



Módosul a Ptk. és a SZIT törvény

Deloitte Legal hírlevél

A napokban hirdetik ki mind a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: a „Ptk”) módosítását, mind pedig a 2017-es évre vonatkozó adótörvény-csomagot. Utóbbiban találjuk a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. Törvény („SZIT Törvény”) módosítását is.

Megváltoznak a Ptk. szabályai

2016. június 13-án az Országgyűlés elfogadta az új Ptk-t érintő módosító törvényjavaslatot (a továbbiakban: a „Módosítás”). A változások szakaszosan, 2016. július 1-jén, 2016. október 1-jén, illetve 2017. január 1-jén lépnek hatályba.

A módosítások indokai és céljai a Ptk. hatálybalépését követően felmerült, illetve felerősödött gazdasági igények kielégítése és a megváltozott uniós szabályozói környezetnek való megfelelés.

A Módosítás a Ptk. számos részét érinti, ezek közül a legjelentősebb változások a zálogjog, a fidúcia-tilalom, az értékpapírok és a vezető tisztségviselő felelősségi szabályaiban következnek be. Júniusi hírlevelünkben e témakörökkel foglalkozunk.

A vezető tisztségviselő külső felelőssége

A Ptk. jelenlegi szabályozása alapján **a jogi személy vezető tisztségviselője, ügyvezetési jogviszonyával kapcsolatban harmadik személyeknek okozott károkért bizonyos esetekben a jogi személlyel egyetemlegesen felel.** E felelősségen enyhít a Módosítás és küszöböl ki a gyakorlatban a hatályos szabályozás által keltett bizonytalanságot. **A Módosítás alapján a vezető tisztségviselő jogkörében eljárva harmadik személynek okozott károkért csak akkor felel (a jogi személlyel egyetemlegesen), ha a kárt szándékosan okozta.** A hatályos szabályozás a jövőben már csak akkor lesz alkalmazandó, ha a kár 2016. július 1. napja előtt következett be és a kárt a Ptk. hatálybalépését követő károkozó magatartás okozta.

A vezető tisztségviselő jogi személlyel szembeni (belső) felelősségét a Módosítás nem érinti.

A zálogjogi szabályok változása

A Módosítás zálogjogot és óvadékot érintő változtatásai **2016. október 1-jén lépnek majd hatályba.**

Önálló zálog

A Ptk. Dologi Jogi Könyvében található zálogjog szabályai számos helyen módosulnak. Ezek közül a legfontosabb az, hogy **a különvált zálogjog helyett újra az önálló zálogjog intézménye kerül a törvénybe.**

A jelenleg hatályos különvált zálogjog intézménye a gazdasági életben nem terjedt el jelentős mértékben, így fenntartása sem indokolt. A prosperáló jelzáloglevél-piac kialakítására irányuló törekvések segítségével, a banki refinanszírozási piac élénkítésére **a Módosítás az önálló zálogjog intézményét hozza vissza a szabályozásba.**

Míg a különvált zálogjog lehetővé teszi, hogy a „jelzálogjog jogosultja - szerződéssel, tartozásának biztosítékaul - a biztosított követelés nélkül is átruházhassa a zálogjogot a vele szembeni követelés jogosultjára”, addig a



Szakértőink
Dr. Erdős Gábor
Irodavezető ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428- 6813
[E-mail](#)



Dr. Szarvas Júlia
Ügyvéd
Partner Associate
Társasági jog,
kereskedelmi jog, munkajog
+36-1-428-6465
[E-mail](#)



Dr. Göndöcz Péter
Ügyvéd
Partner Associate
Társasági jog, M&A
+36-1-428-6974
[E-mail](#)



Dr. Berekméri-Varró Réka
Ügyvéd
Partner Associate
Gyógyszerjog, egészségügyi
jog, reklámjog
+36-1-428-6618
[E-mail](#)



Dr. Harcos Mihály
Ügyvéd
Partner Associate
Adóviták megoldásával
kapcsolatos szolgáltatások
+36-1-428-6472
[E-mail](#)



Dr. Baracsi Anita
Ügyvéd
Managing Associate
Pénzügyi és bankjog
+36-1-428-6844
[E-mail](#)

Módosításban a korábbi Ptk.-ban megtalálható önálló zálogjog intézményének újraszabályozására kerül sor. A Módosítás önálló zálogjogi szabálya szerint jelzálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat **a biztosított követeléstől függetlenül, meghatározott összeg erejéig terhelje**. Újdonság a korábbi Ptk. szabályához képest, hogy a Módosítás alapján **ilyen önálló zálogjog kizárólag pénzügyi intézmény javára, ingatlanon alapítható**.

Az önálló zálogjog bevezetésével a Módosítás megteremti annak a lehetőségét, hogy az ingatlanra vonatkozó járulékos jelzálogjogát a pénzügyi intézmény önálló zálogjoggá alakítsa át (átalakításos önálló zálogjog). Az átalakítással a zálogkötelezett helyzete nem válhat terhesebbé. Az átalakításos önálló zálogjog több szempontból is eltér az újraszabályozott önálló zálogjogtól. A leglényegesebb különbség az, hogy az átalakításos önálló zálogjogot kizárólag az eredeti célra lehet felhasználni, más biztosítéki cél tehát nem léphet az eredeti helyébe.

Zálogjogosulti bizománys

A zálogjogosulti bizománysra vonatkozó rendelkezések további pontosítások érdekében módosulnak. A gyakorlatban problémát okozott, hogy a jelenlegi szabályozás a zálogjogosulti bizománys kijelölésére csak a zálogszerződés megkötésekor, vagy ezt követően teremtett lehetőséget. Ebből következően a zálogjogosulti bizománys a zálogszerződést legfeljebb csak a zálogjogosultak képviselőjeként köthette meg. **A Módosítás lehetővé teszi, hogy a zálogjogosulti bizománys személye már a zálogszerződés megkötését megelőzően kijelölhető legyen, és ezáltal arra is lehetőség nyíljon, hogy a zálogjogosulti bizománys a saját nevében, de a zálogjogosultak javára már magát a zálogszerződést is megköthesse.**

Óvadék

A Ptk. által a zálogjog szabályai közé integrált óvadék szabályai is módosulnak.

A szabályozás újdonsága az, hogy **nemcsak fizetésiszámla-követelésen alapítható óvadék**, hanem **betétszerződés alapján fennálló követelésen, sőt ezen túlmenően minden olyan követelésen is, amelyet jogszabály rendelkezése szerint számlavezetőként erre feljogosított intézmény a fél vagy a felek rendelkezése alapján tart nyilván.**

A fidúcia-tilalom enyhítése

A Módosítás változást hoz a fiduciárius hitelbiztosítékok semmisségét illetően is. A hatályos Ptk. valamennyi olyan kikötést semmisnek nyilvánítja, amely pénzkövetelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására, vételi jog alapítására irányul.

A Módosításhoz fűzött indoklás szerint a gazdasági élet szerződéseiben túlzott korlátozást jelent a Ptk. tiltó rendelkezése, ezért **a Módosítás új szabálya szerint a fidúcia fenti tilalmába ütköző kikötés csak akkor minősül majd semmisnek, ha fogyasztó vállal ilyen kötelezettséget**

követelés biztosítása céljából. Ez azt jelenti, hogy a vállalkozások egymás közötti szerződéseikben a jövőben kiköthetnek fiduciárius hitelbiztosítékokat, így például vételi jogot, azonban fogyasztóval kötött szerződéseikben (illetve fogyasztók egymással kötött szerződéseiben) erre nem lesz lehetőség.

A szerződés-átruházás változásai

A jelenlegi szabályozás szerint a szerződés-átruházással a szerződés biztosítékai megszűnnek. A Módosítás indokolása szerint a gyakorlati tapasztalatok nem indokolják a biztosítékok megszűnését, mivel a biztosíték kötelezettjének helyzete a szerződés-átruházás folytán nem lesz terhesebb, viszont a szerződésbe belépő félre igen. **A Módosítás alapján „A szerződésbe belépő félre átszálló jogosultság biztosítéka fennmarad. A szerződésbe belépő félre átszálló kötelezettség teljesítésének biztosítéka megszűnik, kivéve, ha a biztosíték kötelezettje a szerződés-átruházáshoz hozzájárul.”**

Értékpapírra vonatkozó szabályok

A Ptk. ezen részének felülvizsgálata azért vált szükségessé, mert a jogterület szabályozásának hatékonysága és konzisztenciája megkívánja egyes rendelkezések ágazati jogszabályokba történő átültetését. Ennek megfelelően a Módosítás megteremti a Ptk. és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: „Tpt.”) összhangját.

A Módosítás alapján a Ptk. tartalmazza az értékpapír jogintézményének fogalmát és alapvető szabályait, viszont kikerülnek az értékpapírra vonatkozó eljárási jellegű és speciálisan tőkepiaci szabályozásra tartozó rendelkezések (például dematerializált értékpapírok előállítás, átalakítása, vagy átruházására vonatkozó szabályok), amelyeket a Tpt. fog a jövőben szabályozni.

A Módosítás értékpapírokkal kapcsolatos változásai **2017. január 1-jén lépnek hatályba.**

A fentiekén túl **a Módosítás változást hoz a zálogjoggal biztosított követelés átruházásával, a zálogjogosult fogyasztóval szembeni kielégítési joga gyakorlásával, az a zálogjog érvényesítésével és a zálogjog megszűnésével kapcsolatban is.**

Kedvező változások a SZIT-szabályozásban

2011 júliusában lépett hatályába a SZIT Törvény, a napokban pedig az Országgyűlés elfogadta az egyes adótörvények és más kapcsolódó törvények, valamint a Nemzeti Adó- és Vámhivatalról szóló 2010. évi CXXII. törvény módosításáról szóló törvényt („SZIT Módosítás”), amely elháríthatja a törvény alkalmazása előtt az ingatlanpiaci szereplők által a SZIT alapításával és működésével kapcsolatban korábban kifogásolt akadályokat. A SZIT Módosítás a SZIT törvény számos rendelkezését módosítja, potenciálisan elősegítve a SZIT-ek létrehozását és így a tőkepiac élénkülését is. Alábbiakban a témában született korábbi tájékoztatásunkat a

végleges jogszabálysövegbe foglalt változásokkal egységes szerkezetben mutatjuk be.

A SZIT Módosítás az alábbi lényegesebb változtatásokat tartalmazza:

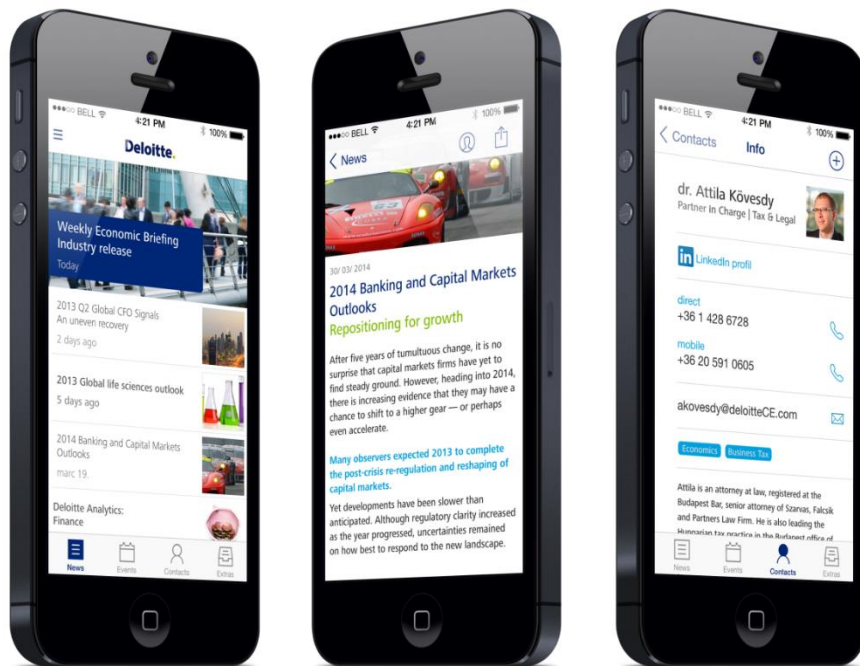
- **Csökken a SZIT induló tőkéjére vonatkozó korlát;** a korábbi 10 (tíz) milliárd forintos induló tőkére vonatkozó előírás helyett az új szabályozás értelmében már 5 (öt) milliárd forint induló tőkével alapítható lenne SZIT.
- **Változnak a közkézhányadra vonatkozó korlátok.** A korábbi szabályozás alapján a SZIT-nek rendelkeznie kell egy, a teljes jegyzett tőkéhez viszonyítva 25%-os mértékű részvénytársasággal, amelynek tulajdonosai egyenként legfeljebb a részvénytársaság 5%-át tulajdonolják (közkézhányad). **Az új szabályozás a fenti 25%-os és 5%-os korlátot fenntartja ugyan, de kimondja, hogy 5%-nál magasabb tulajdoni arány esetén is fenntartható a SZIT státusz, azonban az alábbiakban részletezett bejelentési eljárás alkalmazandó és az egyes kistulajdonosok a részvénytársasággal gyakorolható szavazati jog legfeljebb 5%-át gyakorolhatják.** Ezzel a módosítással lehetővé válna, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságok korlátozzák a közkézhányadot megtestesítő részvénytársaság esetén a kistulajdonosok szavazati jogát és így elkerüljék azt, hogy az 5%-os kistulajdonosi tulajdoni korlát elérése a SZIT státusz elvesztését jelentse. Ezen, és az alábbi, a biztosítókra és a hitelintézetekre vonatkozó, a szavazati arány korlátozását jelentő rendelkezések vonatkozásában a SZIT Módosítás kimondja, hogy e tekintetben nem alkalmazható a Ptk. azon szabálya, amelynek értelmében a részvény a névértékével arányos mértékű szavazati jogot biztosít. A módosítás tisztázza továbbá, hogy a jelen pontban ismertetett, a közkézhányadra vonatkozó részvénytársaság azonos tekintet alá esik a SZIT más törzsrészvény-sorozatával.
- A fentiekén túl, a SZIT Módosítás megfogalmazza fent említett bejelentési eljárást is, miszerint **a részvényes a részvényei darabszámáról negyedévente nyilatkozni köteles a SZIT igazgatósága felé.** Amennyiben a részvényes átlépi a közkézhányad tekintetében fennálló korlátot, az igazgatóság köteles felszólítani a részvényest a korlát betartásához szükséges számú részvény eladására, **amely felszólításnak a részvényes 3 hónapon belül köteles eleget tenni.** Ennek hiányában a SZIT jogosult a részvényes nevében és javára értékesíteni a részesedési korláton felüli részvényeket.
- **A SZIT Módosítás értelmében megszűnik a biztosítók és a hitelintézetek 10%-ot meghaladó tulajdoni arányára vonatkozó korlát, ugyanakkor ezek a társaságok az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolhatják.**
- Változnak az osztalék kifizetésére és a vételi jog alapítására vonatkozó korlátozások is. **A SZIT Módosítás értelmében a SZIT – a pénzügyi intézménnyel kötött hitel vagy pénzkölcsön nyújtására vonatkozó szerződés kivételével – nem jogosult olyan szerződést kötni, illetve nem vállalhat olyan egyoldalú kötelezettséget, amely az osztalék kifizetését korlátozza, illetve az ingatlan-portfólióba tartozó ingatlanra vonatkozóan más személy részére vételi jogot biztosít.**

- A SZIT Módosítás azt is megfogalmazza, hogy a **SZIT eszközportfóliója a korábban megengedett eszközökön túl tartalmazhat a SZIT által végezhető alaptevékenység végzéséhez szükségszerűen indokolt eszközöket is.**
- **A SZIT Módosítás értelmében a SZIT-eknek az osztalékfizetést a számviteli beszámoló elfogadását követő 15 – a tőkepiacról szóló törvényben meghatározott – kereskedési napon belül kell teljesítenie.** A módosítás így biztosítja, hogy a határidő a KELER üzletszabályzata által előírt korlátozás és a közbeeső munkaszüneti napok figyelembe vételével is tartható legyen a gyakorlatban. A fentiekén túl, amennyiben a SZIT szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az osztalékként kifizethető tárgyévi adózott eredményének összegét, akkor a szabad pénzeszközök legalább 90%-át kell osztalékként megfizetni.

Nem módosulnak ugyanakkor a SZIT-re vonatkozó eddigi kedvező szabályok, így az előnyös adózási rendelkezések sem: a SZIT, illetve projektársasága által fizetendő vagyonszerzési illetéket 2%-os kulcs felszámításával kell megállapítani, a SZIT-et nem terheli társasági adó és helyi iparüzési adó sem.

Véleményünk szerint a mostani módosítás megfelelően rendezi a SZIT törvény leginkább kifogásolt rendelkezéseit és ezzel elősegíti a SZIT-ek alapítását.





Tax and Legal 4Me

A Deloitte Magyarország első adózási és jogi témákkal foglalkozó mobilalkalmazása iOS és Android készülékekhez.

Letöltés és telepítés: [AppStore](#) | [Google Play](#)

Töltse le az alkalmazást, és élvezze annak minden előnyét:

- **Testre szabható:** válassza ki az Ön számára releváns témákat
- **Időszerű,** azonnali, gyors, friss
- **Interaktív:** vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel, mentse el eseményeinket naptárjában vagy ossza meg a híreket kollégáival e-mailben

[Bővebb információt az alkalmazásról ide kattintva honlapunkon talál.](#)

A Deloitte Legal

A Deloitte Legal 70 országban található 125 iroda 1600 tapasztalt ügyvédjének egyedülálló hálózata, amely széleskörű jogi szolgáltatásokat kínál. Közép-Európa 13 országában a helyi és nemzetközi ügyfeleket magasan képzett, több mint 220 főből álló, egyebek mellett a pénzügyi szektorra, illetve a termelő és gyártó cégek működésére kiterjedő, széleskörű iparági tapasztalatokkal rendelkező ügyvédcsapat segíti. A hálózat tagjaként működő irodák, szükség esetén a Deloitte más szakértőivel együttműködve, tapasztalataikkal és ismereteikkel a komplex feladatok megoldásában is hatékonyan segítik egymást ügyfeleik nemzetközi képviselői során.

Magyarországon a globális Deloitte Legal hálózat tagjaként végzi tevékenységét a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda, amely a Deloitte Magyarország együttműködő partnere.

További információ: <http://www.deloittelegal.hu>.

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Deloitte Magyarország társaságaitól származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem tárgyalja az adott témakör(öke)t annak teljességében.

A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntés szerint történő lépés megtétele előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

A jelen dokumentum és a benne foglalt információk tájékoztató jellegűek és társaságaink aktuális helyzetét tükrözik, de nem szolgálnak a Deloitte Magyarország cégei által tett jognyilatkozatként és társaságaink nem vállalnak felelősséget sem a jelen dokumentummal sem a benne foglalt információkkal, illetőleg semminemű teljesítési vagy minőségi megfeleléssel kapcsolatban. A Deloitte Magyarország cégei nem felelnek a szolgáltatásaik piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen dokumentumot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségeikért. A Deloitte Magyarország cégei nem vonhatók felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő sem közvetlen sem közvetett károkért, egyéb veszteségeikért.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó. Adatvédelem: az adatkezelés nyilvántartási száma NAIH-72645/2014.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 150 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemével és minőségi szolgáltatásaival segíti ügyfeleit abban, hogy megfeleljenek az előttük álló üzleti kihívásoknak. A Deloitte mintegy 220 000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy. A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja: www.deloitte.com/hu/magunkrol.