággal szemben ha az ellenőrzési kötelezettségeiket megszegik. A felügyelőbizottságban vezető tisztségviselők és a vállalat munkavállalói nem vehetnek részt.

2.4.2. A könyvvizsgáló jogállása a gazdasági társaságok tekintetében

A könyvvizsgálói tevékenységről az 1997. évi LV. a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról és a könyvvizsgálói tevékenységről szóló törvény rendelkezik általános jelleggel. Ide tartozik még a számviteli törvény (2000. évi C.), mely még a könyvvizsgáló jogállását részletezi. A Gt. viszont csak a cégjegyzékbe bejegyzett könyvvizsgálóval foglalkozik. **Csak az a könyvvizsgáló ellenőrizheti a társaság éves eredménybeszámolóját, aki a könyvvizsgálók nyilvántartásában szerepel.** A könyvvizsgálót a társaság tag(köz)gyűlése választja határozott időre, de maximum 5 évre, mely lehet egyéni vállalkozó és társaság egyaránt. A megválasztás után 90 napig polgárjogi megbízási szerződést kell kötnie a társaság ügyvezetésének a könyvvizsgálóval. Ennek elmaradása azt eredményezi, hogy új könyvvizsgálót kell választani.

A könyvvizsgáló úgy, mint a felügyelőbizottság fakultatív szerv, tehát a tagok a társasági szerződésben szabadon eldönthetik, hogy szeretnének-e könyvvizsgálót vagy sem. Kivételek, amikor ugyanis kötelező a könyvvizsgálót megválasztani a Gt. 40. § szerint:

- minden egyes részvénytársaságnál kötelező,
- abban az esetben, ha a számviteli törvény (2000. évi C.) ezt előírja,

A könyvvizsgáló a gazdasági társaság éves beszámolójának pénzügyi ellenőrzésekor: vagy auditálja a mérleget (a záradékban jogszerűnek és valósnak minősíti), vagy elutasítja, vagy korlátozásokkal auditálja.

2.5. A társasági jog összefüggései a Cégtörvényben a szabályozott cégjoggal

A Ctv. 2 §-a szerint a cég az a jogalany, amely a cégnyilvántartásban való bejegyzéssel üzletszerű gazdálkodó tevékenység folytatása céljából jön létre.¹⁰

Így a gazdasági társaságokat cégeknek is nevezhetjük. A cég a cég neve alatt jogokat és kötelezettségeket szerezhet. A gazdálkodó alany kötelezően cégnek minősül. Minden gazdasági társaság szerepel a cégnyilvántartásban, mely nyilvános és közhiteles. **Tehát a Ctv. biztosítja, hogy bármely gazdasági társaságnak utána nézhessünk, ellenőrizhessük létezésüket.**

A gazdasági társaságok cégjegyzékben szereplő adatait a 2006. évi V. törvény szabályozza. A kereskedelmi jogalanyiságot a cégnév biztosítja. A cégnévvel kapcsolatban alapvető követelmények vannak, hogy a társaság más cégektől megkülönböztethető legyen. A gazdasági társaságok felett gyakorolt törvényességi felügyelet gyakorlását a Ctv. szabályozza, amely nem peres eljárásban történik. Kérelemre és hivatalból is helye lehet a törvényességi felügyelet gyakorlásának a társaságokkal szemben:

- a bejegyzett adat a cégnyilvántartásba vagy annak hiányossága törvénysértő, vagy
- a gazdasági társaság ha nem tartja be a rá vonatkozó szabályokat.

A cégbíróság az alábbi szankciókat alkalmazhatja a törvényességi felügyeleti eljárás során:

- Felhívja a gazdasági társaságot, hogy állítsa helyre a törvényes működést,
- pénzbírságot szabhat ki, melynek mértéke nem haladhatja meg a 10 millió forintot,
- új határozat meghozatalát írja elő a társaság szerveinek,
- összehívhatja a társaság tag(köz)gyűlését,
- felügyelőbiztost rendelhet ki a céghez a törvényes működés helyreállítása érdekében, maximum 90 napig,
- végső esetben a társaságot megszüntetheti.

¹⁰ Dr. Sárközy Tamás (2006) Üzleti jog, Typotex Kiadó, Budapest

2.6. Jogi személyiséggel nem rendelkező társasági formák

2.6.1. Közkereseti társaság

„A közkereseti társaság létesítésére irányuló társasági szerződéssel a társaság tagjai arra vállalnak kötelezettséget, hogy korlátlan és egyetemleges felelősségük mellett üzletszerű közös gazdasági tevékenységet folytatnak és ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást a társaság rendelkezésére bocsátják.”¹¹

Lényege, hogy legalább két tag úgy folytat gazdasági tevékenységet a társasági szerződés alapján, hogy korlátlan és egyetemleges felelősséget vállalnak a társaság tartozásaiért.¹² Tehát az üzleti vagyon és a tagok magánvagyonra nem különül el egymástól, viszont **a társaság külső és belső jogviszonyai elválnak egymástól**. A tagok kötelesek a vagyoni hozzájárulás szolgáltatására és díjazásban is részesülhetnek, ha a társaság tevékenységében személyesen részt vesznek. A nyereség és veszteség olyan arányban oszlik el, amilyen arányban a tagok vagyoni hozzájárulása, természetesen ha a társasági szerződésben másként rendelkeztek, akkor ezt kell alapul venni. A közkereseti társaság legfőbb szerve a tagok gyűlése. A gyűlésen minden tagot legalább egy szavazat illet meg.

A Gt. a szótöbbséges határozathozatal mellett előírja az egyhangú határozathozatalt a következő esetekben: társasági szerződés módosításához, az átalakuláshoz, a jogutód nélküli megszűnéshez. A társaság teljes vagyonával felel a társaság kötelezettségeiért, ha nem lenne elég a társaság vagyona, akkor a tagok a társasággal együtt perelhetők. Mivel a tag halálát vagy a társaság jogutód nélküli megszűnését követően a társaság is megszűnik, ha nem lép be a társaságba örökös (jogutód), a kkt.-t nevezhetjük klasszikus személyegyesülésnek, hiszen erősen kötődik a tagjaihoz. Nincs akadálya, ha valamelyik tag úgy dönt, szeretné a kkt.-ban lévő részesedését átruházni másra ingyenesen vagy ellenérték fejében. A társasági jogviszonyát bármely tag felmondhatja 3 hónapos felmondási idővel a határozatlan időre létrehozott kkt.-ban.

¹¹ Újváriné Antal Edit (2002) A gazdasági társaságokról szóló törvény magyarázata, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, VIII. Fejezet. 303. oldal

¹² Dr. Sárközy Tamás (2007) A gazdasági társaságok nagy kézikönyve, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest

2.6.2. Betéti társaság

A betéti társaság létesítésére irányuló társasági szerződéssel a társaság tagjai üzletszerű, közös gazdasági tevékenység folytatására vállalnak kötelezettséget oly módon, hogy legalább egy tag (beltag) felelőssége a társasági vagyon által nem fedezett kötelezettségekért korlátlan és a többi beltaggal egyetemleges, míg legalább egy másik tag (kültag) csak a társasági szerződésben vállalt vagyoni betétje szolgáltatására köteles, a társaság kötelezettségeiért azonban - a törvényben meghatározott kivétellel - nem felel.(Gt. 108.§)

Kedveltebb társasági forma mint a kkt., mivel a kkt.-ban, mint már említettem nem különül el a társaság üzleti vagyona a tagok magánvagyonától. Alapvető különbség a kkt. és bt. között a kültag korlátozott felelőssége. A betéti társaságban a tagok felelőssége megosztott. Azt jelenti, hogy **a beltagok felelőssége korlátlan, a kültag(ok) felelőssége pedig a társaságban lévő vagyoni részesedéséig terjed**, így a társaság hitelezőivel szemben nem felel. A kültag nem lehet üzletvezető, nem képviselheti a társaságot és ebből adódóan nem jogosult a cégjegyzésre. A bt.-re mögöttes jogterületként a kkt.-ra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Jelenleg a kültag vagyoni betétjéről nem lehet értékpapírt kiállítani.

Mindkét társaság a mikrovállalkozások tipikus formája.

2.7. Jogi személyiségű társasági formák

2.7.1. Korlátolt felelősségű társaság

A kft.-nek meghatározott összegű törzsbetétekből álló törzstőkével kell rendelkeznie. **Minimum összege a törzstőkének 3 millió forint és a törzsbetétek összege nem lehet kevesebb mint 100 000 Ft.** A törzsbetét az azt szolgáltató tag üzletrészévé válik, de csak ha a cég bejegyzése megtörtént. Erről az üzletrészről értékpapírt kiállítani nem lehet. A tag felelőssége nem korlátlan, csak a törzsbetét összegéig terhelhető. A tagok csak a kft.-vel szemben vállalt vagyoni szolgáltatásuk teljesítése tekintetében felelnek teljes mértékben. A kft. törzsbetétjeinek több tulajdonosa is lehet, de minden tulajdonosnak csak egy törzsbetétje lehet. A tagsági szerződés szerinti törzsbetétek kötelező befizetése mellett, a tagok mellékszolgáltatásokra is vállalkozhatnak, mely lehet vagyoni és személyes közreműködés. A tagokat a mellékszolgáltatásért díjazás

illetteheti meg. Pótbefizetési kötelezettségre feljogosíthatja a taggyűlést a társasági szerződés veszteség esetén, de ennek a legmagasabb összegét meg kell határozni. Az üzletrész testesíti meg a társaság vagyonából az a tagokat megillető hányadot. Minden tagnak egy üzletrésze lehet és egymás között átruházható.

Elővásárlási jogot köthetnek ki a tagok a társasági szerződésben, de ezt kizárni és korlátozni is lehet. Az üzletrész átruházásakor a tagjegyzéket módosítani kell. Kilépní a társaságból úgy lehet, hogy az tag az üzletrészét átruházza, halál esetén pedig átszáll a jogutódra. A nyereséget és a veszteséget a tagok vagyoni hozzájárulásuk mértékében viselik, de a társasági szerződés ettől eltérően is rendelkezhet. **A kft. legfőbb szerve a taggyűlés.** A társaság operatív vezetésére a taggyűlés egy, esetleg több ügyvezetőt is választhat. Annak érdekében, hogy a kisebbség illetve a hitelezők érdekei ne sérüljenek a társaság törzstőkéjét leszállíthatják és felelhetnek.

Úgy gondolom, hogy a korlátolt felelősségű társaság elnevezésében ellentmondások vannak. A kft. elnevezésében is szereplő korlátolt felelősség nem fejezi ki igazán pontosan a felelősség irányait, vagy talán azt is sugallhatja, hogy a társaság felelőssége korlátozott, pedig a korlátozott felelősség a tagokra jellemző nem pedig a társaságra. A társaság teljes felelősséggel tartozik a hitelezők irányában korlátozás nélkül. Ezzel ellentétben a tagok a társasági tartozásokért a saját vagyonuk terhére nem vonhatók felelősségre, csak a társaságba bevitt vagyonukat kockáztatják. A tagok felelőssége korlátozott, mert a társaság kötelezettségeiért a tag nem felelős. A tagi felelősség kizárólag a társaság viszonylatában érvényesül, azaz a törzsbetét megfizetését, a pótbefizetést és az esetlegesen vállalt mellékszolgáltatást csak a társaság követelheti a tagjától, kívülálló hitelezők nem. A korlátozott felelősség főszabályként érvényesül, a Gt. azonban több helyen ennél szigorúbb, korlátlan felelősséget is előír.

2.7.2. Részvénytársaság

Klasszikus nagyvállalati társasági forma. **Egyedül a részvénytársaságnál állítanak a tagsági jogokról értékpapírt.** Előre meghatározott névértékű és számú részvényekből álló alaptőkével lehet részvénytársaságot alapítani. Jelenleg részvényérték-minimum nincs meghatározva, de részvényt névértéke alatt nem lehet kibocsátani. Az rt. minimum alaptőkéje 20 millió forint lehet. A részvényes vagyoni és személyi jogait a részvény testesíti meg, melyet vagyoni hozzájárulása után kap. Mivel a részvénytársaság

tőketársulás és nincs mellékszolgáltatás vagy pótbefizetés, így a részvényesek a részvényük kibocsátási értékét (névértékét) kötelesek szolgáltatni a társaság felé. A részvénytársaság alapítható nyíltan és zártan. A nyíltan működő rt. azt foglalja magába, hogy részvényei nyilvánosan kerülnek forgalomba, melyet a 2001. évi CXX. törvény szabályoz.

Értelemszerűen ha az rt. részvényei nem kerülnek nyilvánosan forgalomba, akkor zárt rt.-ről beszélünk. A nyíltan működő rt.-ből lehet zártan működő rt. és fordítva, ha a közgyűlés háromnegyedes többséggel ezt megszavazza. Az új Gt. már elkülönítve beszél a nyíltan és zártan működő rt.-ről. A cég nevében is fel kell tüntetni, hogy nyílt vagy zárt az adott részvénytársaság (zrt. vagy nyrt.). Manapság az rt.-ket zárkörűen alapítják. Dr. Sárközy Tamás szerint: „A nyilvános alapítás szélső kivétellé vált”.

3. A mai hatályos gazdasági törvénynek a gazdasági társaságok vagyonára, azon belül az apportra és ingatlanvagyonára vonatkozó közös szabályai

Szakdolgozatomnak ebben a szakaszában szükségesnek éreztem a gazdasági társaságok apportra és ingatlanvagyonra vonatkozó szabályozás mellett néhány mondaton keresztül említést tenni a közös tulajdon előírásairól, mivel a társaságok jelentős részénél találkozhatunk a közös tulajdon fogalmával.

3.1. Közös tulajdon szabályai

A közös tulajdon rendszerint ingatlanon áll fent, ebben a vonatkozásban szeretnék néhány mondatban említést tenni a közös tulajdon szabályairól.

„A közös tulajdon olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott eszmei hányadrészek szerint több személyt illet meg.”¹³

Egy dolog tulajdonjogában több személy is osztozik, őket nevezzük tulajdonostársaknak. A tulajdonostársaknak együttvéve ugyanannyi tulajdonosi jogosultsága és terhe van, mintha a tulajdonos csupán egyetlen személy volna. A tulajdonosokat megillető eszmei hányad szerint oszlanak meg a jogosultságok és terhek. A közös tulajdon fennállhat jogi személyek és természetes személyek között. Ha a közös tulajdon tárgya ingatlan a tulajdonjogot az eszmei hányadokra kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint, melyről a későbbiekben még szó lesz.

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog használatára és birtoklására; de a többiek **dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére ezt a jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja.** A dolog haszna a tulajdonostársakat tulajdoni hányada alapján illeti meg. A többi tulajdonostársat a dolog tulajdoni hányadára előbérleti vagy előhaszonbérleti jog illeti meg. A dolog fenntartásával és egyéb költségeivel kapcsolatos terheket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik. Ha bármely tulajdonostárs a reá eső tulajdoni hányada szerinti résztől többet visel, a többi tulajdonostársnak, akik kevesebbet viseltek meg kell téríteniük.¹⁴

¹³ Lenkovics Barnabás (2001) Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 164. oldal

¹⁴ Lenkovics Barnabás (2001) Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 164-173. oldal

Saját tulajdoni hányadával minden tulajdonos szabadon rendelkezhet és nem szükséges a többi tulajdonostárs hozzájárulása. A rendelkezési jognak az előbérleti, előhaszonbérleti és elővásárlási jog a korlátja. Az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog használatba adásához vagy haszonbérbe adásához vagy valamely módon történő megterheléséhez a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. Minden tulajdonostárs jogosult önállóan igénybe venni a tulajdonjog védelmének bármely eszközét a tulajdonjog egészére kiterjedően.

A közös tulajdon megszüntetése:

Senkit nem lehet mással tulajdonközösségre kényszeríteni vagy tulajdonközösséget fenntartatni. A tulajdonközösség megszüntetésére a felek megállapodása irányadó. Ha nem tudnak egyhangúlag határozni a tulajdonostársak a tulajdonközösség megszüntetéséről a közös tulajdont a bíróság szünteti meg. A tulajdonközösség megszüntetésének három módja ismeretes:

- a közös tulajdon tárgyainak természetben való megosztása,
- a bíróság a közös tulajdon tárgyait megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába utalhatja,
- érték szerinti megosztásnak van helye, ha a közös tulajdon másként nem szüntethető meg.

3.2. Társaságok vagyoni hozzájárulása

A gazdasági társaságok alapításához a tag vagyoni hozzájárulása szükséges. Ez lehet: pénzbeli hozzájárulás és nem pénzbeli hozzájárulás, melyet a társaság javára szolgáltatnak.¹⁵ A nem pénzbeli hozzájárulás: bármilyen vagyoni értékkel rendelkező dolog, szellemi alkotáshoz fűződő vagy egyéb vagyoni értékű jog (ebbe beleértve az adós által elismert vagy jogerős bírósági határozaton alapuló követelést is) lehet. Nem pénzbeli hozzájárulásként a tag munkavégzésre és más személyes közreműködésre vagy szolgáltatásnyújtására irányuló kötelezettségvállalást figyelembe venni nem lehet. A törvény meghatározhatja a pénzbeli és nem pénzbeli hozzájárulás arányát, valamint megállapíthatja a tag (részvényes) korlátozott felelősségével működő társaságoknál a törzstőke, illetve az alaptőke legkisebb mértékét. Továbbá többszabályokat állapíthat meg a törvény azoknál a társaságoknál, amelyeknél a tag (részvényes) felelőssége a társaság tartozásaiért korlátozott. A tag, aki nem pénzbeli hozzájárulást szolgáltat a

¹⁵ 2006. évi a gazdasági társaságokról szóló IV. törvény

társaság felé, a hozzájárulás szolgáltatásától számított 5 éves jogvesztő határidőn belől helytállni tartozik a társaságnak azért, hogy a társasági szerződésben megjelölt érték ne haladja meg a nem pénzbeli hozzájárulásnak a szolgáltatás idején fennálló értékét.

Azok a tagok, akik valamely tag nem pénzbeli hozzájárulását tudomásuk ellenére a szolgáltatáskori értéket meghaladó értékkel fogadták el, a nem vagyoni szolgáltatást teljesítővel együtt egyetemlegesen és korlátlanul felelnek a társaság felé az abból származó károkért. Ha nem szolgáltatja a tag a társasági szerződésben vállalt vagyoni hozzájárulását az abban megadott időpontig, a gazdasági társaság ügyvezetése 30 napos határidő kitűzésével felszólítja a teljesítésre. A teljesítés elmulasztásával a tagsági jogviszony megszűnik. Ha ez bekövetkezik a társaság ügyvezetése a tagot írásban értesíteni köteles. A tag a gazdasági társaságnak okozott kárért, mely a vagyoni hozzájárulás elmulasztásából fakad, a polgári jog általános szabályai szerint felel. A gazdasági társaság alapításakor a társasági szerződésben (alapító okiratban, alapszabályban) meg kell határozni a társaság jegyzett tőkéjét, a jegyzett tőke rendelkezésre bocsátásának idejét és módját.

Az új Gt. a korábbi Gt.-hez hasonlóan úgy rendelkezik, hogy a gazdasági társaság vagyonához valamennyi tag köteles hozzájárulni. Az egyes tagok teljesítésének arányáról a törvény nem rendelkezik, tehát nem követelmény, hogy a tagok egyenlő mértékben járuljanak hozzá a társaság vagyonához. A vagyoni hozzájárulás pénzbeli és nem pénzbeli (apport) hozzájárulás is lehet.

A pénzbeli hozzájárulás, amelyet pénzbetétnek is nevezhetünk, értelemszerűen a szerződésben meghatározott összegű készpénz szolgáltatását, befizetését jelenti.

3.2.1. Nem pénzbeli hozzájárulás

A társaság tagjai, részvényesei a társaság alapításakor nemcsak pénzbeli, hanem nem pénzbeli hozzájárulást is teljesíthetnek a társaság javára. Ebben az esetben a tag a hozzájárulását nem készpénzben viszi be tőkeként a társaságba. A nem pénzbeli hozzájárulást a gyakorlatban apportnak nevezik. Az apportálhatóság feltétele, hogy a nem vagyoni hozzájárulásnak vagyoni értékkel kell bírnia. Korábban az apportálhatóság feltétele volt a vagyoni hozzájárulás végrehajtás alá vonhatósága is. Ezt azonban mellőzték az új Gt.-ben, tekintettel arra, hogy az uniós irányelvek ezt nem követelik meg.

3.2.1.1. Az apport tárgya

Apportnak minősülnek a társasági tag vagyoni értékű gazdasági, műszaki, szervezési ismeretei, tapasztalatai, vagyis a tag tulajdonát képező know-how mint szellemi alkotás. A Legfelsőbb Bíróság egy döntésében kimondta, hogy a tag a know-how-t mint apportot "tárgyasult formában" köteles a társaság rendelkezésére bocsátani. Apportként szerepelhet a cég jó hírneve, goodwillje, hiszen a cégről a forgalomban kialakult kép hozzátartozik a társaság vagyoni helyzetéhez. A kereskedelmi névvel járó jó hír forgalomképes, tehát vagyoni értékű jognak minősíthető. A korábbi gyakorlat szerint nem apportálható azonban, a társaság valamely tagjának üzleti hírneve.

A bírói gyakorlat a kft. - üzletrészt mint vagyoni értékű jogot is elfogadja apportként.

3.3. Gazdasági társaságok ingatlanvagyon

Az ingatlan csak akkor apportálható, ha a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyezték. Lehetséges azonban, hogy az ingatlan csak meghatározott tulajdoni hányadát apportálják. Ebben az esetben azonban a társaság csak az ingatlan meghatározott hányadára nézve szerezhet tulajdonjogot. Arra nincs lehetőség, hogy az ingatlanapportra úgy kerüljön sor, hogy annak meghatározott hányada a társaság jegyzett tőkéjébe, további hányada pedig a jegyzett tőkén felüli vagyonba kerüljön. Ha a tag csak használati jogot kíván biztosítani a társaságnak, akkor nem a dolgot kell apportálnia, hanem a dologra vonatkozó használati jogot. Az értékpapírokkal kapcsolatban általánosságban jelenthető ki, hogy azok képezhetik az apport tárgyat. Az új Gt. értelmében az adós által elismert vagy jogerős bírósági határozaton alapuló követelés is apportálható. A tag munkavégzésre vagy más személyes közreműködésre, illetve szolgáltatás nyújtására irányuló kötelezettségvállalását nem pénzbeli hozzájárulásként figyelembe venni nem lehet. Ettől a szabálytól eltérni nem lehet.

3.3.1. Az apport értékelése

Az apport felülértékelése tilos, tehát az alapító okiratban meghatározott érték nem lehet magasabb, mint amilyen értéket az apport a valóságban képvisel. Az alulértékelés azonban lehetséges. Az apportálni kívánt ingatlan értékére vonatkozóan a cégbíróság bizonyítást nem rendelhet el. Ha cégnél nem működik könyvvizsgáló, akkor a tag által bejelentett és a többi tag által elfogadott ingatlanérték az irányadó az apport értékének

meghatározásánál. A felelősségi szabály sem az apportot szolgáltató, sem az apportot elfogadó tagok esetében nem változott érdemben.

Az 1997. évi Gt. megszűnésre vonatkozó fejezetéből logikai okokból a korlátozott felelősséggel működő társaságra vonatkozó ún. felelősségátviteli, azaz a tag korlátozott felelősségét feloldó, áttörő szabályt a törvény a közös szabályok hitelezővédelemről szóló címében helyezi el, hiszen alapvetően hitelezővédelmi biztosítékról van szó. Egy olyan kivételes intézmény ez, amely áttöri a kft.-nél, az rt.-nél és lényeges kiegészítésként a bt.-nél a tag korlátozott felelősségét. A felelősségátvitel a betéti társaság kültagjára vonatkozik (a beltagra nem). Összességében elmondható, hogy a törvény továbbra is példálózó jelleggel sorolja fel azon eseteket, amikor a felelősségátviteli szabály alkalmazható. Így például, ha a tagok a társaság vagyonával sajátjukként rendelkeztek, vagy ha a társasági vagyont saját vagy más személyek javára úgy csökkentették, hogy tudták, illetve az általában elvárható gondosság tanúsítása esetén tudniuk kellett volna, hogy ezáltal a társaság a kötelezettségeit harmadik személyek részére nem lesz képes teljesíteni. A példálózó felsorolás kiegészül egy másik paragrafusra vonatkozó hivatkozással, azzal az esettel, amikor valamelyik tag nem pénzbeli hozzájárulását a szolgáltatáskori értéket meghaladó értéken teljesíti, illetve a többi tag azt - tudomása ellenére - a szolgáltatáskori értéket meghaladó értéken fogadja el.

A nem pénzbeli betét túlértékelésének tilalma nemcsak a hitelezők érdekeit védi, hanem a többi tagét is, mivel a fiktív törzstőke képzését és a vagyoni szolgáltatással arányban nem álló üzletrész - tagsági jogok - megszerzését célozhatja. Ezért az ezzel okozott kárért az abban részt vevők egyetemleges és korlátlan vagyoni felelősségét írja elő a Gt.

A nem pénzbeli hozzájárulást szolgáltató tag (részvényes) a hozzájárulás szolgáltatásától számított ötéves határidőn belül helytállni tartozik a társaságnak. Az ötéves határidő jogvesztő, tehát a helytállás időtartama nem hosszabbodhat meg pl. az elévülésnyugvás vagy félbeszakadásra vonatkozó szabályok szerint.

Azok a tagok, akik valamely tag nem pénzbeli hozzájárulását tudomásuk ellenére a szolgáltatáskor értéket meghaladó értékkel fogadták el, a nem vagyoni szolgáltatást teljesítővel együtt egyetemlegesen és korlátlanul felelnek a társaság felé az abból származó károkért. Az apportért való tagi felelősség mindig a társaság irányában és nem a tagok felé áll fent. A felelősség alóli esetleges társasági felmentés a hitelezőkkel szemben hatálytalan.

Azoknál a társaságoknál, amelyeknél a tagok (részvényesek) felelőssége a társaság tartozásaiért korlátozott, törvény a nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatására többszabályokat állapíthat meg. Így pl. a korlátolt felelősségű társaság és a részvénytársaság jogutód nélküli megszűnése esetén nem hivatkozhat korlátolt felelősségére az a tag (részvényes), aki ezzel visszaélt. A korlátolt felelősségű társaság és a részvénytársaság azon tagjai (részvényesei), **akik korlátolt felelősségükkel, illetve a társaság elkülönült jogi személyiségével a hitelezők rovására visszaéltek, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a megszűnt társaság ki nem elégített kötelezettségeiért.**

A szabály tartalmában nem változott. Ennek megfelelően, a kft. és az rt. jogutód nélküli megszűnése esetén nem hivatkozhat korlátozott felelősségére az a tag, aki ezzel visszaélt. Így a korlátolt felelősségű társaság és a részvénytársaság azon tagjai, akik saját korlátolt felelősségükkel, illetve a társaság elkülönült jogi személyiségével a hitelezők rovására visszaéltek, korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a megszűnt társaság ki nem elégített kötelezettségeiért.

A tagok (részvényesek) a fentiekben leírt felelőssége különösen akkor állapítható meg, ha a társaság vagyonával sajátjukként rendelkeztek, a társasági vagyont saját vagy más személyek javára úgy csökkentették, hogy tudták, illetve az általában elvárható gondosság tanúsítása esetén tudniuk kellett volna, hogy ezáltal a társaság a kötelezettségeit harmadik személyek részére nem lesz képes teljesíteni.

3.3.2. A pénzbeli és nem pénzbeli hozzájárulás aránya

A pénzbeli és a nem pénzbeli hozzájárulás egymáshoz viszonyított arányát elsődlegesen a társaság tagjai határozzák meg. Azt az alapító okiratban rögzítik. A felek erre vonatkozó szabadságát azonban a törvény bizonyos esetekben korlátozhatja. Tekintettel a hitelezővédelmi szempontok érvényesülésére, a társaság vagyona túlzott mértékben nem állhat nem pénzbeli hozzájárulásokból. Így például a tag (részvényes) korlátozott felelősségével működő társaságoknál megállapíthatja a törzstőke, illetve az alaptőke legkisebb mértékét.

3.4. Ingtalanapport

Az ingatlanok értékének megítélése műszaki szakértelmet feltételez. Ezért a szerződő felek, mielőtt a megkötendő társasági szerződésben rögzítik az értéket, műszaki szakértői véleményt szereznek be, amelyben egy arra jogosult szakértő, becslési eljárással megállapítja a szóban forgó ingatlan értékét. Ez egy különösen fontos és kihagyhatatlan mozzanat akkor, amikor az apportálás könyvvizsgálói közreműködéssel történik. E közreműködésnek hitelesítési funkciói vannak. A könyvvizsgáló ugyanis nem végez értébecslést és az értékről csak a műszaki szakértői vélemény birtokában tud nyilatkozni.¹⁶

Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog, a szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok. A dolgok közül rendszerint az ingatlanok apportálásánál jelentkeznek problémák a jogalkalmazásban.

Több korábbi eseti döntés értelmében (Bírószági Határozatok - BH - 1994/ 380. számú eseti döntés, BH 1995/355. számú eseti döntés, BH 1996/50. számú eseti döntés stb.) ingatlan kizárólag akkor apportálható, ha az apportáló tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyezték. Ennek indoka, hogy önmagában a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem beadását igazoló úgynevezett széljegy ugyanis tulajdonjogot még nem eredményez. A fentiek azonban csak azokban az esetekben irányadók, amikor a tulajdonjogot a konstitutív hatályú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hozza létre (például adásvételi szerződésnél), és nem akkor, amikor hatósági határozaton vagy például az elbirtoklást megállapító bírósági ítéleten alapul - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül - a tulajdonjog. Ingatlan apportja esetén **figyelembe kell venni azt is, hogy van-e az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalom**, mert az ilyen ingatlannal annak tulajdonosa nem rendelkezhet szabadon. Az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog azonban nem akadályozza az ingatlan apportálásának. Figyelemmel arra, hogy **az apportálás tulajdonátruházást jelent**, ingatlant csak a tulajdonos apportálhat.

Míthogy az ingatlanon található felépítmények az alapul fekvő földterület jogi sorsát osztják, azok önmagukban nem forgalomképesek, ennél fogva az apport

¹⁶ <http://cegvezetok-klubja.cegnet.hu/2001/5/i-cegvagyon-az-alakulaskor>

követelményeinek nem felelnek meg. Azok csak akkor lehetnek önállóan - az alapul fekvő földterülettől függetlenül - az apport tárgyai, ha a tulajdoni lap tanúsága szerint a felépítmény az alapul fekvő földterülettől elkülönülve, önálló ingatlanként képezi az apportőr tulajdonát.

3.4.1. Termőföld apportja

Külön rendelkezések irányadók az ingatlanok közül a termőföldre (1994. évi LV. törvény). A törvény szerint a belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet - bizonyos kivételekkel - nem szerezheti meg termőföld tulajdonjogát. Ezért ilyen ingatlan tulajdonjogának apportjára nincs lehetőség.

„Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg. A szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje - 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett - tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerezheti.”¹⁷

¹⁷ 1994. évi a termőföldről szóló LV. törvény

4. Termőföld haszonbérlet, mint a gazdasági társaságok által létrehozható jogügylet, megjelenése az ingatlan-nyilvántartásban, a társaságok kapcsán megjelenő külső és belső jogviszony

Ebben a részben úgy gondoltam, hogy nagy hangsúlyt fektetek a termőföld haszonbérlet szabályainak bemutatására, mivel jogi- személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok termőföld tulajdonjogát nem szerezhetik meg. Így csak haszonbérleti szerződést köthetnek. Fontosnak tartottam, hogy ebben a fejezetben a társaságokkal kapcsolatos külső és belső jogviszonyról szóljak néhány szót, hiszen a termőföld szerződés létrejöhet a társaság és tagjai között, illetve a társaság és a társaságon kívüli személyek között.

4.1. Létrehozható jogügylet: a mezőgazdasági haszonbérlet és hatályos szabályozása

Az 1994. évi LV. a termőföldekről szóló törvény rendelkezése alapján belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg.¹⁸ Ez alól kivétel a Magyar Állam, az önkormányzatok és a közalapítványok. Egyházi jogi személy végintézkedés, illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhethet. „Jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhethet.”(1994. évi a termőföldekről szóló LV. törvény) Több törvény (pl.: 1994. évi LV. tv. 6. § (1) bek, Ptk. 200. § (2) bek. stb.) is kimondja, hogy belföldi jogi személy a mezőgazdasági termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Az erre irányuló szerződés és az ebből eredő származékos jogszerzésre irányuló jogügylet egyaránt semmis. A termőföld tulajdonára irányuló jogszabályi tilalom a termőföld használati joga átruházásának és ehhez képest a használati jog apportálásának lehetőségét nem érinti.

A főszabály az, hogy sem belföldi, sem külföldi jogi személyeknek (kft., rt., stb.) és jogi személyiség nélküli más szervezetnek (bt., kkt.) sem lehet termőföld a tulajdonában, tehát az adásvételen túl más jogcímen sem szerezhhetnek termőföldet.

¹⁸ 1994. évi a termőföldekről szóló LV. törvény

Így például arra sincs lehetőség, hogy örökösként a végrendeletünkben a saját társaságunkat jelöljük meg. A földtörvény néhány jogi személy esetében azonban kivételeket határoz meg. Lehet termőföld tulajdonos:

a) bármilyen jogcímen a Magyar Állam, az önkormányzat, a közalapítvány.

b) meghatározott feltételekkel az egyházi jogi személy

c) a jelzálog-hitelintézetek

A jelzálog-hitelintézetek csak az alábbi feltételekkel szerezhettek termőföldtulajdont:

a) kizárólag a pénzügyi szolgáltatásból származó veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitel-ingatlan csereügylet, továbbá az adós ellen indított felszámolási vagy végrehajtási eljárás során szerezhettek tulajdonjogot, és

b) a megszerzett ingatlant három éven belül nyilvános árverésen el kell idegeníteni.¹⁹ A belföldi jogi személyek (jogi személyiség nélküli társaságok) tanya tulajdonjogát szabadon megvásárolhatják. A külföldi jogi személyek pedig a 7/1996. (I. 18.) Korm. rendeletben foglalt szabályok szerint - vagyis a közigazgatási hivatal engedélyével - vásárolhatnak tanyát és a hozzá tartozó földterületet Magyarországon.

Érdemes tudni, hogy Magyarország az Európai Unió csatlakozást követően hét évig tarthatja fenn a külföldi és belföldi jogi személyek tulajdonszerzésére vonatkozó törvényi korlátozásokat és tilalmakat. **Természetesen azok a személyek, vagy szervezetek, akik a termőföld tulajdonjogát nem szerezhetik meg, még a mezőgazdasági gazdálkodásból nincsenek kizárva, hiszen a bérleti, vagy haszonbérleti szerződéssel minden további nélkül használhatják a termőföldet.** A mezőgazdasági haszonbérlet a haszonbérlet egy speciális altípusa. A Ptk.-beli szabályozás visszásságaiból adódik, hogy maga a Polgári Törvénykönyv is tartalmaz olyan szabályokat, melyeket a didaktikailag csak a speciális haszonbérletek keretében kellene tárgyalnunk. Sok esetben viszont a szabályozás visszaül a dologbérlet szabályaira, és a dologbérlethez viszonyítva határozza meg a szerződés egyes kellékeit.

4.1.1. A mezőgazdasági szerződés alaki kellékei

Mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges; jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti. A mezőgazdasági

¹⁹ 1994. évi LV. Törvény a termőföldről, . 6. §; 1997. évi a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló XXX. törvény, 3. §, 10. §

haszonbérlet a haszonbérlet általános szabályaiban foglaltaknak megfelelően konszenzuál szerződés. A szerződés érvényességéhez azonban írásbeli forma szükséges, és a jelenlegi szabályok szerint mindegyik szerződési altípushoz hatósági jóváhagyás, vagy nyilvántartásba vétel szükséges.

A 2002. július 26-ig hatályos rendelkezés kizárta, hogy mezőgazdasági földterületet a haszonbérlő érvényesen alhaszonbérbe adjon. Az ilyen szerződést ugyanis a törvény semmissé nyilvánította, függetlenül attól, hogy adott esetben a haszonbérbe adó ahhoz hozzájárult-e vagy sem.

A 2002. évi XXIII. törvénnyel módosított, 2002. július 27. napjától hatályos új rendelkezés azonban már lehetővé teszi, hogy törvény a semmisség jogkövetkezménye alól kivételt tegyen. Az új szabály összefügg a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény egyidejű módosításával, amely egyúttal a Ptk. semmisségi fő szabálya alóli kivételt nevesíti. A beiktatott új rendelkezés (1994. évi LV. törvény 12/A. §) értelmében ugyanis a haszonbérlő a termelési integráció megvalósítása érdekében a haszonbérbe adó hozzájárulásával megállapodhat más termőföldet használó személlyel, hogy a termőföld használatát határozott időre átengedi. A megállapodásra és a haszonbérbe adó hozzájárulására is a törvény írásbeli alakot rendel, ezért az annak mellőzésével kötött szerződés érvénytelen.

Az új törvényi szabályból kitűnik, hogy ha a termőföld alhaszonbérbe adására nem a törvényben meghatározott célból kerül sor, a szerződés semmis.

4.1.2. A mezőgazdasági haszonbérlet használati szabályai

„Mezőgazdasági földterület haszonbérlője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.”²⁰ E szabályozás az általános művelési kötelezettségen túl azt is jelenti, hogy a mezőgazdasági haszonbérlet bérlőjének művelési kötelezettsége mindig konkrét művelési kötelezettségben kell, hogy megnyilvánuljon. A tett ebben az esetben az okszerű gazdálkodáson túl azt is, jelenti, hogy meg kell őrizni a hasznot hajtó dolog, vagy jog, gyümölcsöztetési képességét. Ez termőföldek esetén a termőképességet,

²⁰ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről 452§ (2)

vadászati jog esetén a vadászható vadfajok fajgazdagságát, és egyedszámát, halászati jog esetén pedig a halászható halfajok gazdagságát.

4.1.3. A mezőgazdasági haszonbérlet megszűnése

4.1.3.1. Rendes felmondás

A határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérletet hat hónapi felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni. „**A haszonbérlet örökösei a mezőgazdasági haszonbérletet a gazdasági év végére akkor is felmondhatják, ha az örökhagyó a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg.**”²¹ A határozott idejű mezőgazdasági haszonbérlet csak mezőgazdasági rendeltetésű, és ilyen szempontból speciális dologösszesség, valamint gazdasági épületek esetében lehet releváns, ugyanis mind a termőföldről, mind a vadászatról, mind a halászátról szóló törvény kizárja a hatálya alá tartozó dolgok és jogok határozatlan idejű szerződését, és ebből adódóan a rendes felmondás is fogalmilag kizárt. A Ptk. fent idézett szabálya mégis érvényesülhet termőföldek esetén, ha a termőföldet felesbérleti, vagy részesművelési szerződés keretében művelik meg. E művelési módoknál ugyanis nem érvényesülnek a termőföldről szóló törvény időbeli korlátjai, így a 20 évben korlátozott határozott idejű szerződés sem. Ilyen szerződésnél tehát, ha a gazdasági év július hónapban ér véget, a haszonbérbe adónak, és a haszonbérletnek is felmondási szándékát már január elején jeleznie kell. Ha ennek a kötelezettségének nem tesz eleget időben, akkor csak a következő gazdasági év végével szűnik meg a felek között a jogviszony.

A rendes felmondás alóli speciális kivételként nevesíti a Ptk. a haszonbérlet örököseinek felmondási jogát, ha azt a hagyatéki tárgyalás befejezésétől számított 30 napon belül gyakorolják.

4.1.3.2. Rendkívüli felmondás

A haszonbérbe adó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérlet a figyelmeztetés ellenére is rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti épességét. Továbbá figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérlet földet, vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés

²¹ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 458 (1) (2)

eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést; valamint a haszonbért vagy a közterheket a lejárát után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg.

Ha az azonnali hatályú felmondást a haszonbérlő három napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbe adó további nyolc napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el a haszonbérbe adó, a felmondás hatályát veszti, valamint a felmondás csak írásban érvényes.

A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a földet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon folytatni lehessen. A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés rendkívüli felmondása bekövetkezhet a haszonbérlő, és a haszonbérbeadó oldaláról is. A rendkívüli felmondás a másik fél szerződésszerű magatartására vezethető vissza. A haszonbérbe adó részéről a rendkívüli felmondási okok csoportosítása a következő lehet: - előzetes felszólítás után ok a felmondásra - a dolog rongálása, - a művelés elhagyása, - termelés, termőképesség, állatállomány, vagy felszerelés veszélyeztetése eredményességének veszélyeztetése, - haszonbér, és közterhek nem fizetése.

A haszonbérleti szerződés időtartama alatt a haszonbérlőnek fent kell tartania a dolog állagát és el kell végeznie mindazokat a kisebb javításokat és felújításokat, amelyek szükségessé válnak. Rendeltetésszerűen kell használnia a földet és meg kell őriznie folyamatosan annak termőképességét. Annak érdekében, hogy a föld használata, illetőleg hasznosítása a haszonbérleti szerződés megszűnését követően is folyamatosan biztosítva lehessen, a törvény külön előírja, hogy a mezőgazdasági haszonbérleti szerződés esetében a földet és a haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaszolgáltatni, hogy azonnal folytatni lehessen rajta a termelést.

Termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a haszonbérlő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat, és követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékének a megtérítését.

4.1.4. A termőföld-haszonbérlet időtartama

Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet a termőföldre vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a határozott időre kötheti meg. A haszonbérleti szerződés leghosszabb időtartama legfeljebb 20 év lehet.²²

Erdőművelési ágú termőföldre, illetőleg erdő telepítésére vonatkozó haszonbérleti szerződést legfeljebb a termelési időszak lejártát követő ötödik év végéig lehet megkötni. Szőlő és gyümölcsös művelési ágú és más ültetvénnyel betelepített termőföldre, illetőleg gyümölcsös, szőlő vagy más ültetvény telepítése céljából a haszonbérleti szerződést legfeljebb annak az évnek a végéig lehet megkötni, ameddig a szőlő, gyümölcsös, illetőleg ültetvény értékkel bír. Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb, a belföldekre meghatározott időtartamra köthet haszonbérleti szerződést

A Termőföldtörvény fenti rendelkezései alapján haszonbérleti szerződés csak határozott időre köthető. Ezzel a szabállyal a jogalkotó a két fél közötti huzamosabb idejű kötöttséget kívánta elkerülni. A 2002-es átfogó módosítás azonban lehetőséget nyújt arra, hogy a haszonbérelő hosszú távú befektetéseket, esetleges ültetvény-telepítéseket hajtson végre a haszonbérelt területen, és számolni tudjon költségei között a haszonbérleti díj mértékével. Mivel az erdő, és az ültetvények nagyobb értékű kultúrát jelentenek, e két speciális földhasználat esetében a Termőföldtörvény újabb kivételi kategóriát állít fel. Ez az idő erdők esetén az az időszak, amikor a frissen ültetett ültetvény kitermelésre alkalmassá válik. Ez nyárfák esetén 12 év, de tölgyesetén már 40, míg bükkös esetén 60 év is lehet. Ez a viszonylag hosszú idő azért van, hogy a haszonbérelő a vágásérettséget követő 5 éven belül hasznosítani tudja az ültetvényt, és el tudja végezni a kivágott erdő helyén az erdőtelepítést. Az ültetvények esetén a haszonbérleti idő addig tart, amíg az ültetvény értékkel bír. Az ültetvény telepítés befejezésétől az üzleti könyvekben az ültetvény a maximális értékén szerepel. A társasági adóról szóló törvény melléklete a különböző gyümölcsfajtáknál, és a szőlőnél tartalmaz egy 2-23%-ig meghatározott amortizációs kulcsot, amellyel éveként csökken az ültetvény értéke. A haszonbérlet addig tarthat, míg a könyv szerint is értékkel bír az ültetvény.

²² 1994. évi a termőföldről szóló LV. törvény

4.1.5. Haszonbérfizetési kedvezmény termőföldek esetén

Ha a haszonbérlőt a haszonbérleti területre elemi csapás okozta kár címén földadófizetési kedvezmény (földadómérséklés vagy elengedés) illeti meg, legalább ilyen arányú haszonbérfizetési kedvezményre jogosult. A haszonbérlő a haszonbérfizetési kedvezmény igénybevételét és mértékét a földadófizetési kedvezmény biztosításáról szóló határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban köteles a haszonbérbe adóval közölni.

A haszonbérfizetés tekintetében a kötelezett késedelmére vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók, a földadófizetési kedvezmény megállapítására irányuló hatósági eljárás jogerős befejezéséig. A haszonbérlő eszik a haszonbérfizetési kedvezménytől, ha a kedvezmény iránti igényét a haszonbérbe adóval határidőben nem közli. A haszonbérlő arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbérmérséklést vagy haszonbérelengedést igényelhet akkor is, ha földadó fizetési kedvezményt egyébként nem kapott, vagy azt nem veheti igénybe. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.

A Termőföldtörvény lehetőséget ad a termés 1/3-át el nem érő elemi csapás a haszonbérleti díjba történő beszámításába. Jelen esetben elemi csapás bekövetkeztekor a károsult a többi részében hatálytalan földadóról szóló törvény szabályai szerint az elemi kár bekövetkeztétől számított 8 napon belül az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalhoz (továbbiakban APEH) fordulhat, és kérheti a földadó mérséklést. Az APEH az államigazgatási eljárás szabályai szerint szakértőt rendel ki, aki megállapítja a terméskiesést. A hatóság a szakértő által megállapított mértékben csökkenti a földadó fizetési kötelezettségét a haszonbérlőnek. Aki 8 napon belül megküldi a határozatot a haszonbérbe adónak, hasonló mértékű haszonbér mérséklésben részesülhet. Ha a haszonbérlő ezt az eljárást elmulasztja, a termés betakarításáig még nyitva áll előtte a Ptk-ban is meghatározott haszonbér mérséklés eljárása, annak hátrányaival együtt.

4.1.6. A termőföld haszonbérleti szerződés megszűnése

A haszonbérbe adó a haszonbérletet azonnali hatállyal akkor is felmondhatja, ha a haszonbérő:

- a) a haszonbérbe adó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a termőföld használatát másnak átengedte, a termőföldön a rendes gazdálkodás körét meghaladóan végzett beruházást vagy a termőföld művelési ágát megváltoztatta;
- b) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá, ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti.

A magánszemély haszonbérő azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha egészségi állapota olyan mértékben romlik meg, vagy családi és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a haszonbérletből fakadó kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

A haszonbérő - az azonnali hatályú felmondás helyett - a tulajdonos hozzájárulásával kijelölheti azt a magánszemélyt, aki a haszonbérleti szerződésben a helyébe lép és a haszonbérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel folytatja.

A haszonbérleti szerződés megszűnésekor a haszonbérő:

- elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat;
- követelheti az el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített növényzetnek, valamint a talaj minőségének javítását eredményező talajvédelmi beavatkozásoknak és létesítményeknek a szerződés megszűnésekor megállapítható tényleges értékét;
- köteles a haszonbérbe adóval kötött eltérő megállapodás hiányában az általa létesített ideiglenes jellegű építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetőleg eltávolítani. Abban az esetben, ha ezt a kötelezettséget nem teljesíti a bontást, illetőleg az eltávolítást a haszonbérbe adó a kötelezett költségére elvégeztetheti.

A Termőföldtörvény a haszonbérleti szerződés a haszonbérbe adó Ptk.-beli felmondási okain kívül további kettőt nevesít. Ha integrációs szerződés kivételével, a haszonbérbe adó hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérően adták a területet alhaszonbérletbe, vagy a védett természeti terület állapotot, és az ott megtalálható természeti értékeket veszélyezteti a használat. A haszonbérő rendkívüli felmondási okai itt saját egészségügyi és életkörülményeiben beállt változások, melyek lehetetlenné teszik

a művelést. Az ilyen körülmények beálltával a haszonbérő választhat a rendkívüli felmondás, vagy a következő haszonbérő kijelölése között. A nehéz helyzetbe kerülő jogi személy haszonbérő, csak a határozott idő lejártá, vagy a kiprovokált haszonbérbe adói rendkívüli felmondás hatására szabadulhat a kötelemből. A haszonbérlet megszűnésével a haszonbérő követelheti a Termőföldtörvényben taxatív felsorolt hasznos költségeinek megtérítését, és jogi illetve kötelezettsége a földdel tartósan nem egyesített vagyontárgyai tekintetében a saját költségén a dologhoz hozzátette dolgokat elviheti, a dolgot sérülés nélkül leszerelheti (ius tollendi).

4.1.7. A haszonbérlehető terület nagysága

Belföldi magán- és jogi személy, illetőleg jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - a Magyar Állam, az önkormányzat legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona (továbbiakban AK) értékű termőföldet vehet haszonbérbe. Szövetkezet és **gazdasági társaság** legfeljebb 2500 hektár nagyságú vagy 50 000 AK értékű termőföldet haszonbérlehet.²³

Külföldi magán- és jogi személy legfeljebb 300 hektár területnagyságú vagy 6000 AK értékű termőföldet vehet haszonbérbe. A haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozóan a jogszabály három személyi kört különböztet meg:

4.1.8. A feles bérlet, szívésségi földhasználat, a részesművelés

A termőföldre vonatkozó feles bérleti szerződés alapján a bérő meghatározott termőföld időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében a megtermelt termés felét vagy más hányadát a bérbeadónak természetben átadni. A feles bérletre egyebekben (a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérlehető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével) a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók. A tulajdonos a tanya vagy termőföld használatát közeli hozzátartozójának ingyenesen átengedheti.²⁴

A termőföldre vonatkozó részesművelési szerződés alapján a szerződő felek közösen határozzák meg, hogy a részesművelésbe adott termőföldön mit termeljenek, a földmegművelésnek egyes feladataiból a szerződő felek milyen részt vállálnak, és a

²³ 1994. évi a termőföldről szóló LV. törvény, 5§

²⁴ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről, 685. § b

megtermelt terményből milyen arányban részesüljenek, meghatározzák továbbá az elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okozta kár viselésére irányadó szabályokat.

A részesművelésre egyebekben - a haszonbérleti jogviszony időtartamára és a haszonbérrelhető terület nagyságára vonatkozó rendelkezések kivételével - a termőföld haszonbérletére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Ezeket az intézményeket a mai magyar jogba a termőföldről szóló törvény szabályai iktatják be. A régi magánjogban nem volt elválasztva a haszonbérlet két speciális fajtája. A feles haszonbérlet kérdésében is vita volt a tekintetben, hogy ez egy speciális szerződésfajta a haszonbérlet alfajaként, vagy a szolgálati szerződés-e.

A szolgálati szerződés mellett érvelők arra hivatkoztak, hogy ez nem haszonbérlet, mert birtokbaadás és gyümölcsöztetés nem jár vele, és a feles bérlő rendszerint csak munkát ad. Mások a haszonbérlet speciális fajaként emlegették: érveik, hogy a bérlő a föld okszerű művelésére köteles, a konkrét munkálatokra vonatkozó utasítási jog csak külön kikötés esetében illeti meg a feles bérbe adót. További érvek a haszonbérletbe való besorolás mellett, hogy a feles haszonbérleti jogviszony a telekkönyvbe bejegyezhető, a feles haszonbérlő nem kap munkadíjat, és nem járul a szerződéshez társadalombiztosítási kötelezettség.

Az ennél is régebbi Osztrák Polgári Törvénykönyv 1103§-a egy speciális társaságként értékeli ezt a jogviszonyt.²⁵ A feles bérlő az általa bérletbe vett területet más munkaerejével is megművelheti, és más által adott magot is vethet a földbe, és lehetőséget ad a feles bérlet albérletbe adására is.

Az önálló, részetekre is kiterjedő jogszabályba foglalását e szerződésnek viszont elvetették, arra hivatkozva, hogy az egyes szerződési feltételeket az egyes vidékeken megjelenő gazdasági viszonyok határozzák meg, és a harmadba és negyedbe bérlők szabályait nem lehetne egységesíteni.

E történeti bevezető azért is érdekes, mert a mai magyar jog számos jogszabályában visszaköszön mind a két megközelítés. A történelmi gyökereket is magában hordozó Termőföldtörvény a haszonbérlet speciális intézményként értékeli, és legfontosabb szabályai megfogalmazásában a Ptk.-ra utal vissza.

A legfontosabb szabályt e területekre nézve a Termőföldtörvény 26§ (3.) bekezdése mondja ki, mikor kijelenti, hogy a feles bérlet és a részesművelés tekintetében nem alkalmazhatók a Termőföldtörvényben megfogalmazott birtokszerzési és időbeli korlátok.

²⁵ Csizmadia Andor - Kovács Kálmán- Asztalos László, (1998) Magyar állam- és jogtörténet, Budapest 379. oldal

Ebből adódóan a legfontosabb szabály e jogintézményekre nézve, hogy e helyen alkalmazható a Ptk.-ban szabályozott mezőgazdasági haszonbérlet néhány olyan szabálya, amelyet Polgári Törvénykönyvünk a mezőgazdasági haszonbérlet általános szabályaként tüntet fel.

4.2. Földhasználati nyilvántartás

A földhivatal az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról önálló nyilvántartást vezet, melynek alapja a közhiteles ingatlan-nyilvántartás. A földhasználati nyilvántartás tartalmazza a földrészletek ingatlan-nyilvántartás szerinti helyrajzi számát, alrészleteit, hektárban a terület nagyságát, aranykoronában a termőföld értékét, a földrészlet (alrészlet) vagy földrészletek használojának nevét (cégnevét), lakcímét (székhelyét, telephelyét), magánszemély földhasználó természetes személyazonosító adatait, a használat jogcímét, határozott időre kötött szerződés esetén a használat időtartamát. Aki szerződés alapján termőföldet használ, és annak területe az egy hektárt meghaladja, **köteles a szerződést annak megkötésétől számított harminc napon belül a földhivatalhoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtani.**²⁶

Aki saját tulajdonú vagy olyan termőföldet használ, amely közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] tulajdonában vagy más jogcímen a rendelkezése alatt áll, a földrészlet adatait köteles a földhivatalnál a használatba vételtől számított harminc napon belül bejelenteni. Ha a használó nem a tulajdonos, a bejelentést a tulajdonosnak is alá kell írnia.

A földhivatal a szerződés benyújtását, valamint a bejelentés megtörténtét, illetve a nyilvántartott tényeknek a tényleges helyzettel való egyezőségét, továbbá a haszonbérletre meghatározott korlátozások betartását hivatalból ellenőrizheti. **A földhasználó a bejelentéssel egyidejűleg köteles nyilatkozni arról, hogy termőföld használata a törvényben foglalt korlátozásokat nem sérti.** A földhasználó a használatban bekövetkezett változásokat 30 napon belül köteles a földhivatalhoz bejelenteni.

A földhasználati szerződés bejelentésének elmulasztása a szerződés érvénytelenségét vonja maga után. A szerződés benyújtását, illetve a bejelentést elmulasztó földhasználót a földhivatal bírsággal sújti. A meg nem fizetett bírság, adók

²⁶ 1994. évi a termőföldről szóló LV. törvény,

módjára behajtandó köztartozás. A bírság az illetékes megyei (fővárosi) földhivatalt illeti meg. A termőföld használójának a tulajdonost kell tekinteni, ha a földhasználó személyére vonatkozó bejelentés nem érkezett.

Erdőművelési ágú földrészeket használatát nem kell bejelenteni a földhivatalhoz. Az erdőkre vonatkozó adatokat az Állami Erdészeti Szolgálat megkeresésre köteles átadni a körzeti földhivatalnak, amely az adatokat az ingatlan-nyilvántartás adataival hivatalból kiegészíti, szükség esetén a hivatalból nem pótolható adatok szolgáltatására felhívja az erdőgazdálkodót.

Ha a rendelkezésre álló adatok alapján feltételezhető, hogy a szerződés jogszabályba ütközik, a földhivatal - annak megküldésével - értesíti az ügyészt. Ha az ellenőrzés során tudomására jut, hogy a földhasználati szerződést nem jelentették be, a földhivatal akkor is értesíti az ügyészt,

A földhivatal az általa vezetett földhasználati nyilvántartásból és az annak alapjául szolgáló szerződésekről földhasználatához kötött, költségvetési kapcsolattal összefüggő ügyben (így különösen az adózással, a költségvetési támogatás igénybevételével, továbbá az adók módjára behajtandó köztartozás, valamint az illeték megfizetésével kapcsolatban) hatóság megkeresésére, továbbá díjfizetés ellenében a föld tulajdonosának és használójának a kérelmére adatot szolgáltat. Az adatszolgáltatásért külön jogszabályban meghatározott díjat kell fizetni. **A szerződés megkötésétől számított 30 napon belül nyilvántartásba vétel céljából be kell nyújtani a földhivatalhoz azokat a szerződéseket, illetve jogokat biztosító vagy kötelezettséget vállaló nyilatkozatokat, amelyeket termőföld tulajdonjogára vagy bármely más az ingatlan-nyilvántartásba egyébként bejegyezhető jogra kötöttek.** A kötelezettség a szerződő feleket egyetemlegesen terheli.

Az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás megtérítésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai (Ptk. 361-364. §) az irányadók.

4.3. Állami nyilvántartás – ingatlan-nyilvántartás

Nemzeti ingatlan tulajdon leltára az ingatlan-nyilvántartás. Ennek legnagyobb „erénye”, hogy közhiteles, amely azt jelenti lényegében, hogy **azt kell a valónak tekinteni, amit az ingatlan-nyilvántartás tartalmaz.**²⁷ Amennyiben ennek ellenkezőjét állítja valaki a bizonyítás őt terheli. A közhitelesség mellett ugyancsak kardinális alapelve

²⁷ 1997. évi az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény

az ingatlan-nyilvántartásnak a bejegyzés elve és az okirati elv, amely nem csak egymás mellett, hanem egymással „ölelkezve” érvényesülnek. A lényeg ezen két alapelvből úgy vezethető le, hogy bizonyos jogok így például: az átruházáson alapuló tulajdonjog, a szerződésen alapuló vagyonkezelői, haszonélvezeti, telki szolgalmi jog és a jelzálogjog stb. csak akkor keletkeznek ha az ingatlan-nyilvántartásban köz- vagy teljes bizonyító erejű magánokirat alapján bejegyzik illetve feljegyzik.

A vázoltak alapján tehát megállapítható, hogy miután az ingatlan-nyilvántartás településenként állami intézmény által (Földhivatal) vezetett regiszter kellő biztosítékot nyújt a különböző célokat szolgáló ingatlanok nyilvántartásának. Kézenfekvőnek látszik tehát, hogy bármilyen céllal vagy indokkal fektetnek fel az ingatlanokkal kapcsolatos nyilvántartást, akkor első sorban ügyelni kell arra, hogy párhuzamosság ne keletkezzen, továbbá arra, hogy a sajátos célra készített nyilvántartás az ingatlan-nyilvántartásban tartalmazzon információkkal azonos legyen és kvázi a sajátosságból folyó egyéb információk csak ehhez kötődjenek. **Figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás számítógépen van tárolva a hozzá történő „kötődés” informatikai kérdés.**

A földek külön tulajdoni formában találhatók és magántulajdonról nem beszélhetünk. Ugyancsak nem fontos itt az önkormányzati vagyon. Figyelmet kell szentelni azonban az állami tulajdonban lévő termőföldnek, amely jelentős mértékénél fogva megkülönböztetett gondoskodást igényel. Véleményem szerint a jelenlegi szabályozás alapján felfektetett **kvázi belső nyilvántartás leismétli az ingatlan-nyilvántartás bizonyos adatait**, kétségtelen tény, hogy előírja azzal való kötelezettség tényezőjét. Azt gondolom, hogy ezeknek az adatoknak (hírsz, terület, művelési ág stb.) a „leismétlése” szükségtelen, hiszen ennek van egy közhitelű gyökere. Ennek sajátosságait kellene a nyilvántartásnak tartalmaznia pl.: haszonbér összege, tápanyag utánpótlás, művelési napló stb. Elég lenne az ingatlan-nyilvántartás adatait lehívni és mellé írni.

4.4. Tulajdonszerzés ellenőrzése és megszerzésének szankciói

A termőföldvásárlás lényegét és a jogi normákban leszabályozott tilalmakat akkor érthetjük meg, ha tisztában vagyunk magával a termőföld fogalmával.

Termőföld minden olyan földrészlet (földterület) amely a település külterületén található és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeplő, nádas és erdőművelési ággént - azaz használati forma szerint -, vagy pedig halastóként tartanak nyilván.

A termőföldvásárlás, illetve **a termőföld tulajdonának bármilyen formában történő megszerzése korlátok között mozog**, de távlataiban természetesen a korlátozás nélküli tulajdonszerzés elismerése jelentheti a teljes visszatérést a magántulajdonon alapuló földműveléshez.

A termőföld a mezőgazdasági termelés alapja, ezért meghatározó jelentőséggel bír, hogy a jogszabályok a termőföld tulajdoni és ezen belül birtoklási, használati és rendelkezési viszonyaira vonatkozóan milyen előírásokat tartalmaznak. Az Országgyűlés az 1994. július 27-én életbe lépett törvénnyel ismerte el az ország területén lévő termőföldekre a magántulajdonon alapuló piaci viszonyokat és a nagyüzemi termelés helyett egy új, megváltozott szemlélet elfogadtatását. E törvényt kell alkalmazni az ország területén lévő valamennyi termőföldre. Olyan szerződés mely a tulajdon korlátozásába ütközik eleve semmisnek minősül. A törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon az ingatlan bejegyzéssel illetve a megengedett szerzési mértéket meghaladóan védett természeti terület vagy termőföld tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, a föld fekvése szerinti körzeti földhivatal (a továbbiakban: földhivatal) az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el.

Az ügyész indíthat pert a termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződés kikötésének semmisségének megállapítása iránt. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához. Ha valaki a földtörvény korlátozó vagy kizáró szabályaival ellentétesen szerez termőföldet, akkor az - mint jogszabályba ütköző szerződés - semmis lesz, és úgy kell tekinteni, mintha a felek között nem is jött volna létre a megállapodás (a vételárat és a foglalót vissza kell adni, stb.). A tulajdonosváltást a földhivatal sem fogja bejegyezni, mivel hivatalból kell vizsgálnia a semmisségi okokat. Előfordulhat, hogy a felek nem tudtak a tulajdonszerzési korlátozásról (pl. a vevőnek már 6000 aranykorona értékű termőföldje volt a vásárláskor) és a földhivatal is bejegyzi a tulajdonszerzést. Ebben az esetben is vissza fogják állítani az eredeti állapotot - ha kiderül - és kártérítésre kötelezhetik azt a felet, aki megsértette a földtörvény tilalmát.

4.5. A gazdasági társaságok külső és belső jogviszonya általánosságban

Megkülönböztethetünk belső - vagyis a tagok és a társaság, illetve a tagok egymás közötti- jogviszonyát, illetve a társaság és a társaságon kívüli személyek, illetve a tagok és kívülálló személyek közötti jogviszonyt, vagyis a külső jogviszonyt.

Konfliktusok kezelése a külső és belső jogviszonyban:

A társaságok tagjai és tagcsoportjai között valamint a társaság meghatározott funkcióit ellátó személyek, szervek közötti belső jogviszonyokban lehetőség van a konfliktusokat megállapodással előre rendezni. A jognak a megállapodást kell elősegítenie. Kisebbségvédelmi szabályokat kell adnia.

4.5.1. A belső jogviszonyról

A társasági szerződés alapján létrejövő társaság minden esetben egy kötelmi jogi jogviszonyt keletkeztet, mely kötelezettséget ró rájuk és jogokat biztosít számukra. Minden tag egyenlő jogokkal és kötelezettségekkel rendelkezik, de valójában ez a rendelkezés nem kogens hanem diszpozitív. Így ennek megfelelően a társasági szerződésben ettől eltérően is rendelkezhetnek a felek, módosíthatják és ki is egészíthetik. A törvényi szabályozás természetesen megelőzi a társasági jogi megegyezést kétség esetén. „Csak néhány esetben bölcs dolog a törvényi szabályozást a belső jogviszonyra, a tagok egymás közti jogviszonyaira vonatkozóan változtatlanul - érvényesülni hagyni.”²⁸

A részes személyek által előírányzott funkciók, a társasági cél és a részesedés nagysága rendszerint egy, a törvénytől eltérő, célnak megfelelő, társasági szerződésbe belefoglalt megállapodást tesz szükségessé. Egyes intézkedésekhez minden tag hozzájárulása szükséges vagy legalábbis bizonyos százaléka a tagoknak. Rendszerint célszerű, hogy a törvény által előírányzott, nehézkes egyhangúsági elvet a társasági szerződés megfelelő szabályozásával váltsák fel, amely szerint a társaság vezetését csak egy tagnak, vagy a tagok egy behatárolt számának engedik át.

A felek határozzák meg, a nyereséghez és a veszteséghez való hozzájárulás és részesedés mértékét, tehát a szerződéskötési szabadság elve ennyiben érvényesül a társaságoknál. Így nemcsak egy a társaságtagokat egymással összekötő kötelmi jogi

²⁸Szikora Veronika: A társasági jogviszonyok szabályozása a német polgári jogi társaságban: <http://webcache.googleusercontent.com>

jogviszony keletkezik, hanem ezzel együtt egy a jogügyletek során fellépő szervezet is, de a tagok a társaság kapcsolatait leszűkíthetik a kölcsönös kötelmi jogi kapcsolatokra.

4.5.2. A külső jogviszonyról

A társaság és 3. személyek között. A tagok és 3. személyek között nem lehet a konfliktusokat előre megállapodással rendezni. A jognak garanciális szabályokat kell adnia a hitelezők védelme érdekében (kockázatcsökkentés). A külső jogviszonyt érinti a képviselet. A képviselő által lehet a társaság vagyonát gyarapítani vagy csökkenteni.

A követelések a társasági vagyon részeivé válnak, a kötelezettségek pedig minden tagot, mint egyetemleges adósokat köteleznek (társasági formánként különböző, hogy a tagok vagy részvényesek a saját vagyonukkal is felelnek vagy csak a társaságba bevitt vagyonnal). Például a képviseleti jog szabályozását a társasági szerződés fogalmazza meg, ha a Ptk. másként nem rendelkezik.

A tagok a társasági szerződésben felhatalmazhatnak valamely tagot ill. tagokat a társaság képviseletére, például egy 3. személlyel való szerződés kötése. Valamennyi jogügyletkez az összes tag hozzájárulása szükséges, de lehetőség van arra, hogy a tagok a társasági szerződésben ezen felhatalmazást a tagok többségének szavazatához kösse.

5. A gazdasági társaságok ingatlanvagyonának, elsősorban a termőföld vagyonának szabályozása kapcsán megjelent ellentmondások és hiányosságok

A gazdasági társaságok ingatlan tulajdonával összefüggésben a következőkre szeretnék rámutatni: a mezőgazdaságban, erdészetben általánossá váltak a különböző gazdasági társaságok. Ezeknek a gazdasági társaságoknak azonban a tevékenysége akadályozott vagy nem akadálymentes, mert a már hivatkozott Termőföldtörvény értelmében jogi személy és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek termőföld tulajdonjogát nem szerezhetik meg. Ennek következtében tehát, **a gazdasági társaságok vagy azoknak tagjai tulajdonában lévő földön gazdálkodhat vagy a termelési tevékenységét haszonbérelt földön tudja megvalósítani.** Ez azonban részben a termőföld kiuzsorázásához vezet, részben pedig gátját képezi a hosszabb távra szánt gazdálkodásnak és beruházásoknak. El kellene gondolkodni azon, hogy a gazdasági társaságok földtulajdon szerzését mind a belföldi, mind a külföldi jogi személyek tekintetében megfelelő feltételek között engedélyezni kellene.

Meglátásom szerint a termőföld kínálatának rugalmatlanságát nagyban befolyásolják a bérleti gazdálkodásból fakadó kötöttségek Magyarországon. Az állami tulajdonú földek magas aránya, valamint az osztatlan tulajdonok is korlátozzák. **Tény, hogy a földpiacot a helyi kereslet és kínálat alakítja.** A tulajdonosváltás többnyire öröklés miatt következik be és nem érvényesül rá elővásárlási jogosultság. A földpiac a tulajdonos- és tulajdonosváltás színterét és a föld adás-vételét jelenti. Megemlíteném, hogy a birtokpolitika egyik célja a mezőgazdasági termelésből élők segítése, így a termelés- és jövedelembiztonság érdekében tovább kell segíteni – a földtulajdonnak a földhasználathoz közelítését, a földszerzést.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, a földtulajdonszerzést korlátozza. A korlátozás tekintetében eltérő szabályok vonatkoznak belföldi magánszemélyekre, belföldi jogi személyekre és külföldiekre. A dolgozatomban a belföldi jogi személyeket érinti.

Jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet a termőföldszerzés tiltása ellenére közvetetten (tagjaik vagy részvényeseik által) – természetes személyek földszerzésre vonatkozó szabályok szerint – vásárolhatnak termőföldet. A társaságok a

tagjainak és részvényeseinek fizetett haszonbérleti díjon keresztül finanszírozhatják a termőföldvásárlást. Ebben az esetben előnyt biztosít a terület értékesítése esetén a tagok részvényesek elővásárlási joga a haszonbérlet területre. Köztudott, hogy a mezőgazdaság és az élelmiszeripar tőkehiányos. Termelési láncokat csak tőkével lehet kialakítani. Teret kell engedni, hogy a külföldi tőke is megjelenjen az ország mezőgazdasági életében. Miként az Európai Unió számos tagállamában az adott nemzet sajátosságainak megfelelően szabályozzák a külföldiek földtulajdonlását, ezen példák alapján el lehetne végezni hazánkban is.

Itt fontosnak tartom megemlíteni, hogy Magyarországon kívül az Európai Unióhoz csatlakozott országok mindegyike a vállalkozások földszerzésének lehetőségét már megteremtette. (így például: külföldi résztulajdonos esetén a kisebbségi külföldi tulajdonhányad megkötésével Csehországban, Lettországon és Litvániában).

Megállapítható, hogy Magyarországon **a földforgalom lassan növekedik**. A kínálat növelése elengedhetetlen ahhoz, hogy a földhasználatot hatékonyan javítani lehessen és a piaci földárak kialakuljanak. Különbség van aközött, hogy valaki bérbe adott területet vásárol, ekkor növekménye a bérleti díj és – a föld értékesítésekor – a vagyonnövekmény, vagy saját használatra történő vásárlás esetén további hasznok keletkeznek (például: kapacitáskihasználás).

A földárak alakulását a következő ábra szemlélteti:

Szántóföld ára régiók és földminőség szerint, 2008. január

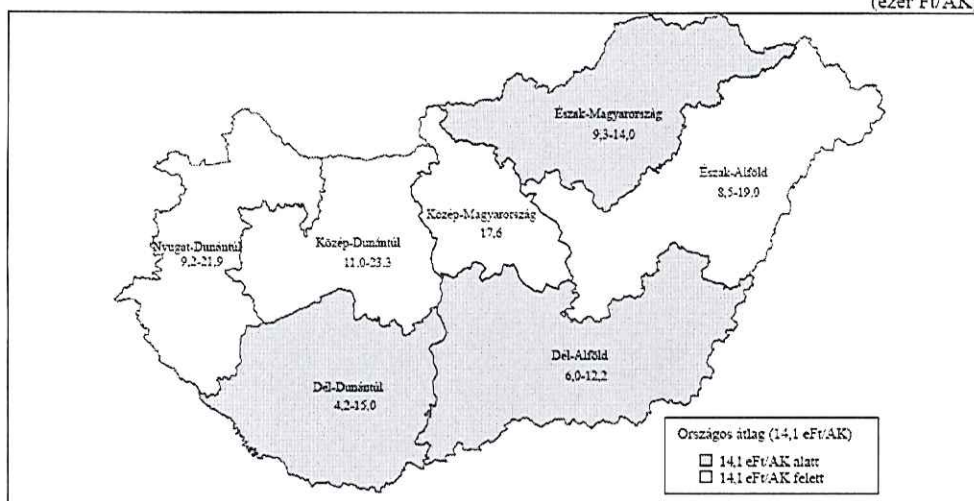
Régió (megye)	Gyenge minőség	Átlagos minőség	Jó minőség	Kiváló minőség
	(17 Ak/ha alatt)	(17-25 Ak/ha)	(25-30 Ak/ha)	(30 Ak/ha felett)
Közép-Magyarország	190-320	350-400	600-800	800-1000
Közép-Dunántúl	276-460	400-625	500-800	800-1025
Nyugat-Dunántúl	200-400	300-600	450-800	500-1200
Dél-Dunántúl	300-510	400-750	600-1000	800-1500
Észak-Magyarország	150-250	240-400	300-550	370-650
Észak-Alföld	200-800	350-900	450-1800	550-2300
Dél-Alföld	165-260	285-400	425-600	590-850
Országos átlag	150-800	240-900	300-1800	370-2300

Forrás: MgSzH MI adatszolgáltatása alapján, 2008

Hátránynak számít viszont, hogy tőkét von el a földvásárlás a termeléstől, de ez jelzálog-hitelezéssel mérsékelhető és a hitelkamat a bérleti díjhoz viszonyítható.

A szántóföld árának alakulása régióként, 2002–2004. átlaga

(ezer Ft/ÁK)



Forrás: Kapronezai et al. (2005): A mezőgazdasági termelők alkalmazkodóképességének jellemzői AKL. Budapest, p. 24. megyei átlagárak alapján számolva.

A földvásárlásra vonatkozó külső keresletet, mely irányulhat a vagyontbefektetésre és árspekulációra, elővásárlási jogosultságok biztosításával valamint adózási szabályokkal korlátozni lehet. Mivel alacsony a földforgalom és a termelés és tulajdon folyamatosan elkülönül egymástól, ezek a tényezők a bérleti rendszer kialakulását eredményezik. A termőföld területek vásárlása mellett szól, hogy bérlettel nem biztosíthatók megfelelően a szükséges hosszú távú infrastruktúrális fejlesztése, továbbá nem élvezhetők a tőkésedésből származó előnyök. A bérlet jövedelmet von el a mezőgazdaságtól és akadályozza a földforgalmat. Fel kellene oldani a gazdasági társaságokra és a külföldiekre vonatkozó földvételi tilalmat. A föld tulajdon jellege tartósan háttérbe szorul a bérelt földterületek arányának növekedésével, a bérlet előretörésével. Így egyre kevésbé lesznek fontosak a tulajdoni korlátok.

A mezőgazdasági termelés előnyeinek kihasználását teszi lehetővé a piaci orientáció erősödése. A régiók és tagországok között felgyorsulhat a termelés szakosodása, mivel a termelőkhez kapcsolódó jövedelemtámogatás intézménye a támogatásokat elválasztja a földáraktól, ezért a föld bérleti díja a hozamértékhez közelíthet. Csökkeni fog a föld értéke, ha a támogatás nem tőkésedik a földárakban, így a külső földvásárlók kereslete is vissza fog esni. **Véleményem szerint a földpiac verseny élénkítéséhez elővásárlás és elő-haszonbérlet intézményének egyszerűsítése szükséges, mert ezek a jogok (előhaszonbérleti és elővásárlási jog) a földpiaci verseny előremozdulását korlátozzák.**

Élénkítené a földpiacot ha a jogi- és jogi személyiség nélküli szervezetek földszerzése, bizonyos korlátozások között engedélyezve lenne. A gazdasági társaságok számára ugyancsak előnyt jelentene, ha a földvásárlás hitelfelvétellel is biztosítható lenne, mivel döntési szempontnak számítana a törlesztő részlet és a bérleti díj összehasonlítása. Viszont hátrányként jelentkezne, hogy a földvásárlás értéke csak az értékesítéskor térülne meg és nem számolható el az értékcsökkenés.

Véleményem szerint a termőföld vásárlása a következő előnyöket foglalja magába:

- megelőlegezése a földvásárlás a termőföld járadék jellegű jövedelmének,
- tartós jövedelem elsajátítását teszi lehetővé a föld monopóliuma,
- a vásárolt termőföld ára viszonylag rövid idő alatt kigazdálkodható, ha bérleti díjak a földárhoz viszonyított aránya magas,
- a bérleti jogviszonyból eredő bizonytalanság a földvásárlással csökkenthető,
- azt a területet, melyet megvásárolnak, zálogba bocsátható, így fejlesztési forrás keletkezhet,
- a földérték növekedése és az ebből fakadó vagyonnövekedés a tulajdonost illeti meg, miután befejeződött a gazdálkodás a föld bérbeadásából jövedelem, az értékesítésből pénz nyerhető.

Megoldásként tudnám javasolni a bérelt területeken a földhasználat stabilizálását, a beruházások és a bérleti biztonság védelme érdekében legalább **10 éves bérleti minimum** kikötését. Így a bérleti jog is elzálogosíthatóvá válhatna, melynek a gazdálkodó jövedelme lenne a fedezete.

Összegzés

A szakdolgozatom elkészítése közben törekedtem arra, hogy a tartalmi és formai követelményeknek megfeleljek. Az általam választott téma miatt végzett kutatómunka segítségével lehetőségem nyílt mélyebb betekintést nyerni a gazdasági társaságok működésébe és a tulajdonszerzésük hatályos szabályozásába. A téma feldolgozásánál célom volt, hogy átfogó képet tudjak alkotni a termőföld tulajdonszerzésének probléma köréről és ennek lehetséges megoldásairól.

Véleményem szerint gond a termőföld vagyonnal való gazdálkodásánál a hosszú évek óta húzódó kérdése, hogy a jogi személy földtulajdont nem szerezhetsz, mindegy, hogy szövetkezetnek vagy éppen korlátolt felelősségű társaságnak hívják. A tulajdon és a használat szétválik egymástól, mert hiszen ezen gazdasági szervezetek csak haszonbérlet útján használhatnak földterületeket. Ez pedig hosszú távon föld minőségének romlásához vezet, mert ezekben az esetekben nem lehet tulajdonosi szemléletről beszélni. Úgy gondolom, hogy engedélyezni kellene a külföldiek és a belföldi jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek termőföld tulajdonának megszerzését.

Természetesen a külföldiek földtulajdonlását megfelelő szabályozás mellett javasolnám (például elvárás lenne a magyar nyelv legalább középfokú ismerete). A belföldi jogi- és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok földtulajdon megszerzése mellett szól, hogy az infrastruktúrális fejlesztés biztosítására egy tulajdonos nagyobb hangsúlyt fektet, mint egy bérlő. Említettem már az 5. pontban, hogy lassan a föld tulajdon jellege háttérbe szorul a bérelt földterületek arányának növekedésével.

A földpiacot élénkítené, ha engedélyeznék a belföldi jogi személyek és a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek földszerzését.

Tudnám javasolni (ahogyan a dolgozatom 5. részben is megtettem) a földhasználat stabilizálását, a beruházások és a bérleti biztonság védelme érdekében legalább 10 éves bérleti minimum kikötését, valamint a gazdasági társaságok számára a földvásárlás hitelfelvétellel, így szempont lenne a törlesztő részlet és bérleti díj összehasonlítása.

Irodalomjegyzék

Könyvek:

1. Csizmadia Andor - Kovács Kálmán- Asztalos László, (1998) Magyar állam- és jogtörténet, Budapest 379. oldal
2. Dr. Kun Tibor, Lektorálta: Dr. Sárközy Tamás, (1988) Társasági Törvény, Láng Kiadó
3. Lenkovics Barnabás (2001) Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 164-173. oldal
4. Horváth Attila (2006) A magyar magánjog történetének alapjai, Gondolat Kiadó, Budapest 378. oldal
5. Hosszú Hedvig (2002) A kereskedelmi jog alapjai, Pécsi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Pécs 9-12. oldal
6. Dr. Sárközy Tamás (2006) Üzleti jog, Typotex kiadó, Budapest
7. Dr. Sárközy Tamás (2007) A gazdasági társaságok nagy kézikönyve, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. , Budapest
8. Dr. Török Gábor (2010) A magyar társasági jog alapjai, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest 21. oldal
9. Újváriné Antal Edit (2002) A gazdasági társaságokról szóló törvény magyarázata, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, VIII. Fejezet. 303. oldal

Folyóiratok:

- Dr. Sárközy Tamás Gazdaság és jog folyóirat, XVII. Évfolyam I. szám 2009. január

Törvények:

- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1994. évi a termőföldről szóló LV. törvény
- 1997. évi a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló XXX. törvény
- 1997. évi LV. a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról és a könyvvizsgálói tevékenységről szóló törvény
- 1997. évi az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény
- 2001. évi a tőkepiacról szóló törvény

- 2006. évi a gazdasági társaságokról szóló IV. törvény
- 2006. évi V. a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvény
- 2007. évi a termőföld védelméről szóló CXXIX. törvény
- 2010. évi a nemzeti földalapról szóló LXXXVII. törvény

Internet:

- <http://cegvezetok-klubja.cegnet.hu/2001/5/i-cegvagyon-az-alakulaskor>
- *Szikora Veronika: A társasági jogviszonyok szabályozása a német polgári jogi társaságban:* <http://webcache.googleusercontent.com>
- <http://cegvezetok-klubja.cegnet.hu>
- www.ingatlanjog.hu

Mellékletek

1. melléklet: Tulajdoni lap – Teljes másolat

2. melléklet: Haszonbérleti szerződés minta

3. melléklet: Betéti társaság társasági szerződés minta

1. Melléklet

Tulajdoni lap – Teljes másolat

2. Melléklet

Haszonbérleti szerződésminta

Haszonbérleti szerződésminta

Létrejött egyrészlől (leánykori név:

szül. idő (év, hó, nap): anyja neve:)

lakcím: lakos, tulajdonos

másrészlől: (leánykori név:

szül. idő (év, hó, nap): anyja neve:)

lakcím:

lakos, földhaszonbérelő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

A haszonbérlet tárgya (község/város) hrsz:..... művelési ágúterületű aranykorona értékű termőföld.

A haszonbérlet időtartama: évtől-ig.

Haszonbérleti díj:

Fizetési határidő:

A haszonbérelő fizeti a földhasználat, a föld rendeltetésszerű használatával kapcsolatos összes költséget, köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. A föld művelési ág változtatását nem kezdeményezheti, évelő kultúrát csak a földtulajdonos engedélyével telepíthet.

A földhaszonbérlet csak integráció miatt, a tulajdonos hozzájárulására ruházható át. A szerződés közös megegyezéssel a földhasználat sajátosságait figyelembe véve felbontható.

A föld-haszonbérleti szerződés azonnali felmondására van lehetőség, ha a bérelő a haszonbért felszólításra sem fizette meg, illetve a fent felsorolt előírások valamelyikét megszegte, vagy művelési kötelességének nem tett eleget.

A földbérelő szabadon rendelkezik a megtermelt termékkel, beleértve a melléktermékeket is. Ha a bérlet nem biztosítható elemi kár érte (pl. belvízkár), a bérleti díj méltányosan csökkenthető.

Ha bármely fél életkörülményeiben jelentős változás következne be, mód van a szerződés felbontására a gazdasági év végével (ok. 30.) előzetes értesítés után.

Egyebekben a Ptk., a földtörvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadók.

Békéscsaba,év hó nap

földtulajdonos

földbérelő

Tanúk

1. Név:.....

Lakcím:

2. Név:
Lakcím:

Megjegyzés

- A szerződésben a termőföld elővásárlási jogáról külön pontban lehet rendelkezni;
- Határozott időre - minimum 5 évre - kötött bérleti szerződés 3 ha felett is adómentes;
- A haszonbérleti díj meghatározásánál ha tőzsdei ár a mértékadó, a tőzsdei ár időszakát, minőségi feltételét pontosan kell meghatározni.

3. Melléklet

Betéti társaság társasági szerződés minta

Betéti társaság társasági szerződés minta
a 2006. évi V. törvény (Ctv.) 5. sz. mellékletét képező szerződés minta alkalmazásával

Alulírott tagok, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) rendelkezéseinek megfelelően, a 2006. évi V. törvény (Ctv.) 5. sz. mellékletét képező szerződés minta alkalmazásával a következők szerint állapítjuk meg az alábbi betéti társaság változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasági szerződését:

1. A társaság cégneve, székhelye, telephelye(i), fióktelepe(i)

1.1. A társaság cégneve:

A társaság rövidített cégneve: ÉS Bt.

1.2. A társaság idegen nyelvű cégneve: nincs

A társaság idegen nyelvű rövidített cégneve: nincs

1.3. A társaság székhelye: 1119 Budapest,

A társaság székhelye nem azonos a központi ügyintézés helyével: 2310
Szigetszentmiklós,

1.4. A társaság telephelye: 2310 Szigetszentmiklós,

1.5. A társaság fióktelepe(i): nincs

1.6. A cég e-mail elérhetősége:

2. A társaság beltagja

2.1. Név:

Anyja neve: Joó K.

Lakcím: 1119 Budapest,

2.2. nincs

3. A társaság kültagja

3.1. Név:

Anyja neve: Varga J.

Lakcím: 1119 Budapest,

3.2. nincs

4. A társaság tevékenységi köre(i) legalább a nemzetgazdasági ág megjelölésével

4.1. Főtevékenység: 7111 Építészmérnöki tevékenység

4.2. Egyéb tevékenységi kör(ök):

7112 Mérnöki tevékenység és műszaki tanácsadás

7219 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés,

- 4.3. A társaság ügyvezetése jogosult a tevékenységi kör(ök) statisztikai nomenklatúra szerinti meghatározására, módosítására. (Szerződésminta 4.3. a) pontja szerint)

5. A társaság működésének időtartama

A társaság időtartama: határozatlan. (Szerződésminta 5. a) pontja szerint)

6. A tagok felelőssége

- 6.1. A beltág a társaság vagyonával nem fedezett hitelezői követelések kiegyenlítéséért korlátlanul, az esetleges más beltágokkal egyetemlegesen, saját vagyonával felel.
- 6.2. A társaságba belépő beltág felelőssége a belépése előtt keletkezett társasági kötelezettségeikért nem áll fenn. (Szerződésminta 6.2. b) pontja szerint)
- 6.3. A kültag csak a társasági szerződésben vállalt vagyoni betét szolgáltatására köteles, a társaság kötelezettségeiért azonban - a törvényben meghatározott kivétellel - nem felel.
- 6.4. Az a kültag, aki korábban a társaság beltágja volt, a beltági minősége megszűnésétől számított öt éves jogvesztő határidőn belül beltágként felel a társaság harmadik személlyel szemben fennálló olyan tartozásáért, amely a beltági minősége megszűnése előtt keletkezett.

7. A társaság vagyona

A felek a társaság működéséhez szükséges vagyon mértékét 7.000 Ft, azaz Hétézer forint összegben határozzák meg, amely 7.000 Ft, azaz Hétézer forint készpénzből áll. (Szerződésminta 7. a) pontja szerint)

8. Az egyes tagok vagyoni hozzájárulása, rendelkezésre bocsátásának ideje

8.1. Név:

vagyoni hozzájárulás összege: 3.500 Ft
vagyoni hozzájárulás összetétele: 3.500 Ft készpénz
rendelkezésre bocsátásának ideje: 1995. május 5.

8.2. Név:

vagyoni hozzájárulás összege: 3.500 Ft
vagyoni hozzájárulás összetétele: 3.500 Ft készpénz
rendelkezésre bocsátásának ideje: 1995. május 5.

9. A nyereség felosztása, a veszteség viselése

- 9.1. Egyik tag sem köteles vagyoni hozzájárulását a társasági szerződésben meghatározott összeget meghaladóan növelni, vagy veszteség esetén azt kiegészíteni. A tag a

vagyoni hozzájárulását vagy annak értékét a társaság, illetve a tagsági jogviszony fennállása alatt nem követelheti vissza.

- 9.2. A nyereség és a veszteség a tagok között a vagyoni hozzájárulásuk arányában oszlik meg. (Szerződésminta 9.2. a) pontja szerint)

10. A tagok gyűlése

- 10.1. A betéti társaság legfőbb szerve a tagok gyűlése, amelynek tevékenységében való részvétel lehetőségét valamennyi tag számára biztosítani kell.

- 10.2. A tagok gyűlése a leadható összes szavazatszámhoz viszonyított szótöbbséggel hozza meg határozatait. A határozathozatal egyszerű szótöbbséggel történik, kivéve azokat a kérdéseket, amelyek esetében a törvény háromnegyedes szótöbbséget vagy egyhangúságot ír elő.

- 10.3. A társaság a tagok gyűlésének hatáskörébe tartozó ügyekben tagok gyűlése tartásával határozhat. (Szerződésminta 10.3. a) pontja szerint)

- 10.4. („Az írásbeli döntésre bocsátott határozat tervezetét írásban és a döntésre legalább nyolc napot biztosítva kell a tagokkal közölni, akik szavazatukat írásban adják le. Írásbeli döntéshozatal esetében is alkalmazandóak a 10.2. pontban foglaltak. A határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni. A szavazás eredményéről az utolsó szavazat beérkezését követő nyolc napon belül kell a tagokat írásban tájékoztatni.” Nem alkalmazandó, mert a társaság nem a szerződésminta 10.3. b) pontja szerinti írásbeli döntéshozatalt választotta.)

- 10.5. A döntések meghozatalakor minden tagnak azonos mértékű szavazata van. (Szerződésminta 10.5. a) pontja szerint)

11. Az üzletvezetés és képviselő

A társaság üzletvezetésére és képviselésére az alábbi beltag(ok) és/vagy kültag(ok) időbeli korlátozás nélkül jogosult(ak):

Név: beltag

A jogviszony kezdete: 1995. május 5.

Név: kültag

A jogviszony kezdete: 2008. június 19. (Szerződésminta 11. b) pontja szerint)

12. Cégvezető

- 12.1. A társaságnál cégvezető kinevezésére sor kerülhet.

- 12.2. Cégvezetőnek kinevezett munkavállaló(k): nincs

13. Cégjegyzés

- 13.1. Az önálló cégjegyzésre jogosultak:

Név: beltag

Név: kültag

13.2. Az együttes cégjegyzési joggal rendelkezők:

Név: nincs

14. Könyvvizsgáló

A társaság könyvvizsgálója:

Név: nincs

15. A tagsági viszony megszűnése

A tagsági viszony a Gt. 99. §-ában felsorolt esetekben szűnik meg.

16. A társaság megszűnése

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó vagyont a tagok között a vagyoni hozzájárulásuk arányában kell felosztani.

17. Vegyes és záró rendelkezések, nyilatkozatok

17.1. A természetes személy beltágok kijelentik, hogy nagykorúak, továbbá nem tagjai olyan más gazdasági társaságnak, ahol felelősségük korlátlan, és nem egyéni vállalkozók.

17.2. Az üzletvezetésre és képviseletre jogosult tagok kijelentik, hogy velük szemben nem áll fenn a Gt. 23. §, illetve 25. § (3) bekezdésben írt kizáró körülmény.

17.3. Azokban az esetekben, amikor a Gt. a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének a Céglőnyben tesz eleget. (Szerződés minta 17.3. a) szerint)

17.4. A jelen társasági szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Gt., a társaságnak és tagjainak az ott nem szabályozott vagyoni és személyi viszonyaira a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kelt: Budapest, 2008. június 19.

Tagok aláírása:

.....

beltag

.....

kültag

Ellenjegyzem.

Az okirat aláírása és az ellenjegyzés kelt Budapesten, 2008. június 19. napján.

Ellenjegyezte:

Iroda pecsétje:

aláírás
ügyvéd
Címe