

A biztosítéki célú vételi jog és a biztosítéki engedményezés a felszámolási eljárásban

A zálogjog mint biztosíték súlytalanná válása és a biztosítéki célú vételi jog térhódítása jelentős részben annak a jogalkotási koncepciónak tudható be, amely a gazdálkodó szervezetek fizetésképtelensége következtében elrendelt felszámolása során a jelzáloggal biztosított követelések hitelezőinek nem garantált külön kielégítési jogot, hanem az adós által nyújtott zálogtárgyat a felszámolási vagyon részévé minősítette, s a zálogjogos hitelezőt csupán viszonylag előnyös kielégítési besoroláshoz juttatta a zálogtárgy értékének erejéig (Cstv. 57. § (1) bek. b) pont). A felszámolási eljárások során azonban az adóst korábban finanszírozó (jellemzően) pénzügyintézetek azzal szembesültek, hogy a zálogjoggal biztosított követelésük teljesen vagy jórészt kielégítetlen maradt, az azt megelőző felszámolási költség miatt¹. Valószínűleg e jogi szabályozás szülte „szükséghelyzetre” adott válaszként került előtérbe a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása, melynek gyakorlásával a hitelező már a felszámolási eljárás megindulását megelőzően megszerezhetette a vételi joggal terhelt vagyontárgy tulajdonjogát, kivonva azt a későbbi felszámolási vagyon köréből. A pénzügyintézet mint hitelező a vételi jog gyakorlására a legtöbb esetben mást – általában saját érdekkörébe tartozó ingatlanforgalmazással foglalkozó céget – jelöl ki, maga – legalábbis közvetlenül – nem kíván tulajdont szerezni. Pontosabban nem azért kíván tulajdonjogot szerezni, hogy a dolgot használja, birtokolja, hanem azért célja a tulajdonjog (ezen belül a rendelkezési jog) megszerzése, mert a dolog értékesítését követően befolyó vételárból követelését kielégítheti. A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása körül felmerült problémák alapvetően abból erednek, hogy e jog, szemben a zálogjoggal, tulajdonképpen nem ilyen célból kialakult jogintézmény, bár betölthet biztosítéki szerepet.

A bírói gyakorlat a gazdálkodó szervezetek pereiben és a felszámolási eljárásban elismerte mind a biztosítéki célból alapított vételi jog, mind a biztosítéki célú engedményezés érvényességét, pontosabban önmagában a biztosítéki cél miatt nem minősítette azokat érvénytelennek.

A biztosítéki célú vételi jog az alapító szerződésben kikötött felfüggesztő feltétel – általában a kötelezett (a tulajdonos) és a jogosult között létrejött kölcsönszerződés adós általi nem teljesítése – bekövetkezésével hatályosuló jogalapító hatalmasság, amelynek gyakorlásával a jogosult (a vevő) egyoldalú jognyilatkozattal az alapító szerződésben meghatározott tartalommal létrehozhatja az adásvételi szerződést. A vételi jogot alapító szerződés konstrukciójában az előszerződéshez hasonló², s maga is alávetett a *clausula rebus sic stantibus* elvének. A vételi jogot (opciót) alapító szerződés tárgya nem a dolog; a tulajdonos nem a dolog tulajdonjogának átruházására

¹ Ez tükröződik a Cstv. zálogjoggal összefüggő szabályainak - a vitatható alapkoncepció felülvizsgálata nélkül folyó - permanens módosításán.

² Kolozsváry Bálint: Magánjog, A „STUDIUM” kiadása, Bp. 1944. 244. old.

és a jogosult birtokába bocsátására vállal kötelezettséget, hanem – általában ellenérték fejében, vagy mint esetünkben, visszterhes szerződéssel összefüggésben – arra enged jogot (opciót) a jogosultnak, hogy az a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolja (Ptk. 375. § (1) bek.). A vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződés teremt kötelmi jogcímet arra, hogy a vevő az eladótól a dolog birtokába bocsátását és a tulajdonjog átruházását követelje, azonban a bíróság a tulajdonost – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el (Ptk. 375. § (2) bek.). Bár felszámolásának elrendelése lényeges változást idéz elő a tulajdonos (adós) jogviszonyaiban, e szabály alkalmazására nem ez, hanem azoknak a lényeges körülményeknek a jelentős megváltozása – tipikusan a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékegyensúly feltűnő megbomlása – ad alapot, melyek a tulajdonost a vételi jog alapítására indították. (A jogosult ilyen védelme szükségtelen, hiszen az ő kötelezettségvállalása tetszésére van bízva.)

Az alapszerződés és a vételi jogot alapító szerződés jogi formáját tekintve két önállóan is létrejöheto szerződés, amelyet a vételi jogot alapító szerződésbe foglalt felfüggesztő feltétel kapcsol össze. A biztosítéki funkciót éppen e felfüggesztő feltétel beiktatása hozza létre azáltal, hogy a vételi jogot alapító szerződés akkor lép hatályba, ha az alapszerződést a kötelezett nem teljesíti. A biztosítéki célú vételi jog azonban nem mutat járulékos jelleget: a vételi jog alapján létrehozott adásvételi szerződésből fakadó, a tulajdonjog átruházására vonatkozó kötelezettség terjedelme nem igazodik (nem is igazodhat, hiszen az nem pénzfizetés, hanem fizetés helyetti adás) a biztosított követeléshez³. A vételi jog személyes jellegéből fakadóan annak akár önálló, akár az alapszerződésből eredő követeléssel együtt történő átruházása semmis (Ptk. 375. § (4), 374. § (5), 373. § (4) bek.). Az alapszerződés létre nem jötte, érvénytelensége, ha ezáltal a felfüggesztő feltétel bekövetkezése lehetetlenné válik, az ideiglenes (feltételes) hatálytalanságot véglegessé változtatja, a szerződés semmiféle joghatás kiváltására nem lesz alkalmas, s a felek 229. § (1) bekezdésében előírt kötelezettsége⁴ is megszűnik.

Ezzel szemben például a zálogjogot vagy a kezességet alapító szerződés jogi formája a biztosítéki funkciót tükrözi, fogalmi eleme a biztosított követelés, a jellegadó szolgáltatás pedig, éppen az ennek kielégítéséért vállalt, a kötelezett nem teljesítésétől függő személyes vagy zálogtárggyal való helytállás (felelősség), melynek terjedelme a követeléshez igazodik (Ptk. 251. § (2) bek., 272. § (1) bek.). A járulékosságból kifolyólag a követelés átszállásával együtt a zálogjog és a kezesség is átszáll (Ptk. 251. § (4), 329. § (1) bek.). A felfüggesztő feltételhez kötött helytállás a kezesség és a zálogjog esetén a jogintézmény lényegéhez tartozik, szemben a vételi joggal, melyhez e feltétel és ezáltal a biztosítéki funkció esetlegesen járul. A biztosítéki célú vételi jog

³ Ezért merül fel a gyakorlatban a kikötött vételár megfeleléségének problematikája, s emiatt nem a biztosítékot nyújtó helytállási kötelezettsége (fordítva, mint a zálogjognál), hanem a biztosított követelés jogosultjának (a vevőnek) a vételár-fizetési kötelezettsége igazodik a beszámítás folytán a biztosított, általában a vételárnál kisebb követeléshez.

⁴ „Amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a feltétel bekövetkezése, illetve meghiúsulása esetére a másik fél jogát csorbítja vagy meghiúsítja.” A felfüggesztő feltétel miatt ideiglenesen hatálytalan szerződés joghatása éppen e nemtevésben megnyilvánuló kötelezettség.

és a zálogjog – legalábbis a Ptk. jelenlegi szabályai szerint – nem a „többen a kevesebb” viszonyában állnak egymással, a közös biztosítéki funkció ellenére mind fogalmukban, mind részletszabályaikban különböznek⁵.

A vételi jogot alapító szerződést kétséges zálogszerződést leplező szerződésnek tekinteni, hiszen a vételi jog jogosultja a zálogjogot mint biztosítékot elégtelennek tartja, ezért zálogjogi biztosíték mellett nem kötötte volna meg az alapszerződést, a tulajdonos pedig éppen ennek tudatában nem zálogjogot, hanem vételi jogot engedett a jogosultnak. Ez az értelmezés áll összhangban a felek, általában minősített okiratba foglalt szerződési nyilatkozataival. A biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés mint kerülő szerződés érvénytelennek minősítése esetén, annak konverzió (Ptk. 234. § (2) bek.) alkalmazásával zálogszerződésként való elismerése a felek akaratát illetően éppilyen problematikus, nem is szólva arról, hogy a mindkét ügyletet jellemző biztosítéki funkcióra hivatkozással a felek által kikötött szolgáltatást (a dologra engedett vételi jogot a zálogtárggyal való felelősséggé) változtatja át, holott a Ptk. 234. § (2) bekezdése alkalmazásának egyik (objektív) feltétele a tényállás azonossága. A felek által kikötött helyett egy más szolgáltatás teljesítésének előírása – ennek perjogi problematikájáról nem is beszélve –, a szerződés tartalmába való olyan nagy mérvű beavatkozás (gyakorlatilag az érvénytelen helyett egy másik szerződés létrehozása), amelyre a bíróság felhatalmazottsága kérdéses. Az átminősítés (konverzió) a szerződés érvénytelenségének a törvény erejénél fogva bekövetkező, más érvényes szerződésként történő elismeréssel megvalósuló orvoslása, szemben az érvénytelen szerződés bíróság általi orvoslásával, melyre a Ptk. 237. § (2) bekezdése ad lehetőséget. Ez utóbbi esetben a bíróság a szerződés tartalmát a törvény felhatalmazása alapján módosíthatja, az érvénytelenség okának kiküszöbölése érdekében. A Ptk. 234. § (2) bekezdése (átminősítés) esetén ez fel sem merül, hiszen itt nem kerül sor az érvénytelen (eredeti) szerződés érvényessé nyilvánítására, s az érvénytelenségi ok kiküszöbölésére, emiatt a bíróság nem is jogosult a szerződés tartalmi módosítására. A biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés és a zálogszerződés viszonyában sem az átminősítés objektív (a semmis szerződés egy másik szerződés érvényességi kellékeinek megfelel), sem szubjektív (ne ellenkezzen a felek feltehető akaratával) feltétele nem áll fenn.

A vételi jog biztosítéki célú felhasználása esetén a zálogjogra vonatkozó szabályoknak a biztosítéki célú vételi jogra való alkalmazása dogmatikailag inkorrekt: mintha azt mondanánk érvényes, de mégsem annyira, hogy annak fogjuk fel ami, az adásvétel különös nemének. A biztosítéki célú vételi jog kerülő szerződéssé (Ptk. 200. § (2) bek.) minősítése ugyancsak problematikus, mivel a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre vonatkozó szabályok általában diszpozitívak. A XXIII. fejezetben az egyes, konkrét biztosítékokkal összefüggésben megfogalmazott tilalmak – például 255. § (2) bekezdése – e jogintézmények esetén irányadók, s nem tekinthetők általános, ezek keretein kívül is alkalmazandó általános szabályoknak, pusztán a közös biztosítéki funkció miatt.

⁵ Ahogyan ezt dr. Molnár Ambrus tanácselnök „A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása” című munkájában kifejtette (13.old.).

Az engedményezés akkor tekinthető biztosítéki célúnak, ha a követelés átruházása, a követelés feletti rendelkezési jog átszállása, tulajdonképpen a szerződés hatálya feltételhez (a biztosított követelés nem teljesítéséhez) kötött.⁶

Tárgyunk szempontjából alapvető az adós gazdálkodó szervezet felszámolási vagyonának meghatározása (a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény, továbbiakban Cstv. 3. § (1) bek. e) pont, 4. § (1)-(2) bekezdés), hiszen a felszámolás elrendelésének joghatásai az adós e vagyoni viszonyaiban állnak be. A Cstv. alapján a felszámolási eljárás körébe tartozik az adós minden vagyona, amellyel a felszámolási eljárás kezdő időpontjában rendelkezik, továbbá az a vagyon, amelyet ezt követően, az eljárás tartama alatt szerez. Az adós vagyona a tulajdonában (kezelésében) levő vagyon. (A kivételek, illetve a feltételesen a felszámolási vagyonba tartozó vagyontárgyak felsorolását a (3) bekezdés tartalmazza.)

A Cstv. említett rendelkezései az adós aktív vagyona-ra vonatkoznak; passzív vagyónként a felszámolási eljárás során csupán a hitelezői igénybejelentéssel érvényesített pénzbeli vagy pénzben kifejezett követelések játszanak szerepet, ezek képezik alapját - a törvény által meghatározott rend szerint - az adósi vagyon hitelezők közötti felosztásának. A biztosítéki célú vételi jog és engedményezés szempontjából az adós felszámolási vagyonára vonatkozó törvényi definíciónak „a felszámolás kezdő időpontjában rendelkezik” kifejezése igényel tisztázást, a vagyonra mint jogi egységre vonatkozó rendelkezési jog mibenléte körül tapasztalható bizonytalanság miatt. Az 1991. évi XLIX. törvényhez fűzött miniszteri indoklás nem világítja meg e kifejezés értelmét, melyet a Legfelsőbb Bíróság általában rendelkezési jogként (Ptk. 112. §) fogott fel⁷. A BH 1998/44. számú döntés indokolása szerint a Cstv. 4. § (1) és (2) bekezdésének összevetéséből megállapítható, hogy a gazdálkodó szervezet vagyonaként csak olyan vagyontárgyak vehetők figyelembe, amelyekkel a nevezett sajátjaként rendelkezik.

A rendelkezési jognak mint a tulajdonjog részjogosítványának tartalmát a Ptk. 112. § (1) bekezdése határozza meg; a követelés átruházását (engedményezését) a Ptk. 328. § (1) bekezdése, a jog vagy követelés elzálogosítását a Ptk. 267. § (1) bekezdése rendezi. E rendelkezések meghatározott dologra, illetve követelésre vonatkoznak, a vagyon azonban mint jogi egység egy adott jogalany vagyoni jogainak és kötelezettségeinek összessége. A vagyont terhelő zálogjogra vonatkozó rendelkezés (Ptk. 266. § (1) bek.), hasonlóan a Cstv. 4. § (1) bekezdéséhez, a vagyonba kerülő vagyontárgy feletti rendelkezési jog kifejezést használja, de a vagyonnal való rendelkezést tartalmazznak

⁶ EBH 2001/439., Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.556/2004. (BH 2005/16.), Fővárosi Ítéltábla 15.Gf.40.289/2008/17.

⁷ BH 2003/293: érvényes tulajdonjog fenntartás esetén a dolog nem tartozik az adós gazdálkodó szervezet felszámolás körébe vonható vagyonához.

BH 2000/365: a lízingszerződés alapján az adós által birtokba vett gépkocsi – a lízingdíjak kifizetése után – olyan követelésnek minősül, amely az adós vagyonát képezi.

BH 1997/203: nem tartozik a felszámolás körébe az az ingatlan, amelyre vonatkozóan valamely személy a felszámolás közzététele előtt vételi jogával élt. Ez vonatkozik arra az esetre is, ha a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése a vételi jog jogosultja javára csak a felszámolás közzététele után történt meg.

egyes öröklési jogi szabályok is⁸. A Ptk. 266. § (1) bekezdése a gazdasági társaság vagyont mint funkcionális egységet fogja fel, melyet oly módon terhel zálogjog, hogy a zálogtárgyak összetétele folyamatosan változik. A 266. § (1) bekezdésének második mondata⁹ a vagyont terhelő zálogjog azon sajátosságát fejezi ki, hogy „a zálogszerződés megkötése után megszerzett vagyontárgyak bekerülnek a vagyontárgyak közé, megszűnik viszont a zálogjog azon vagyontárgyakon, amelyek kikerülnek a vagyonából”.¹⁰

A(z aktív) vagyont a tulajdonban álló ingó és ingatlan dolgok, illetve a követelések, vagyoni jogok alkotják. A vagyon tárgyainak közös sajátossága az a jogi kapcsolat, amely a tulajdonos (jogosult) személyéhez kapcsolja őket, nevezetesen a tulajdonosi és a jogosulti pozíció, melyek közös tartalma a vagyontárgyak feletti rendelkezési jog. A rendelkezési jog mind azokat a dolgokat illetően, amelyek tulajdonjog tárgyai lehetnek, mind pedig a kötelmi követelések (vagyoni jogok) vonatkozásában magában foglalja a használatra (a jog gyakorlására), a hasznok szedésére vonatkozó jog átengedését, a megterhelést, a tulajdonjog, illetve a követelés átruházását, a tulajdonjoggal, illetve a jog gyakorlásával való felhagyást, a jogról való lemondást¹¹. Mivel a Cstv. 38. § (4) bekezdése értelmében az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában (a törvény erejénél fogva) megszűnik, azok a vagyontárgyak is a felszámolási vagyon részét képezik, amelyekre nézve a felszámolás kezdő időpontját megelőzően az adós rendelkezési joga emiatt ki volt zárva (Ptk. 114. § (1) bek.).

A kifejtettek alapján megalapozottnak látszik annak a következtetésnek a levonása, hogy a gazdálkodó szervezet felszámolási vagyonának definíciójában használt, szóban forgó „minden vagyona, amellyel (...) a felszámolás kezdő időpontjában rendelkezik” kifejezés azt jelenti, hogy mindaz az ingó és ingatlan dolog, amelyen az adósnak tulajdonjoga áll fenn, illetve mindaz a követelés (vagyoni jog), amelynek jogosultja.

A tulajdonos rendelkezési joga azonban nem szűnik meg az adásvételi szerződés megkötésével, az mindaddig fennáll, amíg tulajdonjoga át nem száll. Ezt támasztja alá a Ptk. 117. § (4) bekezdése, mely ingatlan többszöri eladása esetére rendezi a tulajdonjog átszállását.¹² Ha a rendelkezési jog már az első adásvételi szerződéssel megszűnne, fel sem merülhetne a később, ugyanarra a dologra kötött adásvételi szerződés alapján a tulajdonszerzés, s ez ellentétben állna nemcsak a Ptk. 117. § (4), hanem a 112. § (1) bekezdésével is. „Ha valaki ugyanazt a dolgot egymásután különböző személyeknek adja el, az egyik szerződés joghatályosságát nem érinti a másik szerződés létezése, különösen nem szenved semmi jogi megszőkülést az első vevő szerződéses igénye.”¹³ Követelés engedményezése esetén azonban alapvetően

⁸ Pl. Ptk. 623. § (1) bek.

⁹ „Ez a zálogjog a zálogszerződés megkötése után a kötelezett vagyonába kerülő vagyontárgyra is kiterjed, attól az időponttól kezdve, hogy azon a kötelezett rendelkezési jogot szerez, megszűnik azonban, ha a vagyontárgy a kötelezett vagyonából kikerül.”

¹⁰ Complex Kommentár.

¹¹ Magától értetődő, hogy a birtoklás jogának átengedése követelésnél fogalmilag kizárt.

¹² Ezt a jogi álláspontot foglalta el a Fővárosi Ítéletábla a 11.Gf.40.548/2008/4. számú ítéletében.

¹³ Magyar Magánjog IV. (főszerkesztő: Szladits Károly) Bp. 1942. Grill Károly Könyvkiadóvállalata 223. old.

más a helyzet, hiszen az első átruházással – ha egyébként érvényes és hatályos – az engedményes a régi helyébe lép (Ptk. 329. § (1) bek.).

A magyar polgári jog a tradicionális (átruházáson alapuló) tulajdonszerzés talaján áll (Ptk. 117. §), szemben a kauzális rendszerrel, amelyben a tulajdonjog a szerződéskötéssel száll át. A kikötött vételi jog, helyesebben az annak gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződés önmagában a dolgon fennálló tulajdonjogot nem változtatja meg. Ingó dolognak a vevő birtokába adása, ingatlan esetén a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése hiányában a tulajdonjog nem száll át (Ptk. 117. § (2)-(3) bek.), ellentétben az engedményezéssel, ahol – mivel az ügylet tárgya maga a kötelmi követelés - a jogosultság az átruházásra vonatkozó megegyezéssel átszáll az engedményesre (Ptk. 328. § (1) bek., 329. § (1) bek.). Ingatlanra vonatkozó jog bejegyzésének és tény feljegyzésének az Inyvtv. 29. §-ában meghatározott okirat alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog keletkezését stb. igazolja és tartalmazza a bejegyzési engedélyt, ez utóbbit akár külön okiratban.

A biztosítéki célú vételi jog az annak engedése tárgyában létrejött szerződéssel keletkezik, s noha gyakorlása feltételhez kötött, bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba (109/1999. (XII. 29.) FVM r. 15. §)¹⁴. A 109/1999. FVM rendelet 22. §-a szerint azonban, ha jogszabály másként nem rendelkezik, a felszámolási eljárás, illetve végelszámolás tényének feljegyzését követően további bejegyzések csak a felszámoló, illetve végelszámoló kérelme alapján teljesíthetők. A feljegyzésben fel kell tüntetni a felszámolót, illetve a végelszámolót és meg kell jelölni a felszámolás és a végelszámolás kezdő időpontját is. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy a felszámolás kezdő időpontját és a felszámolás tényének feljegyzését követően benyújtott, a vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződésen alapuló tulajdonszerzés, a vételi jogot alapító szerződésbe foglalt bejegyzési engedély alapján már – tulajdonképpen eljárásjogi okból, hiszen kérelmet csak a felszámoló nyújthat be – nem jegyezhető be.

A fentiekből levonható az a konklúzió, hogy a Cstv. ismertetett rendelkezései (4. § (1), (2) bek.) alapján a felszámolási vagyon részét képezi az az ingó vagy ingatlan vagyontárgy, amelyre nézve ugyan adásvételi szerződést kötöttek, de a tulajdonjog nem szállt át, ugyanakkor nyilvánvaló az is, hogy az engedményezett követelés, miután a jogosultság az átruházásra irányuló megegyezéssel átszáll, nem tartozik a felszámolási vagyonba. A biztosítéki céllal engedett vételi jog, illetve a biztosítéki célú engedményezés esetén, ha a felfüggesztő feltétel nem következett be, még a kötelező ügylet (a vételi jogot alapító illetve engedményező ügylet) sem lépett hatályba, emiatt mind a vételi joggal terhelt dolog, mind az ilyen követelés az adós felszámolási vagyonába tartozik.¹⁵

Magától értetődő, ám mégsem haszontalan annak leszögezése, hogy az adós gazdálkodó szervezet felszámolásának elrendelése következtében az adós (főként) vagyoni viszonyaiban a törvény erejénél fogva következnek be a Cstv.-ben

¹⁴ Bár a rendelet 15. § (5) bekezdésének értelmezése problematikus.

¹⁵ EBH 2001/439., Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.556/2004. (BH 2005/16.), 15.Gf.40.289/2008/17.

szabályozott változások. Az adós szerződéses jogviszonyból eredő jogai és kötelezettségei a Cstv. kifejezett rendelkezésein alapuló változásokat szenvednek (rendelkezési jog, esedékesség, teljesítés, speciális felmondási, elállási, megtámadási jog stb.), azonban a törvény rendelkezései által nem érintett szerződéses rendelkezések az említett jogviszonyában továbbra is irányadók (Ptk. 198. § (1) bek.). A Cstv. nem tartalmaz olyan szabályt, amely kizárja, hogy a jogosult a felszámolás kezdő időpontját követően, egészen a vételi jog – a terhelt vagyontárgy felszámoló általi értékesítése folytán való – megszűnéséig ne gyakorolhatná vételi jogát, azaz egyoldalú nyilatkozattal az adásvételi szerződést ne hozhatná létre. Olyan rendelkezés sincs, amely akadályát képezné annak, hogy a biztosítéki célú engedményezés a felfüggesztő feltétel bekövetkezésével hatályba lépjen.

A Cstv. 38. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az adós ingatlanán és egyéb vagyontárgyain fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolás kezdő időpontjában, a visszavásárlási és vételi jog, valamint a zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik.

E témakörben az alábbi kérdésekben való állásfoglalás merülhet fel, illetve ilyenek felbukkanásával lehet számolni:

- A vagyontárgy felszámoló általi értékesítéséig nem gyakorolt vételi jog tehát nem akadály a dolog, illetve a követelés értékesítésének, sőt azzal a törvény erejénél fogva megszűnik. Ugyancsak nem akadály a biztosítéki célból, felfüggesztő feltétellel átruházott követelés felszámoló általi értékesítésének vagy behajtásának a függőben lévő feltétel. Más kérdés, hogy ez az eljárás a Ptk. 229. § (1) bekezdésére figyelemmel megalapozhatja az adós kártérítési felelősségét.
- Ha a jogosult élt vételi jogával és ingó esetén a dolgot birtokba vette, ingatlan esetében tulajdonjogát bejegyezték, a tulajdonjog átszállt; illetve, ha biztosítéki engedményezés esetén a felfüggesztő feltétel bekövetkezett, az engedményezés hatályba lépett, az érintett vagyontárgy kikerült a felszámolási vagyontól. Az adásvételi szerződés vagy az engedményezés megtámadására, ha ennek feltételei fennállnak, a Cstv. 40. § (1) bekezdésének valamely tényállása, illetve a Ptk. érvénytelenségi tényállásai alapján kerülhet sor.

Az említett biztosítéki célú engedményezéshez kapcsolódik az EBH 2001. évi 439 számú döntés, mely fejrészában II. pontja szerint „felszámolási eljárásban a biztosítéki célú engedmény osztozik a többi biztosíték jogi sorsában, így ha a hitelező az engedményen alapuló követelést a felszámolás kezdő időpontjáig nem szedte be a kötelezettől, azzal már nem rendelkezhet. Az adós által meghatározott célból nyújtott biztosíték a felszámolási vagyontól lesz”. Az indoklás kifejti: „az engedményezés ugyanis nem teljesítésként, hanem biztosíték adás céljából történt, a felek a hitelező követelésének biztosítékként az adós jövőbeni követelésének engedményezésében állapodtak meg. Emiatt az engedményezés érvényes létrejötte ellenére ez a biztosíték az adós vagyontól marad, és biztosítékként való igénybevitelére a hitelező csak abban az esetben válik jogosulttá, ha az adós a követelését nem teljesítette.” Ez az álláspont egybevág a fentiekkel, mely szerint a felfüggesztő feltétel beálltáig a biztosítéki céllal engedményezett követelés az adósi vagyontól tartozik. A további okfejtés szerint azonban: „a kikötött biztosíték alapján a hitelező csupán akkor lenne jogosult behajtani a kötelezettől az adóst megillető követelést, ha az adós ellen nem indult volna felszámolási eljárás. A biztosíték szerződés szerinti igénybevétele más hitelezők érdekeit sértene, és a módosított Cstv.-nek a kötelező kielégítési sorrendet meghatározó szabályaiba ütközne.” A felülvizsgálati bíróság szerint: „biztosítéki célú

engedmény esetén az engedményes arra szerez jogot, hogy az engedményezővel szembeni követelését – nem fizetés esetén – az átruházott követelésből kielégítse. Amennyiben azonban az engedményező teljesít, az engedményezett követelés már nem illeti meg, azt vissza kell szolgáltatnia. Ebből adódik, hogy egymás közötti viszonyukban az engedményes az engedménnyel nem rendelkezhet korlátlanul, a kapott jogosultsága korlátozott, célhoz kötött. A hitelező – engedményes – az engedményezési szerződés folytán a faktoring kötelezettrel szemben korlátozás nélkül, mint a követelés jogosultja léphet fel, azonban az adós – engedményező – tekintetében köti az a korlátozás, hogy az engedményezett követelést a kötelezettől csak az adóssal szembeni követelése kielégítése végett szedheti be. Mindebből pedig az következik, hogy a biztosítéki célú engedmény osztozik a többi biztosíték jogi sorsában, így ha a hitelező az engedményen alapuló követelést a felszámolás kezdő időpontjáig nem szedte be a kötelezettől, azzal már nem rendelkezhet; az adós által meghatározott célból nyújtott biztosíték a felszámolás körébe tartozó vagyon részét képezi.”

Más álláspont szerint, ha a biztosítéki engedményezés a felfüggesztő feltétel bekövetkezése folytán a felszámolás kezdő időpontjában már hatályba lépett, akkor az engedményezett követelés nem része a felszámolási vagyonnak, ellenkező esetben igen. Mivel a Cstv.-nek nincs olyan rendelkezése, amely mintegy automatikusan annullálná az engedményezési szerződést, a perfektuálódott engedményezés joghatása, a jogosultság átszállása nem válik semmissé.¹⁶ Ha ugyanis a követelés átruházására elszámolási kötelezettség kikötésével kerülhet sor, az adós (engedményező) erre alapíthat igényt az engedményessel szemben, vagy a követelés átruházására vonatkozó szerződést megtámadhatja, illetve semmisségének jogkövetkezményeként követelheti a kötelezettől behajtott követelés megfizetését, vagy az érvénytelenség megállapítását, ha erre nem került sor. Annak a ténynek, hogy az engedményes a kötelezettől a követelést behajtotta-e, a követelés felszámolási vagyonba tartozása szempontjából nincs jelentősége, hiszen az a jogosultság átszállásától függ. A Cstv. az e célból engedményezett követelést (akárcsak a biztosítéki célból engedett vételi jogot) nem tekinti biztosítéknak, nem nyújt az ily módon biztosított követelés számára – a zálogjoggal biztosított követeléshez hasonlóan – előnyös besorolást a kielégítési rangsorban.

Az utóbbi álláspont elfogadása esetén felmerülő probléma, hogy a felszámolás kezdő időpontjában még a felszámolási vagyonba tartozó, biztosítéki céllal engedményezett követelés az ezt követően bekövetkezett feltétel folytán, illetve ha a jogosult vételi jogát gyakorolva a felszámolás kezdő időpontját követően hozza létre az adásvételi szerződést, az érintett követelés vagy dolog kiválhat-e a felszámolási vagyonból. Mivel a felszámolás kezdő időpontjával az adós valamennyi tartozása lejárttá (esedékessé) válik (Cstv. 35. § (1) bek.), gyakorlatilag minden esetben – legkésőbb ekkor – bekövetkezik a vételi jog gyakorlásának, illetve az engedményezési szerződés hatályosulásának feltétele.

Úgy véljük, a Cstv. tiltó szabályának hiányában nincs akadálya sem az engedményezés perfektuálódásának, sem annak, hogy a vételi jog jogosultja a feltétel bekövetkezése esetén a vételi jog gyakorlásával az adásvételi szerződést létrehozza. Azonban a jogkövetkezményeket illetően határozott különbséget kell tenni a vételi jog gyakorlásának lehetővé válása, illetve az engedményezés hatályosulása, továbbá – a tulajdonjog, illetve a jogosultság átszállásának különbségére figyelemmel – a vagyon érintett tárgyai között.

¹⁶ Fővárosi Ítéltábla 15.Gf.40.309/2007/5.

▪ Biztosítéki célú engedményezés esetén a felek erre vonatkozó megegyezésével a követelés átruházásának tényállása megvalósult, csupán ennek hatálya kötött felfüggesztő feltételhez. A feltétel bekövetkezésével – minden további jogcselekmény nélkül – beáll a szerződés joghatása, az engedményes a régi jogosult helyébe lép. Az erre jogosultak a szerződést megtámadhatják, az érvénytelenségre hivatkozva kérhetik a jogkövetkezmények levonását (Cstv. 40. §, Ptk. érvénytelenségi tényállások stb.).

A vételi jog gyakorlása során – ezzel szemben – egy önálló, a vételi jog gyakorlásával létrehozott szerződés lesz a tulajdonjog átruházására vonatkozó kötelmi igény alapja, de a dolog tulajdoni helyzetén önmagában a szerződés létrejötte nem változtat. Ha a felszámoló – akár abból a megfontolásból, mert a szerződést érvénytelennek, hatálytalannak, megtámadhatónak tartja, vagy elállásra lát okot – a dolog birtokba bocsátását, a bejegyzési engedély szolgáltatását megtagadhatja; ez esetben a vevő az adós ellen a dolog birtokába bocsátása iránt (Ptk. 198. § (1), 365. § (1) bek.), illetve Ptk. 295. §-ára hivatkozva a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat pótlása iránt pert indíthat. Fontos megjegyezni, sem a dolog birtokba bocsátása, sem a jognyilatkozat pótlása iránti kereset tartalma nem az adóssal szembeni pénzkövetelés, mely igényt a felszámolás kezdő időpontja után kizárólag a felszámolási eljárásban lehet érvényesíteni (Cstv. 38. § (3) bek.), ellenkezőleg ilyen igényt éppen a felszámolási eljárásban nem lehet érvényesíteni, hanem keresetként kell előterjeszteni. A felszámoló által képviselt adós az ellene indított perben támadhatja azt a szerződést – az említett jogcímeken –, amelyen a birtokba bocsátási, jognyilatkozat adási kötelezettsége alapul.

▪ Ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a felszámoló elállhat a szerződéstől (Cstv. 47. § (1) bek.). Az elállási jog gyakorolhatósága szempontjából annak nincs jelentősége, hogy az adásvételi szerződés a felek kölcsönös és egybehangzó akaratának kifejezésével (Ptk. 205. § (1) bek.), vagy a vételi jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozata folytán (Ptk. 375. § (1) bek.) jött létre. A biztosítéki célból engedett vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés teljesítése esetén a vevő vételár-fizetési kötelezettségét – a dolog természetéből fakadóan – beszámítással kívánja teljesíteni. A felszámolás során azonban csak olyan követelés számítható be, amelyet a felszámoló elismertként nyilvántartásba vett, és amelynek tekintetében a felszámolás kezdő időpontját – vagy ha a követelés később keletkezett, a keletkezését – követően nem került sor engedményezésre (Cstv. 36. § (1), 38. § (3) bek.). Az adóssal szembeni beszámításra csak a hitelező jogosult, ezért ha a vevő nem nyilvántartásba vett hitelező, beszámítása nem tekinthető teljesítésnek, s alapot ad az elállásra a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján. Ha a beszámítást hitelező gyakorolja ugyan, de ennek összege a vételárnál kisebb, ugyancsak megalapozottan állhat el az adásvételi szerződéstől a felszámoló, hiszen a vételár részbeni beszámítással való teljesítése nem minősül szerződésszerűnek, hacsak a különbözetet – egyéb beszámítással vagy pénzfizetéssel – nem teljesíti a hitelező.

Budapest, 2009. április 20. napján.

Dr. Vuleta Csaba
ítélőtáblai bírósági elnök