

## **A biztosítéki célból vételi jogot létesítő megállapodás érvényessége**

### A szerződést biztosító mellékkötelezettségek fajtái

A szerződést biztosító mellékkötelezettségeket a jelenlegi Ptk. XXIII. fejezete sorolja fel. Ezek a szerződési típusok rendeltetésük alapján kétfélek: vagy valamilyen szerződésszegés ellensúlyozására szolgálnak, vagyis szankciós jellegűek (foglaló, kötbér, jótállás, jogvesztés kikötése) vagy a követelés teljesítését segítik elő úgy, hogy biztosítják a kielégítés alapját (bankgarancia, zálogjog, kezesség, óvadék). Ez utóbbi ügyletekre általában jellemző, hogy azokból többhöz, mint a főkövetelés, a jogosult nem juthat hozzá, vagyis járulékos jellegűek, és objektív ismérvek szerint határozhatók meg a felhasználás keretei. Ezen biztosítéki ügyletek kötelezettje helytállásra köteles. Míg a szankciós biztosítékok kötelezettje és a főkötelezettség kötelezettje szükségképpen azonos személy, addig éppen a helytállási természetű kötelezettség folytán a teljesítést biztosító ügyleteknél a fő- és a mellékkötelezett személye elválhat, illetve szükségképpen elválik (kezesség, bankgarancia). A bírói gyakorlat szerint a biztosítéki ügyletek mindkét csoportjára igaz, hogy létük és érvényességük az alapügylet lététől és érvényességétől függ.

### A biztosítéki vételi jog besorolása a mellékkötelezettségek fajtái közé

Az első kérdés az, hogy az ún. biztosítéki célból létesített vételi jogot a mellékkötelezettségek melyik válfajához soroljuk. A vételi jog alapítása rendszerint kölcsönszerződés teljesítését van hivatva biztosítani úgy, hogy ha a lejáratkor, illetve a tartozásnak a kölcsönszerződés felmondása miatti esedékessé válásakor az adós határidőben nem teljesít, akkor a hitelező részéről gyakorolhatóvá válik a kölcsönszerződéssel egy időben alapított vételi jog. Ebből következően természetesnek tűnik, hogy az ilyen megállapodást a követelés teljesítését elősegítő biztosítékok közé soroljuk. Csakhogy a vételi jogosultság mint alakító jog nem testesít meg semmilyen vagyont, önálló vagyoni értéke nincs, hiszen a Ptk. 375. § (4) és a 374. § (4) bekezdése folytán alkalmazandó 373. § (4) bekezdése alapján e jog forgalomképtelen. Ebből pedig az következik, hogy a vételi jog önmagában a kielégítés fedezetét nem is biztosíthatja. Más kérdés, hogy a jog gyakorlásával létrejön az adásvételi szerződés, amelynek alapján ingó vagy ingatlan dolog tulajdonjoga megszerezhető a hitelező kölcsönkövetelésének az általa fizetendő vételárba való beszámításával. Ebben az esetben viszont valójában nem a kölcsönszerződés teljesítése történik meg, hiszen a pénzkövetelés és késedelmi kamatai helyett a jogosult mást, dologszolgáltatást kap, vagyis a pénzszolgáltatás helyébe az ún. biztosíték felhasználása útján más szolgáltatás, tulajdonjog átruházása lép. A biztosítéki vételi jog alapítása mellett kötött kölcsönszerződés – amennyiben a két megállapodás tartalmát együttesen értékeljük – valójában azt eredményezi, hogy a lejárat után a késedelmes adós nem feltétlenül a kölcsön összegét fizeti vissza, hanem a jogosult hitelező vagylagos szolgáltatások közül választhat: a kölcsönt és kamatait, vagy konkrét dolog (többnyire ingatlan)

tulajdonjogát igényelheti. A biztosítéki vételi jog kikötésének célja egészen más mint a többi biztosítéké, mert közvetlenül se nem szankcionál, sem pedig a kielégítés vagyoni alapját nem teremti meg, hanem arra szolgál, hogy a hitelező a jövőben lejáró pénzkövetelése beszámíthatóságának alapjait teremtsen meg egy olyan, az ő egyoldalú hatalmasságától függően létrejövő ügylet lényeges elemeinek előre történő rögzítésével, amellyel neki magának pénztartozása keletkezik.

A kölcsön vételi joggal való biztosítása tehát szükségképpen magában foglalja a kölcsönszerződés módosítása nélkül is a noválás lehetőségét, ez pedig a többi biztosítékra nem jellemző.

### A biztosítéki opciós szerződés érvényességének megítélése a bírói gyakorlatban

A Legfelsőbb Bíróság által kialakított, a biztosítéki jellegű opciós szerződést érvényesnek elfogadó gyakorlat alapján kettősség figyelhető meg.

Az egyik megközelítési irány szerint a vételi jogot engedő szerződés érvényes, ha a vételárat, a szerződés tárgyát és a jogosult személyét tartalmazza. A felek a biztosítéki jelleggel ugyanis tisztában voltak és azt sem tiltja semmi, hogy a vételárat akár a tartozás összegével azonosan, nem az ingatlan valós forgalmi értékéből kiindulva állapítsák meg. Nem szükséges az sem, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a felek elszámoljanak. Legfeljebb arra van lehetőség, hogy az eladó-adós feltűnő értékaránytalanság alapján támadja meg a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződést. Ez esetben viszont csak az az értékkülönbség küszöbölendő ki, amely feltűnően nagy.

Ebből az álláspontból az következik, hogy a biztosítéki célú opciós szerződés szankciós jellegű biztosíték, hiszen a hitelező a vételi jog gyakorlásával a követelését akár jelentős mértékben meghaladó vagyoni előnyt is megtarthat (pl. Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.674/2006/7., BH 2008/213., BH 2007/293.). E megállapítást jól szemlélteti az alábbi döntés.

A BH 2007/293. számú eseti döntés lényege szerint a felperesek 3 000 000 forint kölcsönt vettek fel havi 300 000 forint (havi 10%) kamat kikötése mellett nem egészen egy havi lejáráttal az I. rendű alperestől. Egyidejűleg opciós szerződést is kötöttek, amellyel az I. rendű alperes 2003.12.15-ig, tehát a kölcsön lejáratát követő mintegy hónapig vételi jogot szerzett arra az ingatlanra, amelynek továbbépítésére a felvett kölcsön szolgált. Az I. rendű alperes a vételi jogát akkor gyakorolhatta, ha a kölcsön visszafizetését a felperesek elmulasztották. A felperesek a kölcsönből az ingatlant továbbépítették, de a tartozásukat határidőben nem rendezték. Az I. rendű alperes élt vételi jogával és tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, majd már a per alatt az ingatlant önhatalommal birtokba vette és a II., valamint a III. rendű alpereseknek értékesítette. Az ingatlan forgalmi értéke a vételi jog gyakorlásakor a döntés levezetése szerint 6 653 000 forint volt. A Legfelsőbb Bíróság a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanságát állapította meg, és azt 5 300 000 forint vételár meghatározása mellett küszöbölte ki, az I. rendű alperes ennek megfelelően – a 3 300 000 forint felperesi tartozás beszámítása után – 2 000 000 forint és kamatai megfizetésére kötelezte. Ebből következően az I. rendű alperes 1 353 000 forintot úgy tarthatott meg, hogy egyébként ezen felül a teljes kölcsönkövetelése is megtérült.

Az említett eseti döntésekből az olvasható ki, hogy valójában ez a megközelítés a Ptk. 375. §-ában foglalt önálló ügyletet tartja szem előtt, és a biztosítéki célt csupán az ügylet érvényességét nem érintő indokként fogja fel. Ha ugyanis a felek írásban bármilyen szempontok által vezetettve a vételárban megállapodnak és a dolgot is megjelölik, az ügylet létrejött és érvényes.

A BH 2009. évi 2. számában 46. számon közzétett eseti döntésből az tűnik ki, hogy az opciós szerződés semmisségét csak az alapügylet (adott ügyben kölcsönszerződés) érvénytelensége okozhatja, egyébként kizárólag az opciós jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés támadható. A biztosítéki jellegnek tehát ennyiben és csak ennyiben van jelentősége. Ez a megközelítés abból indul ki: az adós tudta és vállalta az ügylet valamennyi kockázatát, éppen ezért nem tulajdonít jelentőséget annak, hogy az ilyen biztosítéki célból kötött ügylet az alapügylet nélkül adott tartalommal biztosan nem jött volna létre, a megkötésére irányuló egyező akarat kizárólag egy másik szerződésre figyelemmel alakult ki, szó sincs tehát arról, hogy a tulajdonos a dolgot el kívánja adni és ezért enged vételi jogot. A tulajdonos ténylegesen kölcsönt akar felvenni és másképp nem tud hozzájutni, csak úgy, hogy a dolgon vételi jogot enged.

A határozatok indokolásában kifejtett érvekkel szemben a következő aggályok merülnek fel.

A kölcsönszerződéssel egy időben kötött opciós szerződés kapcsán a dolog forgalmi értékének és az alkunak csekély a szerepe és jelentősége már csak azért is, mert az adós nem keltheti azt a látszatot, hogy a kölcsönt nem tudja majd visszafizetni. A vételár meghatározása kapcsán pedig veszteség csak ez esetben érheti. Sokszor a kölcsön éppen annak az ingatlanok felújítását, továbbépítését, korszerűsítését szolgálja, ami egyben az opció tárgya. Ilyenkor a kölcsön célja már önmagában is kizárja az adásvételre jellemző eladási akaratot. Az adásvétel létrejötte az adós szempontjából a kölcsön nem teljesítésének önmagában is hátrányos jogkövetkezménye még akkor is, ha annak tartalmából további vagyoni hátrány nem éri.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a Ptk. 207. § (5) bekezdése szerint a szerződés érvényessége szempontjából csak a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka közömbös, de ebből nem következik, hogy a szerződés közös, egyező és mindkét fél által jól ismert indoka – amennyiben azt a jogalkotó nem akceptálja – is közömbös lenne. Éppen ezért egy biztosítéki célú ügylet esetén az alapügylet nem hagyható figyelmen kívül. Megválaszolandó kérdés: mi a jogi indoka az opciós ügylet szankciós jellegének, különösen olyan körülmények között, hogy a beszámítás révén a követeléshez és annak kárátalány szerepet is betöltő kamataihoz a hitelező teljes egészében hozzájut, ezért a többletkár kizártsága folytán az ezt meghaladó gyarapodása jogalap nélküli gazdagodásnak, nem pedig átalány kártérítésnek minősíthető. A szankciós biztosítékok ezzel szemben kártérítési jellegűek. Ha pedig fedezeti biztosítéknak tekintjük, úgy mi a jogi alapja annak, hogy a „felhasználás” révén a hitelező az alapügyletből származó követelésnél többet is megtarthat, miközben ez a többi fedezeti biztosítéknál nem fordulhat elő.

A példaként említett eseti döntésekben megjelenő megközelítés abból indul ki: nincs olyan jogszabály, ami tiltaná a vételár egyéb tartozás összegéhez való igazítását (BH 2007/293. eseti döntés). Ez azonban csak akkor lehet igaz, ha az ilyen ügylet mindkét fél által elismert célját és indokát figyelmen kívül hagyjuk. A hitelező ugyanis azt kívánja elérni, hogy a kölcsön követelésének megtérülése bírósági út nélkül is biztosítva legyen, és az adós további hitelezőivel se kelljen konkurálnia, az adós pedig a hitelező opciós szerződésre vonatkozó ajánlatát azért fogadja el, mert másképp nem jönne létre a kölcsönszerződés sem. A Ptk. alapelvei éppúgy a tételes jog részét képezik, mint az ezeket követő rendelkezések, nincs tehát alapja annak, hogy mellőzhető, félretehető legyenek. Márpedig a Ptk. 7. § (1) bekezdése szerint a polgári jogok érvényesítése – ha törvény másként nem rendelkezik – bírósági útra tartozik. Ha a kölcsönkövetelés érvényesítésére biztosítéki opciós jog gyakorlásával kerül sor úgy, hogy egyébként nincs a törvénynek olyan rendelkezése, ami a bírói út mellőzését adott módon lehetővé tenné, akkor a szerződési szabadság, ezen belül a típuszabadság jogának gyakorlása visszaélészerűen zajlik, és az adós vagyoni jogai körében illetéktelen előnyök szerzésére vezet vagy vezethet (Ptk. 5. § (2) bekezdés).

A másik megközelítés szerint – mely az utóbbi időben háttérbe szorulni látszik – a „biztosítéki célból kötött opciós szerződés esetén a dolog vételárát annak forgalmi értékéhez igazodóan kell megállapítani, és érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát a vagyontárgy reális értékének figyelmen kívül hagyása mellett, tehát a fennálló tartozás fejében, annak összegével azonos vételárért szerzi meg. A Ptk. 263. § (1) bekezdésében (a jelenlegi 255. § (1) bekezdésében) írt tilalom megkerülését jelenti, ha az adásvételi szerződés létrejöttét nem kíséri a felek elszámolása, melynek során megtörténik a lejárt követelések és a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott, a forgalmi értéket tükröző vételár összevetése és beszámítása” (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.387/2008/9.).

Ez a felfogás – amelyet az előző állásponttal szemben támogathatónak vélünk – a biztosítéki célú opciót a teljesítés fedezetét biztosító, tehát nem szankciós biztosítéknak tekinti, és figyelemmel van az ún. lex commissoria tilalmára, amely tételesen a zálogjog körében került szabályozásra. A vételi jogot alapító szerződés kötelező tartalmi elemeit illetően a Ptk. 375. § (1) bekezdését hívja fel, de ha a megállapodás – annak ellenére, hogy annak biztosítéki jellege bebizonyosodott – a vételár tekintetében nem a reális forgalmi értékhez igazodik, illetve a kölcsöntartozás mikénti elszámolására nem utal, úgy a Ptk. jelenlegi 255. § (1) illetve a 258. § (3) bekezdésére és a Ptk. 200. § (1) vagy (2) bekezdésére utalva az ügyletet semmisnek minősíti.

A jogkövetkezmény szempontjából kétféle megoldással lehet találkozni. Az egyik a Ptk. 234. § (2) bekezdésének alkalmazásával a felek biztosítéki egyező akaratára tekintettel a semmis opciós szerződést érvényes jelzálogszerződésnek fogadja el, és ennek alapján az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog törlése mellett zálogjog bejegyzéséről rendelkezik.

A másik felfogás szerint viszont a Ptk. 237. § (2) bekezdése, ezen belül az érvényesség nyilvánítás alkalmazandó. A Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 2/2008. (XII. 4.) Kollégiumi Véleménye mindkét megoldást lehetségesnek tartja.

A biztosítéki célú opciós szerződés jogi minősítéséről és érvényességéről a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf. tanácsa által kialakított álláspont

A Fővárosi Ítéltábla 5.Pf. tanácsa az általa tárgyalt perek tapasztalatai alapján arra a következtetésre jutott, hogy

- I. a biztosítéki célú opció nem azonos a Ptk. 375. §-a szerinti szerződéssel, hanem atipikus ügylet
- II. a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, mint a jogszabály megkerülésére irányuló ügylet semmisnek minősül a tartalmától (a vételár és a forgalmi érték viszonyától, valamint az elszámolási kötelezettségtől) függetlenül is azon okokból, mert
  - nem alkalmas a teljesítést biztosító ügylet járulékos jellegéből adódó funkciójának betöltésére, és
  - szükségképpen a lex commissoria tartalmát kitevő jogszabályi rendelkezéseket kerüli meg.

**I.** A biztosítéki célú opció nem felel meg a Ptk. 375. §-ában szabályozott szerződésből keletkező vételi jognak. Tipikus tartalmi eleme ugyanis, hogy maga az alakító jog csak azáltal keletkezik, hogy a lejárt vagy felmondással azzá tett kölcsöntartozást az adós nem teljesíti. A jog alapítása azonban már a kölcsönszerződéssel egy időben megtörténik, a jog keletkezése viszont függőben van. Ha a Ptk. 375. §-át tekintjük irányadónak, úgy az ilyen ügylet már pusztán azért semmis, mert a Ptk. 375. § (2) bekezdésének megkerülésére irányul. Eszerint a határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis. A Ptk. szövege szerint a vételi jog kikötésének idejére vonatkozó rendelkezésről van szó, ami nem keverhető össze az opciós szerződés hatályával. A vételi jog Ptk-beli szabályozásakor ugyanis a jogalkotó nyilván abból indult ki, hogy a jogosultság magával a szerződéskötéssel keletkezik, tehát a vételi jog kikötésének kezdete a szerződés keltével azonos. Ha viszont a vételi jogot alapító szerződéssel a hitelező javára vételi jog nem keletkezik, mert az bizonytalan jövőbeni eseménytől függ, hogyan állapítható meg, hogy a vételi jog milyen időre van kikötve. A szerződések a gyakorlatban általában határozott időre szólóként jelennek meg, de tartalmukból kiderül az is, hogy a szerződés létrejöttével a hitelezőnek még egyáltalán nincs vételi joga. Nem arról van szó, hogy a jog már létezik, csak nem gyakorolható. Alakító jogoknál ez a szétválasztás nem is lehetséges. A biztosítéki opciót létesítő szerződés csak a vételi jog keletkezésének feltételeit rögzíti, amelyekből egyértelműen az következik, hogy a hitelezőnek még nincs vételi joga. Ha pedig az sem tudható, hogy ilyen jog a jövőben egyáltalán keletkezik-e, úgy a jog kikötése a szerződés szövege ellenére sem tekinthető határozott időre szólónak, hiszen e határozott idő kezdete megállapíthatatlan. Határozott időre szólónak a jog azon kikötése minősül, aminek a kezdete és vége már az ügyletkötéskor biztos. A felfüggesztő feltételtől függő jogosultság határozott időre való kikötése lehetetlen,

hiszen ugyanaz az esemény (a kölcsön lejárat) nem lehet egyszerre feltétel és időhatározás is, a megelőző időszakban pedig a vételi jog még nem létezik.

A biztosítéki vételi jog nem felel meg a Ptk. 375. § (3) bekezdésének sem, mely szerint a kötelezett a vételi jog engedése után a körülményeiben bekövetkezett változásra hivatkozva kérheti a kötelezettség alóli bíróság általi mentesítését. Miután a szerződések kifejezetten nem rendelkeznek e lehetőség kizárásáról, ha a Ptk. 375. § szerinti vételi jogról lenne szó, úgy a Ptk. 205. § (2) bekezdése folytán a megállapodás erre a (3) bekezdés szerinti lehetőségre is kiterjedne. Ha viszont az opció a szerződés biztosítéka, úgy a teljes mentesítés a funkcióból következően kizárt, még a szankciós biztosítékok esetén is csak a túlzott mértékű foglalom, illetve kötbér mérséklésére van lehetőség. Ha az adós a mentesítést kérné, ezzel a kölcsönszerződés hitelező általi azonnali hatályú felmondását alapozná meg a Ptk. 525.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, a fedezet elvonására irányuló magatartás miatt. E jogszabályhely szerint a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha az adós fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti annak visszafizetését. A biztosítéki ügylet szempontjából jogszerű magatartás tehát az alapügylet vonatkozásában szerződésszegésnek minősülne. Az alapkötelelem és a biztosítéknak szánt opció szabályai tehát – a Ptk. szerinti szerződésre vonatkozó rendelkezések alkalmazása mellett – összeegyeztethetetlenek.

Valamennyi szerződésre vonatkozik továbbá – a kötelmi jog különös részében foglalt eltérő szabály hiányában, amit a Ptk. a vételi jog körében nem tartalmaz – a visszterhesség vétele (Ptk. 201. § (1) bekezdés). A Ptk.-ban foglaltaknak megfelelő opciós szerződésben tehát a vételi jog engedéséért opciós díj köthető ki (amely a vétel tárgyaként való lekötésért mint szolgáltatásért jár és nem azonos a vételi jog „forgalmi értékével”, hiszen ilyen nincs.). A biztosítéki opciós szerződés azonban szükségképpen ingyenes abban az értelemben, hogy nem tekinthető ellenszolgáltatásnak egy másik szerződés megkötése, adott esetben a kölcsönszerződésé. A Ptk.-ban szabályozott vételi jogot alapító szerződéstől a biztosítéki célú ebben is eltérést mutat.

A Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.489/2007/2. számú részítéletében – amelynek felülvizsgálata kapcsán a Gfv.IX.30.387/2008/9. számú részítélet született – az adott ügy tényállására vetítve igyekezett összefoglalni azokat a jellemzőket, amelyekből az következik, a biztosítéki opció nem azonosítható a Ptk.-ban szabályozott vételi joggal. Az atipikus ügyletre utaló jegyeket nem azért gyűjtöttük össze, hogy ezáltal a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisségi okot támasszuk alá, hanem csupán rá kívántunk mutatni: nem beszélhetünk tipikus, azaz a Ptk.-ban szabályozott szerződésről. Végeredményben – ha közvetve is – ennek az álláspontnak a helyességét támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság másodikként leírt gyakorlata, valamint a Szegedi Ítéltábla kollégiumi véleménye is. Bár a Szegedi Ítéltábla kifejezetten hangsúlyozza, hogy a biztosítéki cél nem eredményez színleltséget akkor sem, ha ezt az okirat tartalma nem tükrözi, mégis a szerződés érvényességéhez elengedhetetlenül szükséges tartalmi elemnek minősítik az elszámolási kötelezettséget, márpedig a Ptk. 375. §-ában szabályozott vételi jognak ilyen kötelező tartalmi eleme nincs és nem is lehet. Ráadásul amennyiben a biztosítéki célú szerződés további, a Ptk.-ban nem szereplő kötelező tartalmi elemeiről beszélünk, azok hiánya dogmatikailag a semmisséget nem

alapozhatja meg, hanem csak a szerződés létre nem jöttének megállapítására vezethet. A feleknek ui. a szerződés létrejöttéhez kell a lényeges kérdésekben megállapodniuk (Ptk. 205. § (2) bekezdés).

Ha elfogadható az az álláspont, hogy a biztosítéki vételi jogot jelenleg a Ptk. egyáltalán nem szabályozza – amit alátámaszt egyébként az is, hogy az új Ptk. tervezet ezt kifejezetten megteszi – akkor abból kell kiindulni: a Ptk. 200. § (1) bekezdéséből következő szerződési szabadság típuszabadságot is jelent és a felek a biztosítéki opciós szerződés tartalmát – a jogszabály eltérést tiltó keretein belül – szabadon állapíthatják meg. Ez esetben viszont a szerződésnek nincs a jogszabály által kötelezően előírt alakja és tartalma sem, hiszen jelenleg szabályozva nincs. A biztosítéki vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, mert az Inyvtv. 16. § g) pontja a Ptk.-ban szabályozott vételi jogra vonatkozik. Ez esetben persze aligha maradna közkedvelt biztosíték.

**II.** Ha a szerződő felek az általuk aláírt okirat tartalmával azt a látszatot keltik kifelé, hogy a Ptk. 375. §-a szerinti vételi jogban állapodnak meg, de a bizonyítási eljárás eredményeként ezzel ellentétben az derül ki, hogy az opciót kölcsönügylet biztosítékának szánták, úgy a Ptk. 207. § (6) bekezdése szerinti olyan színlelt ügyletről van szó, amely mögött a valós tartalomnak megfelelő biztosítéki opciós szerződés érvényességét kell vizsgálni. Színlelt szerződés az is, amikor a felek egybehangzóan akarnak, de takarnak.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseiben gyakorta megjelenő az az érv, hogy a felek valós akarata biztosítéki opciós szerződés megkötésére irányult, egyrészt nem zárja ki a színleltséget, ha az okirat ezt nem tükrözi, másrészt az egyező akarat nem zárja ki a semmisségét sem, ha a jogszabály ezt az egybehangzó akaratot nem akceptálja, tiltja.

A biztosítéki vételi jog a zálogjogi szabályok közt a zálogjog érvényesítése cím alatt elhelyezett *lex commissoria* néven ismert rendelkezések megkerülését célozza. Ezeket azért kell figyelembe venni annak ellenére, hogy a zálogjog körében található, mert a hitelezők éppen azért „találták meg” biztosítéki céllal a vételi jogot, és veszik azt többnyire a zálogjog helyett igénybe, mert a zálogjogi szabályok nem adnak lehetőséget a lejárat előtti megállapodáson alapuló, ill. elszámolás nélküli tulajdonszerzésre. Vagyis ha kógens jogszabály megkerülése miatti semmisséget vizsgáljuk, akkor éppen ezeknek van jelentősége. A Ptk. 255. § (2) bekezdése szerint semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amelynek értelmében a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetére megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Ahogyan arra már korábban utaltam, a kölcsönszerződést biztosító opció valójában a lejárt pénztartozás követelése mellé vagylagos szolgáltatásként a biztosítékul lekötött dolog tulajdonjogának megszerzését is lehetővé teszi, vagyis a jogszabály szövegében szereplő „megszerzi” helyett a valós helyzet szerint „megszerezheti”. Ha biztos lenne, hogy megszerzi, akkor kifejezetten jogszabályba ütközésről beszélhetnénk. Azáltal, hogy a hitelező választásán múlik a tulajdonjog megszerzése, a jogszabály megkerülése valósul meg. A Ptk. 255. § (2) bekezdése a semmisségi okot a megállapodás létrejöttének időpontjához, a kielégítési jog megnyílt előtti szerződéskötéshez és nem a szerződés tartalmához fűzi. Ezen

pedig a tiltott időben létrejött opciós szerződés tartalma nem tud segíteni, még akkor sem, ha a vételár reális és elszámolási kötelezettség szerepel benne.

Álláspontunk szerint a lex commissoria szabályaiból az is kiderül: az adós hátrányos helyzetének kihasználását nemcsak annak révén kívánta a jogalkotó megakadályozni, hogy az elszámolási kötelezettség nélküli tulajdonszerzést tiltotta. A szabályok között ugyanis számos pozitív, nem tiltó rendelkezés is van, amelyekkel a jogalkotó azt mondja meg, hogy milyen lehet a jogszabály által akceptált megállapodás tartalma. Ez pedig a biztosítékul lekötött dolog közös, vagy – korlátok között – a hitelező általi értékesítése és nem a saját maga javára történő megszerzése lehet. Azért nagy a különbség az értékesítés és a saját vétel között, mert aki a maga számára akar szerezni, az a vételárat illetően alkupozícióba kerül és nyilvánvalóan nem törekszik a piacon elérhető legmagasabb vételárat megfizetni. A bankok esetén ráadásul külön jogszabályok (54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet és 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet) elő is írják a biztosíték értékének „óvatos”, azaz alulbecslését. Miután a későbbi adásvétel valamennyi lényeges tartalmi eleme a kölcsönszerződéssel egy időben tisztázódik, amikor is az adós nincs alkupozícióban, érdekérvényesítésének lehetősége pedig csekély, nem támogatható az a megoldás, amely a kölcsön ügyleti kamata mellett a vételár megállapítása körében is a hitelezőnek kedvező tartalmú ügylet megkötését érvényesen lehetővé teszi. A követelés megnyílt utáni megállapodás esetén – minthogy a hitelező a követeléséhez hozzá kíván jutni – a helyzetből adódóan kerül alkupozícióba az adós.

Mindezek alapján a kölcsönszerződéssel egy időben, illetve annak lejárta előtt kötött opciós szerződés a Ptk. 255. § (2) bekezdésének megkerülésére irányul, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A Ptk. 255-258. §-aiban foglalt rendelkezések közötti rangsorolásnak ugyanis nincs alapja, nemcsak a Ptk. 258. (3) bekezdése kógens, hanem a 255. § (2) bekezdése is az. Nem pusztán az elszámolási kötelezettséget rögzítő rendelkezések hiánya, hanem az ilyen biztosítéki célra valójában nem alkalmas ügylet pusztá léte is sérelmes az adósra, mert a Ptk. 258. § (2) bekezdése biztosítja az adós jogát a lekötött dolog értékesítésében való részvételre, míg a biztosítéki opció ettől teljesen elzárja. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, de valójában a bejegyzéskor még nem is létező vételi jog mellett a tulajdonos reális rendelkezési jogáról többé nem beszélhetünk. Az adós pedig nemcsak abban érdekelt, hogy a vételárral való elszámolás megtörténjen, hanem a lehető legmagasabb vételár elérésében is. A kölcsönszerződés lejárta előtti alkupozíció hiánya miatt született meg a Ptk. 255.§ (2) bekezdése.

#### A biztosítéki opciós szerződés semmisségének jogkövetkezményei

A biztosítéki célú opciós szerződés semmisségéből következően álláspontunk szerint nem a Ptk. 237. § (2) bekezdését, hanem a Ptk. 234. § (2) bekezdését kell alkalmazni azért, mert nincs olyan alapos ok, ami miatt ezt a rendelkezést figyelmen kívül hagyhatnánk. E jogszabályhely szerint, ha valamely szerződés más szerződés érvényességi feltételeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. Ebből nem vonható le megalapozottan olyan következtetés, hogy ha a felek más típusú (adott esetben atipikus) szerződést akartak kötni, akkor



eltérő típusú érvényes megállapodás létrejöttének megállapítása kizárt, hiszen ebben az esetben ez a rendelkezés alkalmazhatatlan lenne. A felek nemcsak feltehető, hanem ilyen esetben bizonyított szándéka a kölcsönkövetelés biztosítására irányult, és az írásbeli szerződésükben mindaz jelen van, ami a jelzálogszerződés kötelező tartalmi eleme: a pénzben meghatározott követelés, valamint a zálogtárgy megjelölése is. Az ügyleti akarat konkrét formája az, amitől a célzott joghatást, azaz tulajdonjog megszerzésének lehetőségét meg kell tagadni, de ennél kevesebbet, a zálogul való lekötést el kell ismerni. Ha ez már megtörtént, mert az opciós megállapodás mellett a felek zálogszerződést is kötöttek, akkor a semmisségnek további következménye nincs. A Ptk. 237. § (2) bekezdése a szerződés érvényessé nyilvánítását akkor teszi lehetővé, ha az érvénytelenség oka megszüntethető. Erről pedig akkor beszélhetünk, hogyha a szerződés rendelkezései közül a semmisséget megalapozók mellőzhetőek, de az érvényessé nyilvánítás nem járhat a szerződés tartalmának bíróság általi kiegészítésével.

Fontos lenne, hogy a biztosítéki vételi jog érvényességének megítélésében a bírói gyakorlat egységes legyen, ugyanis ezek a szerződések gyakoriak, az ítéletek pedig eltérőek. A jelenlegi gazdasági viszonyok között és a hitelek beszűkülése mellett azzal kell számolnunk, hogy a biztosítéki vételi jog kikötése, valamint gyakorlása is az eddigiéknél többször fordul majd elő. A PSZÁF sajtóban közzétett közleménye szerint a biztosítéki vételi joggal kapcsolatban a szervezethez érkezett panaszok száma jelentős. Ilyen helyzetben véleményem szerint nyomós közérdek is fűződik ahhoz, hogy a kialakított egységes bírói gyakorlat jogilag minden elemében megalapozott legyen.

Budapest, 2009. április 15. napján.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit  
ítélőtáblai tanácselnök