

**Fővárosi Ítéltábla
Polgári Kollégiuma**

A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása

Készült a Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 2009. május 4.-i ülésére.

Összeállította: dr. Molnár Ambrus ítéltáblai tanácselnök

I. Gazdasági és társadalmi összefüggések	3
II. Alkotmányos és alapelvi összefüggések	5
A. Szerződési szabadság alkotmányos elemei	5
B. A szerződési szabadság és érvénytelenség viszonya	7
III. Szerződésbiztosítékok a polgári jog rendszerében	8
A. A szerződésbiztosítékok általában	8
B. A szerződésbiztosítékok összefoglaló áttekintése	9
C. A zálogjog a Polgári Törvénykönyv rendszerében	9
D. A fiduciárius jogviszony lényege és elemei	11
E. A vételi jog mint fiduciárius tulajdonszerzési jogcím sajátosságai	12
IV. A biztosítéki célú vételi jog dogmatikai és alkalmazási kérdései	13
A. Gazdasági funkciója és motivációs rendszere	13
B. A jogviszony szerkezete, tartalmi elemei és járulékos jellege	15
C. A biztosítéki konstrukció érvényessége a gyakorlatban	19
D. A Lex Commissoria tilalma	23
E. A biztosítéki konstrukció színlegessége	24
F. Az opciós vételár	28
G. Az elszámolási kötelezettség	32
H. A feltűnő értékkülönbség egyes összefüggései	34

I. Gazdasági és társadalmi összefüggések

Minden társadalomnak alapvető érdeke a társadalmi szintű újratermelési folyamat folyamatosságának fenntartása. Ennek lényeges feltétele, hogy a termelő a termelési folyamat végén az áru árában kalkulált anyagi ráfordításaihoz és munkája ellenértékéhez hozzájuthasson. Elengedhetetlen továbbá az is, hogy az így megtérült anyagi eszközeinek legalább egy részét újabb termelési folyamat megindításába fektesse be. A termelés bővüléséhez, a fejlődéshez és növekedéshez nélkülözhetetlen továbbá az is, hogy a termelő az újabb termelési folyamatba az előzőhöz képest – akár az abból kinyertnél is – nagyobb összeget fektessen be. Ennek az egyre bővülő befektetési igénynek a megjelenése és a gazdaságnak az attól való nagyfokú függése a piacorientált termelési mód működésének és fejlődésének egyik alapkérdése. Ezért a fejlett piacgazdaságokban ennek megoldására olyan szervezetek és intézményes megoldások jöttek létre, amelyek az átmenetileg szabad pénzeszközök begyűjtésével és azoknak a gazdaságba történő mielőbbi visszajuttatásával foglalkoznak. Fejlett és bizonyos fajta termékek előállítására szakosodott termelési viszonyok (árutermelő viszonyok) között a termékek értéke a piacon keresztül térül meg, melyet a termelő a piac egy szegmensét alkotó hitelezői szektor közreműködésével, hitelből egészít ki a termelés bővítéséhez szükséges anyagi eszközökkel. Átlagos körülmények között a piac említett résztvevőinek magatartását – a bővített újratermelésbe visszaforgatott bevétel és hitel viszonyainak az alakulását – a gazdasági folyamatok színtereként szolgáló piac törvényszerűségei határozzák meg.

A fent leírt, igen leegyszerűsített közgazdasági képlet alapján látható, hogy a piacgazdaság egyik legsebezhetőbb pontja a bővített újratermeléssel összefüggő finanszírozás folyamatosságának biztosítása. Amennyiben ugyanis akár a termelés, akár az értékesítés terén zavar keletkezne, és emiatt a befektető anyagi eszközei megtérülését veszélyben látná, azokat a termelésből vagy azonnal kivonná, vagy a megnövekedett kockázat miatt drágábban bocsátaná rendelkezésre. A legnagyobb problémát azonban mégis az okozza – amint az napjaink gazdasági válságában is megfigyelhető – ha közvetlenül a finanszírozás szférájában keletkeznek működési zavarok. Ezek ugyanis szükségképpen átterjednek a gazdaság minden olyan területére, amelyek csak hitel segítségével képesek a működésre és fejlődésre.

Nem célja ennek a dolgozatnak a felvetett közgazdasági kérdések és azzal összefüggő megoldási lehetőségek közvetlen vizsgálata. A szándék csupán arra irányult: bemutatni a termelés finanszírozásával érintett gazdasági szereplők tevékenységének célját és rendeltetését, valamint az ehhez kapcsolódó érdekek és mozgások fő irányát. Ezt pedig az motiválta, hogy a finanszírozás, a termelés, az értékesítés és a fogyasztás területén jelentkező folyamatok és mozgások túlnyomó része polgári jogi szerződések formájában jelenik meg. Ezek közül a további vizsgálódás tárgyát a finanszírozással összefüggő szerződések képezik.

Ennek közelebbi áttekintése előtt, a fent írt gazdasági folyamatok közül kiemelésre kívánkozik egy olyan gazdasági összefüggés, amely a finanszírozással kapcsolatos piaci érdekek és magatartások alakulása szempontjából meghatározó. Ennek lényege, hogy az anyagi eszközök általában akkor áramlanak folyamatosan és zavartalanul a gazdaságba, ha a befektetőnek semmilyen aggálya nem merül fel azzal kapcsolatban, hogy a termék értékesítését követően pénzéhez, valamint a rendelkezésre bocsátás ellenértékéhez hozzájut. Ilyen helyzet azonban csak elméletben létezik. A gyakorlatban a pénzpiacokon megszámlálhatatlanul sok, ellentétes irányba ható tényező befolyásolja a befektetési kedv alakulását. Ezek között vannak, amelyek a gazdasági rendszer fent leírt működésével, míg mások a piaci viszonyok alakulásával állnak összefüggésben.

A válsággal küzdő mai magyar gazdaságnak alapvető érdeke, hogy annak valamennyi résztvevője, de különösen a kis- és középvállalkozások megfelelő finanszírozási forrásokhoz juthassanak. Ugyanakkor az ezt nyújtóknak számtalan bizonytalansággal, kockázattal kell számolniuk. A rendszerváltást követő idők erős társadalmi mozgásai eleve kiszámíthatatlanságot hordoztak magukban. A rendszerváltás szükségképpen együtt járt az államra és a gazdaságra vonatkozó nézetek változásával, valamint a korábbiakkal összefüggő szabályok és intézmények leépítésével, a piaci önszabályozás számára szükséges tér kiépítésével. Ugyanakkor nyugaton ebben az időben már éppen ezzel ellentétes folyamatok mentek végbe, a szabad verseny helyét fokozatosan átvette a modern globalizálódó gazdaság, amely már nem nélkülözhetette az állam korábbiaknál aktívabb szerepét sem. A magyar bankrendszer a privatizáció eredményeként nagyrészt külföldi bankok kezébe került, amelyek elsődleges érdeke nem a magyar gazdasághoz kötődik. Emiatt számtalan olyan intézményt és megoldást alkalmaznak, amelyet anyabankjuk a saját országukban sem engedhet meg magának. (Lásd hitelszerződések egyoldalú módosítása, hitelszerződések felmondásának külön díjazáshoz kötése, stb.) Ennek oka pedig egyebek mellett az, hogy a pénzügyi rendszer jogi szabályozása csupán most kezdi észlelni és most kezd reagálni ezekre a jelenségekre.

Az említett gazdasági szempontok mellett a vizsgált kérdésekkel összefüggő társadalmi érték-ítélet alakulása sem egyértelmű. A problémák nagyok, a diszfunkcionális jelenségek indulatokat keltenek, mely a véleményeket a szélsőségek irányába tolja el. Egyesek a hitelezők gazdasági erőfölényéről és az adósok erre visszavezethető kiszolgáltatottságáról beszélnek, nem alaptalanul. A szerződésbeli és perbeli jogegyenlőség ebből a szempontból valóban formális. Mások szerint viszont az adósok közé keveredik sok szélhámos és bűnöző elem, akikkel szemben védekezni kell. Sajnos a mai magyar viszonyok között teljes mértékben ez sem cáfolható. Mindebből aggálytalanul egy következtetés vonható le: kerülni kell a szükségtelen és alaptalan általánosítást, az esetek egyedi vizsgálata és értékelése indokolt. Ezek pedig általában két szélső pont között helyezkednek el. Az egyik szélsőséges esetnek az az uzsorás hitelező tekinthető, aki az adós helyzetének kihasználásával gyakorlatilag kifosztja őt a vagyonából. A szélső esetek másik végpontja pedig az az adós, aki felveszi a hitelt, majd a továbbiakban mind neki, mind pedig a pénznek nyoma vész. Ennek a közelében helyezkedik el az az árnyaltabb eset is, amikor csak a pénz nincs meg, esetleg azért, mert az adós azt sikertelen vállalkozásba fektette, avagy a vállalkozás elvileg sikeres volt, de gyakorlatilag az adós megrendelője sem fizetett.

A fent leírt, csupán röviden érintett, de lényeges problémák alapvetően meghatározzák, hogy egy hitelező mennyire tartja kockázatosnak ma Magyarországon a hitelnyújtást és hogyan alakulnak azok a feltételek, amelyek mellett hajlandó erre. E kockázat mértékét és e hajlandóság alakulását azonban két igen fontos további tényező befolyásolja: az igényérvényesítési lehetőség biztonsága és a hitelbiztosítékok stabilitása. E megközelítésben, a korábban leírtakból kiemelésre kíváncsok, hogy a gazdaság finanszírozására szolgáló hitelezési viszonyok polgári jogi szerződések formájában jelennek meg. Az ezekből származó jogviták elbírálása pedig a Ptk. 7. § (1) bekezdése értelmében bírói útra tartozik. Ez a jogszabályi rendelkezés pedig a most vizsgált hitelezési viszonyokkal kapcsolatban kulcspozícióba helyezi a bíróságokat: az egységes, stabil, kiszámítható ítélkezési gyakorlat maga is a hitelezést ösztönző tényező lehet, míg ennek hiánya éppen az ellenkező hatással járhat. Az igényérvényesítés lehetősége és biztonsága a szerződéskötés során jelentős mérlegelési tényezővé válhat. Hasonlóan fontos kérdés lehet a befektető számára, hogy egy esetleges jogvita időtartama mennyi időre vonja ki pénzeszközeit a gazdaságból és ez alatt milyen haszonnak a reményétől esik el.

A hitelező által igénybe vehető kockázatcsökkentő közgazdasági eszközök közül a legfontosabb a hitelbiztosítékok rendszere. Gazdasági értelemben ennek lényege, hogy az adós egy olyan személy közreműködését veszi igénybe, illetőleg olyan vagyontárgyat bocsát rendelkezésre, amelyből a hitelező a teljesítés elmaradása esetén követelését kielégítheti. Jogi értelemben ennek jellemző vonása, hogy az ezzel összefüggő jogok és kötelezettségek polgári jogi szerződések keretében jelennek meg és vita esetén azok bírói úton érvényesíthetők. A jelen dolgozat kísérletet tesz ezek rendszerének és típusainak az áttekintésére, valamint a leggyakoribb típusok jogi jellemzőinek és leggyakoribb jogalkalmazási problémáinak vizsgálatára.

II. Alkotmányos és alapelvi összefüggések

II/A. Szerződési szabadság alkotmányos elemei

A szerződésbiztosítékok jogi jellegzetességeinek vizsgálata során abból a fent már több alkalommal érintett megállapításból célszerű kiindulni, miszerint azok polgári jogi szerződések formájában jelennek meg. Ebből pedig az következik, hogy a rájuk vonatkozó jogi szabályok elvi keretei az Alkotmányban és a Polgári Törvénykönyv alapelvi szintű, bevezető rendelkezései között, míg további szabályai a kötelmi jogról szóló Negyedik Részben helyezkednek el.

A Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. törvény 9. § (1) és (2) bekezdései értelmében Magyarország gazdasága piacgazdaság, a Magyar Köztársaság elismeri és támogatja a vállalkozás jogát és a gazdasági verseny szabadságát.

A Ptk. 200. § (1) bekezdésének kiemelkedően fontos rendelkezése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, amelynek során, egyező

akarattal, akár a jogszabály kötelező alkalmazást nem igénylő előírásaitól is eltérhetnek.

Az Alkotmánybíróság az 1990-95. években meghozott határozataiban – a törvény idézett rendelkezéseit is érintően – az alkotmányos védelem árnyalt rendszerét építette ki.

Ennek során a 13/1990. (VI. 18.) AB határozat III. pontjában úgy foglalt állást, hogy az Alkotmány 9. § (1) bekezdésében szabályozott piacgazdaság lényegi eleme a szerződési szabadság, amely önálló alkotmányos jognak minősülve érvényesül a Ptk. 200. § (1) bekezdésében rögzített általános szabályban is.

Ebből a megállapításból indult ki a 32/1991. (VI. 6.) AB határozat V. pontja is annak kimondásával, hogy a szerződési szabadság – amellet, hogy az Alkotmány 9. § (1) bekezdésének piacgazdaságról szóló tartalmába integrálódik – egyben a gazdasági verseny szabadságáról szóló 9. § (2) bekezdés szerinti védelemben is részesül, továbbá része a jogállamiságnak is. Ugyanakkor a jogi minősítés finomítása érdekében rámutatott, hogy bár a szerződési szabadság a piacgazdasággal összefüggésben nyert alkotmányos értéktartalmat, így az a piacgazdaság egyik lényegi eleme, ennek ellenére alkotmányos alapjognak nem tekinthető és ilyen státusa a szerződési szabadságnak önálló alkotmányos jogként való felfogásából sem következik. Emiatt a szerződési szabadságra az alkotmányos alapjogi értékrendben helyet foglaló jogosultságokra vonatkozó sérthetlenségi, érinthetlenségi alkotmányos tétel nem irányadó. Ezért a szerződési szabadság még lényegi tartalmat illetően is korlátozható, amennyiben a korlátozás végső eszközének fennállnak az alkotmányos indokai.

E korlátozás alkotmányjogi kereteit vizsgálta az Alkotmánybíróság a 66/1995. (XI.24.) AB határozatában annak kimondásával, hogy a nem alapjogi védelemben részesülő alkotmányos jogok az Alkotmánybíróság állandó gyakorlatában az Alkotmány 70/A. §-a (diszkriminatív eljárás tilalma), 2. § (1) bekezdése (jogállamiság elve) és az 54. § (1) bekezdése (emberi méltósághoz való jog elve) közvetítésével kapcsolódnak be az alkotmányos védelemben. A nem alapjogokat érintő korlátozás akkor alkotmányellenes, ha az „önkényes”, azaz „indokolatlan”, vagyis nincs ésszerű oka, mert a norma ilyenkor sérti az emberi méltósághoz való jogot, hisz az ilyen esetben bizonyosan nem kezelték az érintetteket egyenlő méltóságú személyként, s nem értékelték mindegyikük szempontjait hasonló figyelemmel, körültekintéssel és méltányossággal. Ennek az állandó alkotmánybírósági gyakorlatnak a szerződési szabadság alkotmányos korlátozhatóságára vonatkozó konkretizálását határozta meg az Alkotmánybíróság a tartós jogviszonyok tekintetében a rebus sic stantibus klauzulájának a feltételeivel is.

A szerződési szabadság korlátozásának tartalmi kereteivel és a korlátozó szabálynak a jogforrási hierarchiában való elhelyezkedésével kapcsolatban tartalmaz iránymutatást a 43/1991. (VII. 12.) AB határozat. Okfejtése szerint a polgári jog szabályai nem teszik lehetővé a személyek szerződési akaratának korlátlan érvényre juttatását és ilyen követelményt az Alkotmány rendelkezései sem támasztanak. Az eltérést nem engedő (kogens) jogszabályi rendelkezéseken túl, elvi korlátja a szerződéses szabadságnak az, hogy jogszabály a szerződés egyes tartalmi elemeit meghatározhatja (Ptk. 226. § (1) bekezdés) és az is, hogy jogszabály szerződés kötését kötelezővé teheti (198. § (2)

bekezdés). Ezek az elvont jellegű szabályok nem ütköznek az Alkotmányba. Abban a kérdésben, hogy a szerződési szabadságot korlátozó konkrét jogszabályok alkotmány sértőek-e, a szabályozás tárgyával összefüggő jogforrási szint és a szabályozás tartalma figyelembevételével, esetenként lehet állást foglalni. A Ptk. 198. § (2) bekezdése, azon túl, hogy kimondja a kötelező szerződéskötés lehetőségét, ennek előírására felhatalmazást ad alacsonyabb szintű jogszabálynak, vagyis a Ptk. 685. § a) pontjára figyelemmel, kormányrendeletnek. Ez önmagában ugyancsak nem alkotmányellenes. Törvényi szabályozásra csak a szerződési szabadságot közvetlenül és lényegesen korlátozó előírások tartoznak. Tekintettel arra, hogy minden előírás, amely érinti a forgalmi viszonyokat, korlátozza a felek szerződéses autonómiáját, nem lenne életszerű minden olyan előírásra törvényi szintet megkívánni, amely a szerződéses szabadságot köti.

A vizsgált határozatok alapján, az Alkotmánybíróságnak a szerződési szabadsággal kapcsolatban kifejtett álláspontja röviden a következőkben foglalható össze: a jogállamiság, a piacgazdaság, és a versenyszabadság tartalmi körébe sorolható alkotmányos jog, mely azonban nem minősül alkotmányos alapjognak, nem vonatkozik rá a sérthetlenségi és érinthetlenségi tétel, alkotmányjogi védelme közvetett módon, más alkotmányos elvek közvetítésével (különösen a jogállamiság elvén, a diszkrimináció tilalmán és az emberi méltósághoz való jogon keresztül) valósul meg, korlátozása pedig végső eszközként, alkotmányos indokok fennállása alapján akkor fogadható el, ha az nem önkényes, nem indokolatlan és van ésszerű oka, ugyanakkor a korlátozás nem érinthet alapjogi védelemben részesülő alapelvet.

Az Alkotmánybíróság alapjogi iránymutatásaiból olyan következtetés vonható le, miszerint a szerződési szabadság polgári jogi jogviszonyok keretében történő esetleges korlátozásának megengedhetősége körében mindenek előtt a jogviszony alanyainak az egymással ütköző magánérdekei, valamint a korlátozás szükségességének és arányosságának szempontjai mérlegelésével kell eljárni.

II/B. A szerződési szabadság és érvénytelenség viszonya

A polgári jogban a szerződési szabadságot korlátozó rendelkezések legfontosabb területét a szerződés érvénytelenségére vonatkozó szabályok alkotják. Az érvénytelenség jogintézményének lényege röviden abban foglalható össze, hogy a jogalkotó a szerződéseknek egy bizonyos csoportjától megtagadta a joghatás kiváltására való alkalmasságot. Ennek oka legtöbbször az ügyleti szándék fogyatékoságaira (akarati hibákra), vagy a megállapodás formai hiányosságaira (alaki hibákra), vagy a szerződés tartalmát kitevő ügyleti feltételek jogi értékelésére (tilos szerződésekre) vezethető vissza. Az esetek egy részében a jogalkotó lehetővé tette az arra jogszabály által feljogosított fél számára, miszerint maga dönthessen arról, hogy az adott szerződés érvénytelenné nyilvánítását kéri-e (megtámadható szerződések). Az érvénytelen jogügyletek másik esetkörénél a jogalkotó a joghatás kiváltására való alkalmatlanságot a felek akaratától és nyilatkozatától függetlenül, időbeli korlátozás nélkül, abszolút hatállyal és ipso iure kimondja (semmis szerződések).

A szerződési szabadság és az érvénytelenség egymáshoz való viszonyának a vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy gazdasági tartalmát illetően minden szerződés egy olyan áruviszony, amely közvetlenül vagy közvetve, az ügyletkötők valamelyikének személyes szüksége kielégítését szolgálja. Ez az a végső cél, melynek bekövetkezésével az adott megállapodás teljesebbé megy és ezáltal megszűnik. Ebben jelölhető meg az a gazdasági tartalom, amely – a szükségletek kielégítéséhez fűződő kiemelkedő társadalmi érdekre figyelemmel – a szerződési szabadságnak a fent részletesen ismertetett, az Alkotmányban és a Polgári Törvénykönyvben egyaránt szabályozott jogintézményében jelenik meg. Ehhez képest az érvénytelenség egy olyan kivételként jelentkezik, mely a szerződések közül kiszűri azokat az ügyleteket, amelyekkel kapcsolatban nem a szükséglet-kielégítéshez, hanem a jogalkotó által valamely érvénytelenségi ok formájában megfogalmazott tényhez vagy körülményhez fűződik nagyobb társadalmi érdek, amelynek elsőbbségét akként biztosítja, hogy az adott szükséglet kielégítését eredményező joghatás kiváltását megtagadja. A szerződési szabadság gazdasági tartalmából, a hozzá kapcsolódó társadalmi érdekviszonyokból, a jogi szabályozásának szintjéből és ebből eredő súlyából, valamint a szerződési szabadságot korlátozó rendelkezések tartalmából az a következtetés vonható le, miszerint a szerződési szabadság és az érvénytelenség egymással a főszabály-kivétel viszonyában állnak.

A polgári jog általános alapelve a törvényben biztosított jogokat szűkítő, illetőleg korlátozó rendelkezések, valamint nyilatkozatok kiterjesztő értelmezésének a tilalma. Ennek tételes jogi alapja a Ptk. 207. § (4) bekezdése, amely közvetlenül csak a joglemondó, illetőleg abból engedő nyilatkozat kiterjesztő értelmezését tiltja. A bírói gyakorlat azonban ezt szélesebb körben alkalmazza és e rendelkezés hatálya alá sorolja a jogelismeréseket. A szerződési szabadság és érvénytelenség egymáshoz való viszonyának megközelítése szempontjából pedig ez az elvi és jogszabályi tétel olyan követelményt támaszt a jogalkalmazókkal szemben, hogy az érvénytelenségre, mint kivételre vonatkozó szabályokat nem értelmezhetik kiterjesztő módon és ezzel a jogi eszközzel nem szaporíthatják az érvénytelen szerződések számát, nem kreálhatnak a jogalkotó által meghatározottakhoz csupán hasonló, de azzal nem tökéletesen azonos új érvénytelenségi okokat.

III. Szerződésbiztosítékok a polgári jog rendszerében

III/A. A szerződésbiztosítékok általában

A jogosultnak alapvető érdeke fűződik ahhoz, hogy a kötelezett a szerződésben kikötött szolgáltatást teljesítse és ennek eredményeként a jogügylet megkötésével megcélzott szüksége, gazdasági érdeke kielégítést nyerjen. Ennek elsődleges biztosítéka, hogy a polgári jog az érvényes szerződés alapján létrejött jogokat és kötelezettségeket államilag kötelezőnek ismeri el, és lehetővé teszi annak bírói úton történő érvényesítését (Ptk. 7. § (1) bekezdése), majd annak állami kényszerrel történő végrehajtását. Önmagukban ezek az eszközök azonban csak akkor bizonyulnak hatékonyak, ha a kötelezettnek a teljesítéshez szükséges anyagi eszközök a rendelkezésére állnak. Ennek hiányában a jogosult szerződéssel szolgált szüksége és

gazdasági érdeke hátrányos helyzetbe kerülhetne. Ennek megelőzésére kínálnak különböző megoldási lehetőségeket a szerződésbiztosítékok, amelyek a jogosult szerződési érdekének kielégítésére alkalmas vagyoni érték lekötésére és annak a kötelezett szerződésszegése esetén a jogosult általi igénybe vételére biztosítanak jogi eszközöket. A biztosíték kapcsolódhat meghatározott vagyontárgyhoz, vagy meghatározott személyhez. Az előbbi esetben meghatározott vagyontárgy lekötése (dologi biztosíték), az utóbbi esetben pedig meghatározott harmadik személy kötelezettségvállalása (személyi biztosíték) támogatja, erősíti a jogosulti érdek kielégítését. A biztosítékok egy része közvetlenül fedezetet nyújt a jogosult számára, mások a kötelezettel szembeni igényérvényesítését könnyítik meg, továbbá vannak olyanok is, amelyek valamely jogvesztés vagy egyéb szankció kilátásba helyezésével ösztönzik a kötelezettet a teljesítésre. Megfigyelhető ezek kombinációja is.

III/B. A szerződésbiztosítékok összefoglaló áttekintése

f Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott biztosítékok

- foglalom
- kötbér
- jóállás
- zálogjog
- óvadék
- kezesség

f fiduciárius biztosítékok

- biztosítéki célú engedményezés
- biztosítéki célú vételi jog
- biztosítéki célú visszavásárlási jog
- tulajdonjog-fenntartás

f fiduciárius elemeket tartalmazó speciális pénzügyi biztosítékok

- pénzügyi lízing
- faktoring
- repo ügyletek
- nemzetközi bankszövetségek mintaszerződéseinek biztosítási melléklete

III/C. A zálogjog a Polgári Törvénykönyv rendszerében

E cím alatt célszerűnek mutatkozik annak megvizsgálása, hogy a zálogjog intézményének a Polgári Törvénykönyv szerkezetében való elhelyezéséből és az ebből származó összefüggés-rendszerből milyen következtetések vonhatók le a zálogjog alkalmazási körét, valamint a zálogjogi szabályok érvényesülésének terjedelmét illetően. Ennek során abból kell kiindulni, hogy a Polgári Törvénykönyv a zálogjogot a Negyedik (Kötelmi jogi) Részben, az I. Szerződések cím alatt, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekről szóló XXIII. fejezetben szabályozza, ahol azt a szerződésbiztosítékok egyikeként határozza meg. A Polgári Törvénykönyv egyéb

fejezetei a zálogjogra vonatkozó közvetlen rendelkezést nem tartalmazzak. Tényként rögzíthető továbbá, hogy a zálogjog a Polgári Törvénykönyv által ismert egyetlen dologi biztosíték.

A zálogjognak az ismertetett szerkezeti elhelyezéséből olyan következtetés vonható le, miszerint a zálogjogra közvetlenül és elsődlegesen a Ptk. XXIII. fejezetének „A zálogjog” megjelölés alatt összefoglalt, 251-269. § által meghatározott rendelkezések az irányadók. A XXIII. fejezet pedig a kötelmi jogról szóló Negyedik rész I. számot viselő, Szerződésekre vonatkozó címében helyezkedik el. Ez maga után vonja, hogy közvetett módon irányadók rá az említett helyeken, a bevezető rendelkezések között megfogalmazott kötelmi jogi és szerződéses alapelvek. Emellett érvényesülniük kell a Polgári Törvénykönyv bevezető rendelkezései között megfogalmazott általános, valamint a II. pontban vizsgált általános alapelveknek is.

Ezek közül a szerződésekkel összefüggő jogintézményre nézve a legfontosabbak a szerződéses szabadság és a diszpozitivitás már érintett alkotmányos és egyben polgári jogi alapelvei, melyek tételes jogi formában a Ptk. 2. § (2) bekezdésében, valamint a Ptk. 200. § (1) bekezdésében, továbbá részben a 207. § (4) bekezdésében is megjelennek. Ezek előírásai szerint a törvény biztosítja a személyeket megillető jogok társadalmi rendeltetésének megfelelő szabad gyakorlását, ezen belül azt, hogy a felek szerződésük tartalmát szabadon, akár a jogszabály kötelező alkalmazást nem igénylő rendelkezéseitől is eltérően állapíthassák meg és ezzel összefüggő joglemondó, vagy engedő tartalmú nyilatkozataikat nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ezek a jogok a szerződéses szabadság belső tartalmi elemei közé tartoznak, ezért a korábbiakban már ismertetett alkotmányos védelemben részesülnek és jogszerűen kizárólag az alkotmánybíróság határozatai által körülírt, az előzőekben vizsgált feltételek és tartalmi keretek között korlátozhatóak.

Megállapítható, hogy a Ptk. sem a XXIII. fejezetben, sem egyéb helyen nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a Ptk. 200. § (1) bekezdésben meghatározott szerződési szabadság és diszpozitivitás érvényesülésének általánosságban útját állná. Rögzíthető, hogy a felek a Ptk. XXIII. fejezetében foglalt rendelkezésektől – az ott írt kógens szabályok kivételével – eltérhetnek. Kiemelésre kívánkozik továbbá, hogy a szerződésbiztosítékoknak az e fejezetben történő felsorolása nem taxatív. A diszpozitivitás elvéből és a taxáció hiányából következőn nincs tételes jogi alapja annak, miszerint a zálogjog kizárólagos dologi biztosíték volna. A Ptk. közvetlenül csupán ezt szabályozza, de sem alapelvi, sem tételes jogi akadálya nincs annak, hogy a felek – élve a szerződéses szabadság biztosította jogukkal és a kógens szabályokat megtartva – a zálogjogtól eltérő dologi biztosítékban állapodhassanak meg. A zálogjog kizárólagos dologi biztosítékká nyilvánítása és ezzel a felek más dologi biztosítékban való megállapodásra irányuló szerződéses szabadságának korlátozása mellett nem hozhatók fel az alkotmányos jogoknak a korábbiakban tárgyalt korlátozhatósága melletti érvek sem. Kétségtelen, hogy a zálogjog intézménye huzamos jogfejlődés eredménye, szabályai az adós, valamint szerződő partnere és a többi hitelező érdekeinek messzemenő figyelembevételével lettek kidolgozva. Önmagában ebből azonban nem vonható le olyan következtetés, miszerint ez az érdekegyensúly

kizárólag egyféle tartalommal, egyféle módon és csakis zálogjogi eszközökkel valósítható meg.

Ugyanakkor megállapítható az is, hogy a zálogjognak vannak olyan kógens szabályai, amelyek – mint a jogszabály kötelező alkalmazást igénylő rendelkezései – a Ptk. 200. § (1) bekezdésében meghatározott kivételként jelentkeznek és beszűrődnek minden olyan szerződésre irányadó szabályok körébe, amelyek dologi biztosítékul szolgálnak. Ide tartoznak a Ptk. 255. § (2) bekezdése és a Ptk. 258. § (3) bekezdése által szabályozott esetek, melyek közelebbi áttekintésére a biztosítéki célú vételi jog részletes vizsgálata keretében kerül majd sor.

III/D. A fiduciárius jogviszony lényege és elemei

A bevezetőben közelebbről is vizsgált gazdasági élet változatossága, az ott megjelenő gazdasági érdekek sokfélesége és azok eltérő intenzitása el is vezetett oda, hogy a felek a Ptk. XXIII. fejezetén kívüli biztosítékokat keressenek. Ennek egyik iránya az ún. fiduciárius jogi megoldások alkalmazása. A fiduciárius jogviszony megközelítése során a kötelezettet megillető, valamely dologi jogot vagy kötelmi követelést megalapozó jogviszonyból kell kiindulni, melyet az valamilyen jogi érdek vagy cél érdekében leköt. Lényege pedig abban jelölhető meg, hogy a kötelezett az annak tartalmát kitevő részjogosítványok egy részét, vagy – az adott jogviszony jogi természetétől függően – akár az egészét, az említett cél érdekében, ideiglenesen átengedi a jogosultnak. A folyamat eredményeként előálló jogi helyzet harmadik személyek előtt úgy jelenik meg, mintha a fiducia tárgyát képező jogosultság a fiduciáriusra maradéktalanul és egészében átszállt volna. A jogosítványokat átengedő fiduciárius pedig csupán bizalmi alapon, kettőjük belső viszonyának keretein belül igényelheti, hogy a lekötés céljának megvalósulása esetén jogait újból teljes terjedelmében gyakorolhassa. A kötelezettet e belső viszony alapján megillető pozíciót – a jogviszony természetétől függően – a felek erősíthetik valamely kötelmi jogosítvánnyal, de előfordulhat az is, hogy az adós oldalán csak a pusztán kiüresedett jogviszony marad a tartalmát kitevő jogosultságok nélkül. A fiduciárius jogviszonyt a fiducia tárgyának helyes kiválasztása és a cél megvalósulása által teremtett függő jogi helyzet teszi alkalmassá biztosítéki célra. A vagyontárgy kiválasztásának a kielégítésre való alkalmasság szempontjából, míg a függő jogi helyzetnek az ügyletkötéstől a lejáratig terjedő idő áthidalása – a jogviszony tartóssá tétele – szempontjából van jelentősége.

A fiduciárius ügyletek korábban vagyongazdálkodási célokat szolgáltak akként, hogy valamely vagyontárgy, vagyonrész, vagy vagyon feletti jogokat azért osztottak meg a tulajdonos és a vagyongazdálkodó között, hogy az utóbbi a feladatai ellátása során saját nevében tehesse jognyilatkozatokat. A vagyongazdálkodás alapjául szolgáló jogviszony megszűnése után, az elszámolás keretében aztán a tulajdonos jogait helyreállították. Ez a nagyfokú rugalmasság és hatékonyság tette alkalmassá a fiduciárius ügyleteket a biztosítéki célú alkalmazásra. Előnye, hogy a zálogjoghoz képest több jogot és erősebb jogi helyzetet biztosít a jogosultnak azzal, hogy a jogviszony külső oldalán lehetővé

teszi számára, hogy harmadik személyek előtt akár a jogosulti pozíció kizárólagos alanyként jelenhessen meg és irányukba akár a rendelkezés jogát is gyakorolhassa. A jogviszony belső oldalán elhelyezkedő bizalmi viszony keretében pedig jogi helyzete az átengedett jogosultságok jogi természetéhez igazodik, általában a biztosított ügylet céljához, rendeltetéséhez, míg végső eredőjében a kapott jog visszaruházásához igazodik. A külső és belső oldal elkülönülésének nagy előnye, hogy ezáltal a hitelező az adós vagyoni helyzetének további alakulásától függetlenül képes a hitelezői érdekének kielégítésére. Nem kétséges ugyanakkor, hogy ebben a jogi helyzetben a jogosult (hitelező) a biztosított követeléshez szükséges mértékhez képest általában mind minőségileg, mind mennyiségileg több jogot szerez, de ezt a biztosítéki formát éppen ez teszi hatékonyabbá a többinél. Az említett aránytalanságok pedig akként küszöbölhetők ki, hogy az üzleti, gazdasági és jogi alapot nélkülöző esetleges eltolódásokat a felek a belső viszonyukban, kötelmi eszközökkel korrigálják. Kétségtelen az is, hogy a fiducia tárgyát képező jog alanyi pozíciója tekintetében a kettősség látszata érvényesül, mert annak egyes részjogosítványai elválhatnak egymástól. Ez utóbbi azonban nem csak erre a jogviszonyra jellemző, továbbá a probléma a biztosított követelés lejártával megoldódik, az ebből származó esetleges hátrányok pedig a felek belső jogviszonyában rendezhetők.

A fiduciárius biztosítékok mellett szól a hatékonyság mellett, hogy az ügylet megkötése általában egyszerűbb (nincs közokirati és bejegyzési kényszer), rendszerint olcsóbb, mert nem jár illetékfizetési kötelezettséggel, továbbá nem érintik az ingatlanszerzési korlátozások. Emellett érvényesítése egyszerűbb és kevésbé időigényes, mert nincs szükség végrehajtási eljárásra. Ugyanakkor számottevő kockázatot rejt magában, hogy jogilag közvetlenül nem szabályozott terület, több jogintézményre irányadó szabályok együttes alkalmazásának eredménye, ezek miatt érvényessége napjainkban is szakmai viták középpontjában áll.

III/E. A vételi jog mint fiduciárius tulajdonszerzési jogcím

Hatályos jogunk a tulajdonjog megszerzését ún. több mozzanatú jogi folyamatként szabályozza, amelynek lényege, hogy a tulajdonszerzés befejezetté válásához és a tulajdonjog átszállásához több jogi tény megvalósulását kívánja meg. A polgári jog tudománya e folyamatot a jogcím és szerzésmód fogalmainak alkalmazásával írja körül, amelynek során jogcímnek minősíti azt a jogi célt, amelynek érdekében a tulajdonszerzés végbemegy, míg szerzésmódnak tekinti azt a jogi tény, melynek hatására a tulajdonszerzés közvetlenül megvalósul. A Polgári Törvénykönyv hatályos szabályai szerint a tulajdonjog átszállásával összefüggő jogkövetkezmények kiváltásához mindkettőre szükség van. (Vannak olyan rendszerek, amelyekben a szerzésmód önmagában, a jogcím nélkül is elvezet ehhez a jogkövetkezményhez, melyet ezért a jogcímtől való függetlensége miatt absztrakt rendszernek nevezünk.) A magyar polgári jogra az jellemző, hogy a Ptk. a szerzésmódok tekintetében egy zárt rendszer és tulajdonjog csak a törvényben meghatározott módokon szerezhető. Ez ingatlan esetén: hatósági határozat, árverés, elbirtoklás, kisajátítás, átruházás, beépítés, ráépítés és öröklés. Ezek közül a szerzésmód és jogcím megkülönböztetésének csak az átruházással történő tulajdonszerzés esetkörében van gyakorlati jelentősége, ahol

viszont a Ptk. 200. § (1) bekezdésében biztosított szerződéses szabadság, ezen belül típuszabadság alapelvéből következően a tulajdonszerzéshez megszámlálhatatlanul sokféle kötelmi jogi jogcím szolgálhat alapul.

Amennyiben a fiduciárius jogviszony valamely dolog tulajdonának lekötésére – különösen biztosítéki célú vételi jog engedésére – irányul, az előző bekezdésben foglaltakra figyelemmel felmerül a kérdés, hogy hogyan alakul a szerzőmód és a jogcím kérdése. Ennek során abból kell kiindulni, hogy a biztosítéki célú fiduciárius jogviszonyt az jellemzi, miszerint a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogának tartalmát kitevő részjogosítványok valamilyen módon kettéválnak és az adós, valamint a hitelező között megoszlanak. Az így előállt jogi helyzet átmeneti jellegű és a biztosított szerződés teljesítési határidejének lejártáig tart. Ekkor eldől, hogy a kötelezett teljesítése az alapjogviszonyt megszünteti-e. Ebben az esetben viszont a tulajdonjog átszállásának, valamint az ezzel összefüggő szerzőmódnak és jogcímnek a kérdése fel sem merülhet. Amennyiben a kötelezett a lejáratkor nem teljesít, a vételi jog jogosultjának, mint fiduciárius jogosultnak megnyílik a joga arra, hogy magát egyoldalú nyilatkozattal a tulajdonos jogi helyzetébe hozza és lépéseket tegyen a tulajdonjog dologi hatályú megszerzése iránt. Ez közelebbről annyit jelent, hogy a tulajdonszerzéssel, különösen annak jogcímével összefüggő kérdések elbírálása szempontjából nem a fiduciárius jogviszonyt létrehozó, hanem az abból származó egyoldalú jog gyakorlása útján létrejövő átruházási ügylet jogcímének van jelentősége. Ebben az esetben e jogi konstrukció egy lehetőség arra, miszerint a jogosult egyoldalú nyilatkozattal olyan önálló kötelmi jogi ügyletet hozzon létre, amelyből megfelelő jogcíme származik a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogának megszerzésére.

IV. A biztosítéki célú vételi jog dogmatikai és alkalmazási kérdései

IV/A. Gazdasági funkciója és motivációs rendszere

Az opciós szerződés gazdasági funkciójának meghatározása során abból kell kiindulni, miszerint a polgári jog intézményei általában valamilyen alapul fekvő közgazdasági helyzet, vagy folyamat absztrakt megjelenési formái, mely gazdasági viszonyok jelentős kihatással vannak az érintett jogintézmény gazdasági funkciójára és jogi karakterére. Egy adott jogintézmény gazdasági funkciója tehát szoros összefüggésben áll a mögötte álló gazdasági folyamatokkal és célokkal. Egymáshoz való viszonyuk leginkább a forma és tartalom kapcsolatával jellemezhető. E megközelítésből, a vételi jog intézményére nézve olyan következtetés vonható le, miszerint az egy olyan általános tartalmi keret, mely szolgálni képes minden olyan gazdasági funkciót és célt, amely a tartalmát kitevő jogok és kötelezettségek teljesítése útján valósítható meg.

Ezt az összefüggést erősíti meg a vételi jog alkalmazási körének történeti vizsgálata is. E szerződések valamikor azt a célt szolgálták, hogy gyakorlásukkal a jogosultak valamely korlátozottan rendelkezésre álló termék megszerzését biztosíthassák a maguk számára. A jogszerzés lehetőségének és magának a jogszerzésnek az időbeli

elválasztását vagy a megvenni kívánt áru későbbi létrejötte, vagy az ellenértéknek valamilyen ok miatt csupán a későbbi időben való rendelkezésre állása indokolta. Később kiderült, hogy ez az időbeli eltérés alkalmas lehet a vételi jog engedése és gyakorlása között eltelt időben bekövetkező árfolyamváltozásokból eredő kockázatok kezelésére, szélsőséges esetben pedig akár ezzel összefüggő spekulációs célokra is. Kiemelésre kívánkozik, hogy ekkor már hangsúlyozottan jelentkezett a jogintézmény kockázat-kezelő funkciója, amely végül a biztosítéki célú alkalmazás körében teljesedett ki. A biztosítéki célú vételi jog lényege röviden abban jelölhető meg, hogy a felek valamely szerződésből származó szolgáltatás teljesítését akként ösztönzik, vagy akként valósítják meg, hogy annak lejártát a vételi jog létrejötte és gyakorlása közötti időtartamra időzítik, amikor a jogosult a teljesítéstől függően él a kielégítésre alkalmas vagyontárgy megszerzésére irányuló vételi jogával.

A biztosítéki célú vételi jogra jellemző, hogy a most vizsgált gazdasági célok és funkciók köré, azzal összhangban álló, egyben a jogi elemek működésére is kiható érdek- és motivációs rendszer épül. A vételi jog biztosítéki célú alkalmazásának elterjedése mögött ugyanis az a piaci felismerés húzódik, hogy e jogintézmény biztosítékként történő alkalmazása lényegesen hatékonyabb a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott jogi eszközöknél. A piaci viszonyok bizonytalanná válásával és a kockázat növekedésével a piac résztvevőinek igénye megnövekszik az érdekeiket hatékonyabban szolgáló biztosítékok iránt, amely a biztosítékú célú vételi jog egyre növekvő elterjedéséhez vezetett.

A vételi joggal biztosított szerződésekre általában jellemző, hogy annak alapján az egyik fél olyan szolgáltatásban részesül, amelyet elsődlegesen nem a saját közvetlen személyes, vagy anyagi viszonyaira, hanem az általa nyújtott szerződésbiztosítékra figyelemmel kap meg. Ennek oka, hogy az ő szerződéses szolgáltatása – a vételi jogban rejlő kiemelt hitelezői pozíció hiányában – olyan kockázattal járna, melyet a jogosult e különösen hatékony biztosíték nélkül nem vállalna el.

Ugyanakkor az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a vételi joggal biztosított szerződés kötelezettjének oldalán is legalább két lényeges motivációs tényező mutatható ki. Egyrészt célja olyan szerződéses szolgáltatás igénybe vétele, amelyhez más biztosíték mellett az adott körülmények között nem jutna hozzá. Másrészt nem eléggé biztos abban, hogy a lejáratkor a maga részéről képes lesz a teljesítésre és emiatt már a szerződés megkötésekor nagyobb kockázatot vállal. E kockázat pedig átfogja a saját teljesítésében rejlő bizonytalanságokat és az ezzel összefüggő, fokozott biztosíték nyújtásával kapcsolatos körülményeket is. Ezt támasztja alá, hogy az alapügylet és a biztosítékul szolgáló ügylet konkrét feltételeinek meghatározása általában egy rövidebb-hosszabb alkufolyamat eredménye, amelynek során a felek álláspontjai fokozatosan közelítenek egymáshoz a két egybehangzó és ezáltal már jogilag is kötelező akaratnyilatkozat elhangzásáig. Ennek a folyamatnak az egyes állomásai és a felek azokból való továbblépésének közvetlen motivációs tényezői olyan jelentős tényállási elemek, melyek mind a felek jogviszonyának minősítésére, mind az abból származó jogkövetkezményekre lényeges kihatással lehetnek.

A jelen vizsgálódás tárgyát képező alap- és biztosítéki ügyletek további közös jellemzője, hogy azok a legkritikább esetben vonatkoznak a napi létfenntartási szükségletek kielégítésére irányuló termékek megszerzésére. A felek ezek megkötése útján, általában nagy értékű ingatlan megszerzésével, azon felépítmény emelésével, vagy termelő vállalkozás beindításával, bővítésével kívánják elérni meglévő vagyonuk gyarapítását. Ennek az egyébként jogilag teljesen indokolt és elfogadható célzatnak akkor lehet jelentősége, ha a folyamat végén a kötelezett a teljesítéstől azért zárkózik el, mert álláspontja szerint a jogosult az ő megszorult helyzetének kihasználásával jutott valamilyen előnyhöz. Ennek elbírálása során – az előnynek a jog által akceptált objektív mércéi mellett – a jogi értékelés körébe kell vonni, a kockázattal, az alkuval és a szorult helyzettel összefüggő valamennyi tényállási elemet, köztük azt is, hogy ezek nem a kötelezett közvetlen napi megélhetésével, hanem sokkal inkább annak anyagi gyarapodásával állnak összefüggésben. Így tette ezt a Legfelsőbb Bíróság a Pf.I.24.984/2002/10. számú, illetőleg a Gfv.IX.30.192/2008. számú (közvetételre nem került) határozataiban is. Az előbbiben nem tudta megállapítani a szerződés uzsorás jellegét és az adós szorult helyzetének kihasználását akkor, amikor az adós a kölcsönt vállalkozása fejlesztése és saját anyagi erőforrásainak növelése érdekében vette fel, amelyre ezen kívül álló körülmény őt nem szorította. Az utóbbiban szintén nem látott lehetőséget a kötelezett szorult helyzete kihasználásának megállapítására önmagában amiatt, hogy likviditási gondjai megoldása érdekében kötött önmaga számára hátrányos szerződést. A Pfv.IX.21.934/2005/6. számú (közvetételre szintén nem került) eseti döntésében pedig kifejezetten a fél válságos helyzetének a hiánya miatt nem látott lehetőséget az uzsora megállapítására.

IV/B. A jogviszony szerkezete, tartalmi elemei és járulékos jellege

A biztosítéki célú vételi jog kikötése – elnevezéséből is következően – egy olyan komplex és dinamikus jogi helyzetet hoz létre, amely több jogintézmény egymással összefüggő, szervezett működését foglalja magában. A jogviszony szerkezeti felépítését vizsgálva ez a következő elemekből tevődik össze:

1. a biztosítani kívánt szerződés (más néven alapszerződés)
2. a vételi jogot alapító szerződés
3. időmúlás
4. a vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés
5. a vételár tartozás beszámítása a biztosított szerződés alapján fennálló követelésbe

1. A biztosítani kívánt szerződés a jogviszonynak az a szerkezeti eleme, amely közvetlenül kapcsolódik a jogosultnak a szükséglet kielégítéséhez és ehhez fűződő gazdasági érdekeihez. Lényege abban jelölhető meg, hogy ennek teljesítésével a jogosultnak az említett szükségletei és gazdasági érdekei kielégítést nyernek. Sajátos vonása azonban, hogy a szerződő partnerek egymással szemben álló szolgáltatásainak

teljesítése nem egyidejűleg történik, hanem egymástól időben elválik. A két szolgáltatás időbeli elkülönülése, valamint a két időpont közötti eseményekben és folyamatokban – különösen a később teljesítő fél anyagi helyzetének az alakulásában – jelentkező bizonytalanságok egy olyan kockázati elemet hoznak létre, amelynek viselését a másik fél nem vállalja, hanem igényli ennek jogi eszközökkel történő kiküszöbölését, de legalább nagymértékű csökkentését. Jellemző, hogy ezt az igényét közvetlenül az ügyletkötési szándékába építi be, azaz a kockázat csökkentésére, vagy kiküszöbölésére alkalmas jogi eszközök hiányában a jogosult szükségleteinek a kielégítésére alkalmas szolgáltatásra irányuló kötelezettség elvállalásától elzárkózik. A felek lényegében ezért és emiatt döntenek úgy, hogy az alapszerződés megkötésével a jogi folyamatot nem tekintik lezártnak, hanem a később esedékessé váló szolgáltatás jogi biztosítására további lépéseket tesznek a következők szerint.

2. A vételi jogot alapító szerződés lényegében a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdéseiben valamint a Ptk. 375. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott követelményeknek megfelelő, kétoldalú jogügylet, amelynek legfontosabb tartalmi eleme az adásvételi szerződés létrehozására irányuló egyoldalú alakító jog (opciós jog) létrehozása. Emellett tartalmazza a vételi jog gyakorlására vonatkozó legfontosabb feltételeket, különösen annak határidejét. Ezen kívül magában foglalja a vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés lényeges, továbbá a felek által lényegesnek tartott feltételeit, különösen a vétel tárgyának és a vételárnak a megjelölését.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése előírja a vételi jogot alapító szerződés – a dolog és a vételár feltüntetése mellett történő – írásba foglalásának kötelezettségét. Amennyiben a vételi jog gyakorlása ingatlan adásvételi szerződés létrehozására irányul, azt a Ptk. 365. § (3) bekezdése alapján ugyancsak írásba kell foglalni. Ezekben az esetekben a Ptk. 218. § (1) bekezdésére figyelemmel a mindkét jogügylet szempontjából lényeges tartalmat kell írásban rögzíteni. Az ingatlan adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez pedig a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében előírt minimális tartalmi kellékeket kell írásba foglalni. Ebből a megközelítésből a vételi jog alapításának érvényességéhez elegendő a vételi jog engedésének, azaz az egyoldalú alakító jog létrehozásának, továbbá a dolognak és a vételárnak az okiratba foglalása. Sem a Ptk. 375. § (1) bekezdéséből, sem a XXV. számú PED-ből nem vonható le további lényeges tartalmi elemre vonatkozó következtetés. Nincs olyan jogszabályi előírás sem, amely szerint ezeknek egy okiratban kellene megjeleníteniük. Ezek teljesülésével viszont jogilag kötelező módon rögzül a vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés lényeges tartalma is.

Az opciós szerződés tartalmi elemeinek vizsgálata körében indokolt kitérni az opciós díjnak a kérdésére, melynek kikötése a gyakorlatban nem tekinthető sűrűn előforduló esetnek, az elméletben és szakirodalomban azonban helye és szerepe rendszeresen felmerül. Megközelítése során abból kell kiindulni, hogy erről a Ptk. 375. § (1)-(4) bekezdései nem tesznek említést. Ebből okszerűen az következik, hogy léte vagy hiánya az opciós szerződés érvényességével, vagy érvénytelenségével nem hozható összefüggésbe. Ugyanakkor a Ptk. 200. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy a felek a vételi jog alapítását és az ezzel lekötött dolog meghatározott időre szóló rendelkezésre tartását egyező akarattal külön ellenértékhez kössék. Ennek alkalmazása azonban leginkább azért nem mondható gyakorinak, mert a vételi jog engedése általában nem

egy önálló szerződéses szolgáltatásként jelenik meg, hanem szorosan kapcsolódik ahhoz a szerződéshez, amelynek létrejöttéhez a vételi jog gyakorlása elvezet. Ezért a vételi jog ellenértéke sem jeleníthető meg önmagában abban, hogy az opció tartama alatt a kötelezett a tulajdonjogát kitevő részjogosítványok egy részének gyakorlásától köteles tartózkodni. Ha pedig a vételi jogot gyakorolják, az említett körülmény teljes egészében az új szerződésbe beleolvad. Ezt a következtetést erősíti meg a Ptk. 375. § (4) és a Ptk. 374. § (5) bekezdéseinek utaló szabálya folytán a vételi jogra is irányadó Ptk. 373. § (4) bekezdése, amely szerint a vételi jog átruházására irányuló szerződés semmis, tehát a vételi jog önmagában forgalomképtelen.

3. Az időmúlás, valamint az alap- és vételi jogot kikötő szerződés erre vonatkozó rendelkezései a jogviszony biztosítéki jellegével összefüggő legfontosabb elemei közé tartoznak. E tényállási elemek ugyanis időben eltávolítják egymástól az alapszerződés létrejöttét, valamint annak teljesítését és a kettő között egy olyan függő jogi helyzetet hoznak létre, amely az opciós szerződés megkötésétől a vételi jog gyakorlásáig, vagy az erre kikötött határidő lejártáig tart. Jellemző rá, hogy a felek nyilatkozataikhoz kötve vannak – azaz a kötelezettet köti a vételi jog engedéséből származó kötelezettsége – továbbá mindkét felet kötik a majdani adásvételi szerződés előre és kétoldalúan meghatározott ügyleti feltételei.

Ez az időmúlás azonban az alap- és biztosítéki szerződés oldaláról eltérő szemléletmódot igényel, mert annak lejártá az alapszerződés szempontjából a teljesítési határidő elteltének, míg az opciós szerződés szempontjából a felfüggesztő feltétel megszűnésének minősül. A teljesítési határidőnek és a felfüggesztő feltételnek ilyen módon történő összekötése teremti meg a jogi kapcsolatot a két szerződés között. A biztosítéki célú vételi jog lényeges tartalmi eleme ugyanis, hogy az opció gyakorlásához elengedhetetlen az alapszerződésben kikötött teljesítési határidőnek a kötelezett teljesítése nélkül történő eltelte. Ez a vételi jog gyakorlásának felfüggesztő feltétele. (Ptk. 228. § (1) bekezdése)

4. A vételi jog gyakorlása és az adásvételi szerződés létrejötte a folyamat következő fázisa. Amennyiben a jogosult az előbb említett teljesítési határidő lejártáig vételi jogát nem gyakorolta, az megszűnik, adásvételi szerződés nem jön és az opciós szerződésből eredően az a későbbiekben sem jöhet már létre. Ellenkező esetben pedig a vételi jog gyakorlásával, mint egyoldalú jognyilatkozattal, a nyilatkozat megtételének napján, az opciós szerződésben meghatározott tartalmú adásvételi szerződés jön létre. Ez a jognyilatkozat a Ptk. 375. § (1) bekezdésének tényállási eleme – egyben a jogosult elfogadó nyilatkozata – ezért érvényességéhez az írásbeli forma elengedhetetlen.

5. A vételár tartozás beszámítása a biztosított szerződés alapján fennálló követelésbe a vizsgált folyamat utolsó mozzanata, amikor a vételi jog jogosultja az alapszerződésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltével úgy szerez tulajdonjogot a vétel tárgyán, hogy az ennek alapján fennálló vételár fizetési kötelezettségét az alapszerződés alapján fennálló követelésébe beszámíthatja, amelynek eredményeként a kettő egymást lefedő részei egymást kioltják. A Legfelsőbb Bíróságnak a Pfv.IX.21.934/2005/6. számú (közvetételre nem került) eseti döntésében foglalt iránymutatása szerint a jogosult a Ptk. 296. § (1) és (2) bekezdései alapján – a Ptk. 297. § (1)–(4) bekezdéseiben írt kizáró okok hiányában – az opciós vételárat a törvény

erejénél fogva, tehát külön erre jogosító szerződéses kikötés hiányában is jogosult beszámítani.

A fenti 1-5. pontokban foglaltak lényegében egy olyan sajátos komplex gazdasági és jogi folyamatot írnak körül, amelynek mind a gazdasági tartalom alakulásának, mind pedig az azt megvalósító jogi eseményeknek a szintjén megvannak a maga jellegzetességei. A megoldásra váró gazdasági probléma lényege, hogy az alapszerződés jogosultja olyan időben kívánja valamely szükségletét kielégíteni, amikor az ehhez szükséges anyagi eszközei még nem állnak rendelkezésére, míg az ezeket rendelkezésre bocsátó pedig erre csak hatékony garanciák mellett hajlandó. Mindez a jogi eszközöknek egy speciális kombinációjával valósul meg, amelynek egyes elemeire az jellemző, hogy jogi minőségüket, fogalmi elemeiket a folyamat részeként is megtartó önálló jogintézmények, amelyek között részben az egymással összefüggő gazdasági célok, részben az egymásra tekintettel meghatározott ügyleti feltételek építik föl a kapcsolatot. Ennek során mind az alapszerződés, mind az opciós szerződés, mind pedig az annak alapján létrejövő adásvételi szerződés, valamint az ezeket összekapcsoló felfüggesztő feltétel és beszámítás is mindvégig megtartja a maga törvényben meghatározott jogi karakterét és viszonylagos jogi önállóságát is, ami összefüzi őket, az a közös gazdasági funkció, és az erre figyelemmel, ezzel összhangban megállapított ügyleti feltételek rendszere. Mindebből okszerűen olyan következtetés vonható le, miszerint a vizsgált elemek mindegyike a Polgári Törvénykönyv egy-egy ismert jogintézménye, amelyek együttes megjelenése egy olyan vegyes szerződés kereteit körvonalazza, amelynek minden elemére a Ptk. érintett szabályainak meghatározott körét kell alkalmazni.

Az előzőekből következik azonban az is, hogy e vegyes szerződés egyes jogi alkotóelemei közötti összefüggés csak gazdasági értelemben járulékos jellegű, jogi értelemben azonban a járulékossgal nem jellemezhető. A köztük fennálló kapcsolat ugyanis nem az érintett jogintézmények belső jogi sajátosságaiból, nem azok fogalmi elemeiből ered, hanem a gazdasági funkció érdekében kívülről konstruált formából. A jogi értelemben vett járulékos jelleg hiánya pedig egyebek mellett azt is jelenti, hogy az alapszerződés érvénytelensége automatikusan nem teszi érvénytelenné az annak biztosítására kötött opciós valamint adásvételi szerződést. Az alapszerződés érvénytelensége az opciós szerződésre nézve helyesen azzal a következménnyel jár, hogy azt okafogyottá teszi, annak az ismert célra és okból történő teljesítése lehetetlenné válik, mely esetben az opciós szerződést illetően a Ptk. 312. § (1)-(3) bekezdései szerint kell eljárni. A járulékos jelleg mellett foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.22.340/2006/8. számú (közvetételre nem került) határozatában, valamint a BH 2009/46. (Pfv.VI.20.902/2007/3.) számú ítéletében, míg eltérő következtetésre jutott a BH 2008/48. számú eseti döntésében. Végső megoldás a kérdés további elemzésétől várható.

A fenti pontokban írt elemekkel jellemezhető szerződésekkel kapcsolatban a gyakorlatban általában az figyelhető meg, hogy a felek minden esetben rendelkeznek valamilyen írásos okirattal, amely azonban szinte soha nem tartalmazza hiánytalanul az 1-5. pontokban felsorolt valamennyi tényállási elemet. Ezért ezek elbírálása során abból kell kiindulni, hogy a Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében, jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a szerződés az írásbeli alak mellett szóban is megköthető és az

ügyleti akarat akár ráutaló magatartással is kifejezésre juttatható. Az alaki feltételekre vonatkozó, ilyen eltérő jogszabályi előírás pedig csak a Ptk. 375. § (1) bekezdésének, valamint a Ptk. 365. § (3) bekezdésének a korábban már részletesen vizsgált rendelkezései között található. Ezért az írásos alak csak a törvény e rendelkezései által érintett tényállási elemek tekintetében működik érvényességi kellékként, a vegyes szerződés összes ezt meghaladó tényállási elemei elvileg akár szóban, akár ráutaló magatartással is megvalósulhatnak. Az utóbbiakkal kapcsolatban a felek személyes előadásának, a bizonyítási teher alakulásának és a bizonyítási eljárás során feltárt adatoknak van ügydöntő jelentősége.

A komplex jogviszony 2. és 4. pontját alkotó jogügyletek jogi önállóságából az érvényességi kellékeket illetően az a következtetés vonható le, miszerint a biztosítéki célú vételi joggal szemben legfeljebb olyan tartalmi és formai követelmények támaszthatók, amelyeket a törvény a vételi jog alapításával és a tulajdonjog átruházásával szemben együttesen támaszt. Ehhez képest többletként jelentkező tartalmi vagy formai elemek azonban kellő jogi alap hiányában nem kívánhatók meg.

IV/C. A biztosítéki konstrukció érvényessége a gyakorlatban

A szerződésbiztosítékokkal és a vételi jog alapításával, valamint gyakorlásával összefüggő jogviszonyokból származó jogok és kötelezettségek érvényesítése a Ptk. 7. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében bírósági útra tartozik. Ezért a biztosítéki konstrukció befogadásának és gyakorlati alkalmazásának vizsgálata szükségképpen a Legfelsőbb Bíróság iránymutatásain nyugvó ítélkezési gyakorlat áttekintését igényli. Ezzel kapcsolatban kiemelésre kívánkozik, hogy a Polgári Törvénykönyv vételi jogra vonatkozó rendelkezéseinek túlnyomó része a törvény hatályba lépése óta, azaz közel 50 éve állandó. Ugyanez nem mondható el arról a gazdasági környezetről, amelyben ezek a szabályok a hatásukat kifejtik. A kettő közötti összhang megteremtése és a jogszabályi kereteknek a gazdaság és a piac igényeivel összhangban álló tartalommal való kitöltése a bírói gyakorlat feladata. Ennek során maga a bírói gyakorlat is változik, mely akkor helyeselhető, ha a társadalmi szempontból kívánatos gazdasági folyamatok számára megfelelő mozgásteret biztosít és akkor aggályos, ha ezeket figyelmen kívül hagyja, illetőleg akadályozza. Ennek megfelelően a Legfelsőbb Bíróságnak a biztosítéki célú vételi joggal összefüggő gyakorlata a rendszerváltozás óta eltelt időben fokozatos változást mutatott és a vételi jog új típusú piaci alkalmazásához igazodva lépésenként bővült egy-egy új tartalmi elemmel. Megfigyelhető ennek során az is, hogy a változással összefüggő igények a Gazdasági Szakágban több évvel hamarabb megjelentek és megválaszolást igényeltek, mint a Polgári Szakágban. Ez nyilvánvalóan arra vezethető vissza, hogy a szerződésbiztosítékokkal kapcsolatos kiemelt elvárások a pénzügyi és hiteléletben korábban és intenzívebben jelentkeztek.

Ennek megfelelően a Legfelsőbb Bíróság már az 1990-es évek végén, illetőleg a 2000-es évek legelején több olyan határozatot hozott, melyek közzétételre ugyan nem kerültek, de amelyekben úgy foglalt állást, hogy a vételi jog, mint jogintézmény biztosítéki célú alkalmazásának nincs jogi akadálya és az nem ütközik jogszabályba. A

Pfv.VI.20.320/2000/3. számú határozat szerint a vételi jogot engedő szerződéssel más szerződés – pl. kölcsönszerződés – megerősíthető. A Pfv.V.21.390/2000/4. számú határozat kimondta, hogy a Ptk. 200. § (1) bekezdésére, valamint a Ptk. 112. § (1) bekezdésére figyelemmel a tulajdonos az őt megillető rendelkezés jogával élve, az általa felvett kölcsön biztosítására az ingatlanát vételi joggal lekötheti, mely nem ütközik jogszabályba. Hasonló állásfoglalást tartalmaz a Pfv.VI.20.074/2001/7. számú határozat is.

Az idő múlásával a biztosítéki célú vételi joggal összefüggő ügyek száma egyre gyarapodott, amely a kérdés mélyebb elemzését és ezek eredményének magasabb szintű iránymutatásokban való megjelenését tette szükségessé. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.934/2005/6. számú (közzetételre nem került) határozatában a jogintézmény alkalmazásával kapcsolatban már több részletkérdésre is kiterjedő, azok korrekt jogi elemzésen nyugvó álláspont olvasható. Okfejtése szerint a Ptk. 375. § (1) bekezdésében írt opciós jog alapján a jogosult az érintett dolgot a kikötött határidő lejártáig egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Megközelítése szerint az opciós megállapodás része a később létrejövő adásvételi szerződésnek, mert tartalmazza annak ügyleti feltételeit, valamint a tulajdonosnak a dolog eladására irányuló kötelezettségvállalását. Az utóbbi tartalmában egy meghosszabbított eladási ajánlatot jelent, mely a vételi jog gyakorlásával fordul át szerződéses kötelezettséggé. Az indokolás szerint a vételi jogot ugyan nem a szerződést biztosító mellékkötelezettségekről szóló Ptk. XXIII. fejezet tartalmazza, ennek ellenére nincs jogi akadálya e jogintézmény biztosítéki célú alkalmazásának. Rámutatott arra is, hogy a vételi jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződés alapján fennálló vételártartozás akár a biztosított kölcsönkövetelésbe is beszámítható, mely a jogosultnak a Ptk. 296. § (1)-(2) bekezdéseiben, azaz törvényben biztosított joga.

A Legfelsőbb Bíróság a BH 1998/350. szám alatt, majd EBH 1999/27. szám alatt közzétett eseti döntésében már egyértelműen rögzítette, hogy a kölcsönszerződés biztosítására a vételi jog akár jelzálogjog mellett is kiköthető. Rámutatott, hogy a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerint a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolgot megterhelje vagy annak tulajdonjogát másra – akár a hitelezőjére is – átruházza. Az utóbbi esetben nincs jogi akadálya annak sem, hogy a felek a szerződés hatályának beálltát a kölcsönszerződés lejártához, illetőleg a fizetés elmaradásához kössék, és megállapodjanak a lejárt követelések kölcsönös beszámításában. Nem tilos az sem, hogy a tulajdonos a hitelezője javára vételi jogot engedjen. A jelzálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonosa is rendelkezhet az ingatlanával a fenti módon, azt kölcsönösen kialakított vételár ellenében átruházhatja akár a hitelezőjére is, vagy a vételár megjelölésével vételi jogot engedhet. A Ptk. korábban hatályban volt 254. § (3) bekezdésében (jelenleg 255. § (2) bekezdésében) írt tilalomnak a célja annak megakadályozása, hogy a zálogtárgy tulajdonjoga a követelés fejében anélkül legyen megszerezhető, hogy a felek a zálogtárgy valóságos szerződési értékét meghatározták volna, és így a szerződés a kötelezett hátrányos helyzete kihasználásának eszközévé váljon. A vételi jogra vonatkozó szerződés abban különbözik a Ptk. 254. § (3) bekezdésébe (jelenleg 255. § (2) bekezdésébe) ütköző és emiatt semmis megállapodástól, hogy bár a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a dolgot, így megszerezheti annak tulajdonjogát, a vételi jog érvényes kikötése esetén azonban szükséges a vételi joggal terhelt dolognak és a vételárnak a

megjelölésével a szerződést írásba foglalni. A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonost – egyebek mellett – ugyanúgy megilleti a szerződésnek a Ptk. 201. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti megtámadási joga, mint más szerződések esetében.

Ugyancsak a biztosítéki célú opciós szerződés és a Ptk. 254. § (3) bekezdés (jelenleg 255. § (2) bekezdés) közötti határvonalat kereste a Legfelsőbb Bíróság a Pf.I.24.621/2001/12. számú (közvetételre nem került) határozatában, amellyel kapcsolatban úgy foglalt állást, miszerint érvényes a felek szerződése, ha akaratuk nem arra irányul, hogy a zálogjoggal terhelt dolog tulajdonjoga a követelés fejében az adósról a hitelezőre átszálljon, hanem arra, hogy a hitelező az adós ingatlanát a kikötött vételáron megvásárolhassa és abba az adóssal szemben fennálló követelését beszámíthassa.

Elvi határozatként EBH 2003/857. szám alatt tette közzé a Legfelsőbb Bíróság azt az eseti döntését, amelyben már elvi éllel mutatott rá, miszerint egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a szerződés nemcsak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható. Ebből következően nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékául másik önálló szerződést, nevezetesen adásvételi szerződést kössenek. Ebben az esetben a felek nem színelnek más szerződést, mint amelynek megkötésére akaratuk irányul, mert nem vitásan kölcsönszerződést is akarnak kötni, ennek biztosítékául pedig adásvételi szerződést kötnek. Az ilyen ügyletek esetében a kölcsönvevő és az ingatlanát eladó fél általában alaptalanul hivatkozik arra, hogy nem volt tulajdonátruházási, a vevőnek pedig tulajdonszerzési szándéka. A felek ugyanis abban a tudatban kötik meg az adásvételi szerződést, hogy amennyiben a kölcsönszerződést az eladó nem teljesíti, ingatlana tulajdonjogát elveszti. Ez pedig a felek szándékának általában megfelel, mert a kölcsönadó abban az esetben, ha nem kapja vissza az általa kölcsönzött összeget, az ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni annak érdekében, hogy kölcsönadott pénzéhez hozzájusson, a kölcsönvevő pedig tisztában van azzal, hogy amennyiben a kölcsönszerződést nem tudja teljesíteni, ingatlanának tulajdonjoga átszáll a kölcsönadóra. Éppen ezt fejezi ki a jogintézmény biztosítéki, fedezeti jellege.

Különösen fontos és elvi jelentőségű következtetésre jutott a Legfelsőbb Bíróság a BH 1999/452. szám alatt közzétett határozatában. Abból indult ki, miszerint a Ptk. 112. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolgot megterhelje, vagy annak tulajdonjogát másra átruházza. Nincs akadálya annak, hogy a dolog tulajdonosa vételi jogot engedjen annak a hitelezőnek a javára, aki olyan személynek nyújtott hitelt, akire tekintettel vállalta ennek a biztosítéknak az adását. A jogszabály rendelkezései nem tiltják azt sem, hogy a tulajdonos a vagyontárgyat úgy kösse le biztosítékként, hogy feltételtől függő vételi jog engedésével a későbbi fizetés elmaradása esetére az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a hitelező számára lehetővé tegye. A Ptk. 375. §-ának (1) bekezdése alapján a vételi jog jogosultja a dolgot ugyan egyoldalú nyilatkozattal vásárolhatja meg, a vételi jogra vonatkozó megállapodást azonban a vételi joggal terhelt dolognak és a vételárnak a megjelölésével írásba kell foglalni. A vételi jog gyakorlása során létrejövő szerződés tartalmát a felek már az eredeti megállapodásban meghatározták, köztük azt a feltételt is, amelynek bekövetkezése esetén a szerződésben megjelölt határidőben a vételi jog gyakorolható. A perbeli vételi jogról szóló szerződés ezeknek a feltételeknek

megfelelt, és zálogjog létesítése nélkül biztosítéki rendeltetéssel történt a vételi jog engedése. A szerződés nem volt színlelt, mert a hitel biztosítékául nem zálogjog létesítésére, hanem vételi jog biztosítására irányult a felek szerződési nyilatkozata. A vételi jog feltételhez kötött gyakorlása azt jelenti, hogy a vételi jogról szóló szerződés megkötésekor a vételi szándéknak nem kellett fennállni az alperesnél, a biztosított jog alapján a vételi szándékot az egyoldalú nyilatkozat megtételével nyilvánította ki az alperes.

Az előbbieken ismertetett okfejtését erősíti meg a Legfelsőbb Bíróság a BH 2002/182. és a BH 2006/170. számú eseti döntéseiben. Az előbbiben azt rögzíti, miszerint nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a felek a kölcsön visszafizetésének biztosítékaként függő hatályú ingatlan-adásvételi szerződést kössenek. Az utóbbiban pedig kimondja, hogy vételi jogát a fél jogszerűen gyakorolja, ha az általa küldött nyilatkozat tartalma alapján az állapítható meg, hogy a vételi joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni.

Érdekes nézőpontból, a jogosult hitelező előtt álló igény-érvényesítési lehetőségek oldaláról vizsgálja a vételi joggal biztosított hiteljogviszony kérdéseit a Győri Ítéltábla a BDT 2005/1198. számú eseti döntésében. Ennek lényeges tartalma szerint a hitel lejáratá és a vételi jog gyakorlása után a hitelező akár a kölcsön visszafizetésére irányuló, akár az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló igényét érvényesítheti, amellyel kapcsolatban a kétszeres teljesítést a kötelezett akkor háríthatja el, ha valamelyik jogviszony alapján teljesített.

A Fővárosi Ítéltábla több eseti döntésében – köztük a 6.Pf.21.342/2003. és a 6.Pf.21.112/2004. számú határozataiban – mutatott rá, miszerint nincs akadálya annak, hogy a felek a kölcsön visszafizetését vételi jog kikötésével biztosítsák, de fokozottan kell vizsgálni, hogy a hitelező az ingatlant valós, reális, értékarányos áron szerzi-e meg.

Az ismertetett eseti döntések és iránymutatások alapján a vételi jog biztosítéki célú alkalmazásával kapcsolatban a bírói gyakorlatban kialakult főbb tézisek a következőkben foglalhatók össze: a Legfelsőbb Bíróság útmutatásai szerint a biztosítéki konstrukció alkalmazásának nincs jogi akadálya és az nem ütközik jogszabályba. A Legfelsőbb Bíróság az akár jelzálogjoggal is terhelt vagyontárgy biztosítéki célú lekötését a tulajdonhoz való (egyébként az Alkotmányban és a Ptk. bevezető rendelkezéseiben is megjelenő) jogból, azon belül is a Ptk. 112. § (1) kezdésében biztosított rendelkezési jogból vezeti le. Ez utóbbi pedig már a szerződéses szabadság alkotmányos jogának keretei között, az arra irányadó szabályok szerint gyakorolható. A Legfelsőbb Bíróság a jogviszony szerkezeti elemeinek egymáshoz való viszonyát vizsgálva utalt az alapszerződés és az adásvételi szerződés létrejötte és teljesítése közötti időbeli eltolódásra és a jogviszony erre visszavezethető tartós jellegére, amikor a dolog eladására irányuló kötelezettségvállalást egy tartamában meghosszabbított eladási ajánlatnak minősítette. A felek akaratának pedig olyan jelentőséget tulajdonított, hogy annak az ingatlan eladását és megvásárlását is át kell fognia. E megállapítását tovább finomította annak kimondásával, miszerint az átruházási szándék fennállásának követelményét már az is kielégíti, ha a fél tudata átfogja, hogy az alapszerződés teljesítésének elmulasztása esetén tulajdonjogát

elveszítheti. Konkrétabb megfogalmazása szerint pedig az is elegendő, ha a vételi szándék nem a vételi jog alapításakor, hanem csak a vételi jog gyakorlása idején áll fenn. A Ptk. 255. § (1) bekezdésének (lex commissoria) tilalmába ütköző szerződéstől pedig a Legfelsőbb Bíróság az érvényes opciós szerződést akként különböztette meg, hogy az utóbbi esetben a felek a vételi jog kikötését a dolog és a vételár előzetes meghatározása mellett írásba foglalják. Az adós védelmét szolgáló legfőbb jogi eszköznek pedig a Legfelsőbb Bíróság a vételi jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződéssel összefüggő megtámadási jogot tekinti.

IV/D. A Lex Commissoria tilalma

A Ptk. 255. § (2) bekezdése tiltja és semmissé nyilvánítja a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött olyan megállapodást, mely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. (lex commissoria)

A kérdés elemzése előtt célszerűnek mutatkozik egy rövid visszapillantás a jogintézmény római jogi gyökereire. A régi római jogban ugyanis nem volt akadálya annak, hogy a hitelező az adós teljesítésének elmaradása esetén a zálogtárgyat megtarthassa. Az adósság és a zálogtárgy értéke azonban nem feltétlenül volt azonos, sőt előfordultak jelentős eltérések is, amikor a hitelező a helyzetével visszaélve az őt megillető összegnél lényegesen nagyobb értékhez jutott. Ezt kívánta megakadályozni Constantinus császárnak a lex commissoria-t megtiltó rendelete. Kiemelésre kíváncsok, hogy ez a tilalom kizárólag a helyzet kihasználásán alapuló visszaélésszerű joggyakorlásra, valamint az erre visszavezethető alaptalan gazdagodásra kívánt hatást gyakorolni. Nem tiltotta azonban önmagában azt, hogy a hitelező a zálogtárgyat megvásárolhassa, vagy azt teljesítés helyett elfogadhassa. Ezért semmi nem indokolja a tilalom kiterjesztő értelmezését és a mai megoldást is e klasszikus keretek között kell keresni.

A Ptk. 255. § (2) bekezdésében írt tényállási elemeknek és a biztosítéki célú vételi jog korábban ismertetett szerkezeti elemeinek egybevetése alapján megállapítható, hogy a felek az alapügylet létrehozása alkalmával – tehát a kielégítési jog megnyílta előtt – nem kötnek egymással olyan szerződést, mely a biztosítékul lekötött vagyontárgy megszerzését közvetlenül megvalósítja, vagy azzal egyéb módon közvetlenül összefüggésben állna. Az egyidejűleg aláírt opciós szerződés csupán egy olyan egyoldalú nyilatkozattal gyakorolható alakító jogot hoz létre, amely kizárólag a teljesítési határidő lejárta után, az adós teljesítése elmaradásának feltételétől függően gyakorolható. Ez a felfüggesztő feltétel pedig a biztosítéki jelleg miatt, fogalmilag magában foglalja a kielégítési jog megnyíltát, azaz adós késedelembe esését. Az adós számára még nyitva álló teljesítési határidőn belül ugyanis a szerződésbiztosítékokból származó jogok gyakorlása még indokolatlan és idő előtti.

A biztosítéki célú vételi jog gyakorlása útján tehát a hitelező nem a kielégítési jog megnyílta előtt, hanem a teljesítési határidő eredménytelen eltelte és a kielégítési jog

megnyílása után hoz létre adásvételi szerződést és szerez ennek alapján tulajdonjogot. Kétségtelen, hogy maga a vételi jog a kielégítési jog megnyílta előtt keletkezik, azonban még a legkiterjesztőbb értelmezés mellett sem állapítható meg, hogy önmagában ezzel a hitelező tulajdonjogot szerezne. Ennek bekövetkezése pedig olyan tényállási elemektől függ, amelyek befolyásolására alapvetően az adósnak van lehetősége. Emellett a bekövetkezést a kielégítési jog megnyíltát követő időre mutató felfüggesztő feltétel jogi garanciája biztosítja.

A jogi konstrukció ilyen módon való értékelését erősítik meg az érvénytelenség kiterjesztő értelmezésének tilalmára vonatkozó – korábban már érintett – alkotmányos és alapelvi összefüggések is.

IV/E. A biztosítéki konstrukció színlegessége

A biztosítéki célú vételi joggal összefüggő ítélkezési gyakorlatban kialakult megoldási lehetőségek egyik nagy csoportját alkották azok a már ismertetett esetek, amelyek közös vonása, hogy a bíróságok a jogi konstrukciót érvényesnek fogadták el. A megoldási lehetőségek másik csoportjába tartoznak azok a tényállások, amelyek alapján a bíróságok a biztosítéki konstrukciót érvénytelenné nyilvánították. Ennek leggyakrabban előforduló jogi alapja a Ptk. 207. § (6) bekezdésében szabályozott színlegesség megállapítása. Változatos képet mutat az ítélkezési gyakorlat abban, hogy mely tényállási elemeket és milyen okból értekel színlegesnek, továbbá változatos abban is, hogy ennek alapján milyen jogkövetkezmények levonására látnak lehetőséget. A színlegességet megalapozó tényállások sokszínűsége széles körű mérlegelési lehetőséget biztosít a bíróságok számára, ugyanakkor magában foglalja a felek ügyleti akaratától való túlzott eltávolodásnak és emiatt az alkalmazott jogkövetkezmény aggályosságának a lehetőségét is. Talán erre és a biztosítéki konstrukció elméleti háttérének egyre kidolgozottabbá válására vezethető vissza, hogy e jogi megoldás alkalmazásában az évek során bizonyos tartalmi változás következett be, továbbá a következő pontban kifejtendő okok miatt e jogi minősítés visszaszorulni látszik. Ennek ellenére nem érdektelen annak közelebbi vizsgálata, hogy milyen megfontolások alakították az ítélkezési gyakorlatot a biztosítéki célú szerződések színlegessé nyilvánítása során.

Az egyik legkorábbi e tárgyú eseti döntését a Legfelsőbb Bíróság BH 2001/584. szám alatt tette közzé. Eszerint nincs jogi akadálya annak, hogy a tulajdonos ingatlanát biztosítékként, oly módon kösse le, hogy azon vételi jogot enged a hitelezőnek, egyben lehetővé teszi számára, hogy a teljesítés elmaradása esetén lejárt pénzkövetelését a vételárba beszámíthassa. A szerződést nem teszi érvénytelenné önmagában az a körülmény, hogy az arról kiállított okirat nem a felek valóságos akaratának megfelelő vételárat tartalmazza, feltéve, hogy a per adatai alapján a felek akaratának megfelelő vételár megállapítható. Az adott esetben azonban az írásban rögzített vételár nyilvánvalóan valótlán volt és annak helyes összege attól függött, hogy az adósnak a hitel futamideje alatt mennyi tartozása halmozódott fel. Ebből a Legfelsőbb Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a vételárban való megállapodás hiányzik és emiatt a felek akaratát nem irányulhatott az ingatlan elidegenítésére. Ebből arra a jogi

következtetésre jutott, miszerint az opciós szerződés színlelt volt, amely a Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint érvénytelenséget eredményez, de ha az más szerződést leplez, akkor a leplezett szerződés alapján kell megítélni a felek jogviszonyát. A Legfelsőbb Bíróság a szerződésről kiállított okiratból megállapíthatónak látta, hogy a felek valóságos akarata arra irányult, hogy az adós tulajdonában lévő ingatlan a tartozásainak fedezetéül szolgáljon. Az adós tehát jövőbeli követelésének biztosítékként ajánlotta fel az ingatlanát. Ezért úgy foglalt állást, hogy a peres felek akarata a Ptk. 251. § által szabályozott zálogjog alapításának felelt meg. Az adós tehát biztosítékként az ingatlan tulajdonjogát kívánta adni, de mint többen a kevesebb, ebben benne van az ingatlan megterhelésének, zálogként való lekötésének a szándéka is. A felek a vételi jogi konstrukciót feltehetően azért választották, mert a Ptk. 263. § (1) bekezdése (jelenleg 255. § (2) bekezdése) tiltja zálogszerződés esetén – a kielégítési jog megnyílta előtt – azt a megállapodást, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Ez a rendelkezés a zálogjog érvényesítése körében került szabályozásra, tehát a tilalomba ütköző – a zálogjog érvényesítésére vonatkozó – kikötés semmis, de ez nem teszi érvénytelenné magát a jelzálogszerződést. Mindebből az következik, hogy a felek megállapodása megfelel a jelzálogszerződésnek azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba vételi jog helyett a jelzálogjog bejegyzésének van helye. Az ítélet indokolása nem tér ki arra a kérdésre, hogyan viszonyult a felek szándéka a jelzálogjog bejegyzéséhez. Ha ugyanis az volna megállapítható, hogy ilyen biztosíték mellett a hitelező az adósnak hitelt nem nyújtott volna, a döntés a felek ügyleti akaratával szembe kerülhetne.

Az előbbinél is keményebb álláspontot foglalt el a Legfelsőbb Bíróság a BH 2006/118. számú eseti döntésében. A Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségek számbavétele alapján azt állapította meg, hogy ingatlanok foglalként való lekötése, kötbér, jótállás, bankgarancia és a jogvesztés kikötése, az óvadék és a kezesség az ingatlannal, mint biztosítékkal kapcsolatban szóba sem kerülhet. Ebből arra a következtetésre jutott, miszerint a felek biztosíték nyújtására irányuló szerződési akarata kizárólag zálogjog alapítását jelenthette. A Ptk. 265. §-ának a szerződéskötéskor hatályos szövegezése szerint ugyanis ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehetett elzálogosítani, így a biztosíték nyújtása jelzálogjog alapítására vonatkozó szerződési akaratot jelentett, tehát az érvénytelen adásvételi szerződés jelzálogszerződést leplezett. Az indokolás nem tért ki arra, hogy a Ptk. XXIII. fejezetét mennyiben tekinti diszpozitívnak, illetőleg az ottani felsorolást milyen ok miatt minősíti taxatívna.

A Legfelsőbb Bíróság a BH 2006/17. szám alatt tette közzé azt a határozatát, amellyel a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.092/2004/6. számú ítéletét hatályában fenntartotta. Az ügyben a döntést olyan tényállás alapul vételével kellett meghozni, amelyben a felek az I. rendű felperes hiteligényének kielégítése és biztosítása érdekében a szerződéseknek egymásra épülő és ügyleti feltételeiben egymáshoz kapcsolódó láncolatát hozták létre. Ennek során a kölcsönszerződés részletekben történő teljesítését egy tartós bérleti szerződéssel szabályozták, a bérlemény tárgya a biztosítékkul lekötött ingatlan, a bérleti díj pedig egyben az ingatlan vételára is volt. Az így keletkezett jogviszonyt a Fővárosi Ítéltábla – a tényleges tartalom alapul vételével – kölcsönszerződésnek, valamint az annak biztosítására kötött fedezeti

vételnek minősítette. Rámutatott, hogy a szerződési szabadság és a választott szerződési tartalom szabad meghatározása nem eredményezheti, hogy a szerződés rendeltetésétől eltérő célra, jogszabályok kijátszására, vagy az egyik félre hárított, a társadalmi közfelfogás által semmiképpen sem tolerált szerencse jellegű kockázatvállalásra vezessen. Ezért a Fővárosi Ítéltábla a kölcsönnyújtási és biztosítéki tartalmat megvalósító formális ügyleteket színleltnek, egyben a zálogtárgy megszerzésével, illetőleg az azzal való elszámolással összefüggő jogszabályi tilalomba ütközőnek, ezért érvénytelennek nyilvánította. Megállapította ugyanakkor, hogy a semmis megállapodás tartalmi elemei megfelelnek a jelzálogszerződés tartalmi kellékeinek, ezért azt a továbbiakban a szerint bírálta el.

Az előzőektől eltérően, a korábban már részletesen vizsgált, BH 1999/452. számú eseti döntésében a Legfelsőbb Bíróság azt fejtette ki, hogy a perbeli biztosítéki célú opciós szerződés nem volt színlelt azáltal, hogy a felek a hitel biztosítékául nem zálogjog létesítésére, hanem vételi jog biztosítására irányuló jognyilatkozatokat tettek. A vételi jog feltételhez kötött gyakorlása ugyanis azt jelenti, hogy a vételi jogról szóló szerződés megkötésekor a vételi szándéknak nem kellett fennállni, helyette az ilyen szándékot a fél az egyoldalú nyilatkozat megtételével nyilvánítja ki.

Ezt az álláspontot foglalta el a Legfelsőbb Bíróság a korábban már ugyancsak felhívott EBH 2003/857. számú eseti döntésében annak kimondásával, hogy nincs akadálya a kölcsönszerződés biztosítékául másik önálló szerződés kötésének, ebben az esetben a felek nem színlelnek más szerződést, mint amelynek megkötésére akaratuk irányul, mert nem vitásan kölcsönszerződést is akarnak kötni, ennek biztosítékául pedig adásvételi szerződést kötnek.

A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.VI.22.003/2006/7. számú határozatában kifejtette azt is, miszerint az opciós szerződés adásvételt azért sem leplezhet, mert lényeges tartalma szerint maga is adásvétel, így nem állapítható meg, hogy más szerződést leplezne.

A színlegességgel kapcsolatban korábban ismertetett iránymutatások mögé sorakozott fel a Fővárosi Ítéltábla ítélkezési gyakorlata, amelyben a jogi megoldásnak két variációja alakult ki. A 6.Pf. tanács okfejtése szerint önmagában a biztosítéki cél nem teszi érvénytelenné az opciós szerződést, de fokozottan vizsgálandó az átruházási és tulajdonszerzési szándék fennállása, a vételár értékarányossága, valamint az ingatlan birtokba adásának alakulása. Ezek hiánya, illetőleg elmaradása ugyanis elvezethet annak megállapításához, hogy az opciós szerződés jelzálogszerződést leplez (Ptk. 207. § (6) bekezdése), melyet ebben az esetben e minősítés szerint kell elbírálni. Az 5.Pf. és 9.Pf. tanács hasonló ügyekben alkalmazott jogi levezetése ettől annyiban tér el, hogy a színlegesség észlelése után az ilyen szerződés semmisségét annak jogszabály megkerülésére irányuló volta miatt állapítja meg, egyben kimondja, hogy e jogügylet a jelzálogszerződés érvényességi kellékeinek megfelel (Ptk. 234. § (2) bekezdése) és ezen az úton jut el az arra irányadó szabályok alkalmazásához. (Többek között: 6.Pf.20.989/2005., 6.Pf.21.443/2006., 5.Pf.21.343/2007., 5.Pf.21.489/2007., 9.Pf.21092/2004.)

A biztosítéki célú vételi jog színlegességével összefüggő ítélkezési gyakorlat fent leírtak szerinti alakulásával kapcsolatban több aggály fogalmazható meg. A

tapasztalatok szerint minden iránymutató döntés gondolatmenete abból indul ki, miszerint „a vételi jognak biztosítéki célra történő kikötése önmagában nem érvénytelen” majd azzal fejeződik be, hogy az adott szerződés színlelt és semmis, azt a leplezett jelzálogszerződés szerint kell megítélni. Ugyanakkor a számítógépes nyilvántartásban elvétve sem található olyan határozat, mely a biztosítéki célú vételi jog alapítását úgy találta érvényesnek, hogy a jogvitát az arra irányadó szabályok szerint bírálta el. Ez pedig azt a kérdést veti fel, hogy valóban ennyi színlelt szerződés kerül megkötésre, vagy az ítélkezési gyakorlat húzta meg esetleg túl széles körben a színlegesség kereteit? Erre az utóbbi válasz helyessége valószínűsíthető!

A színlegességhez kapcsolódó jogi megoldást választó határozatok általában azért nyilvánítják a vételi jog engedéséről szóló ügyleti feltételt színleltnek, mert az a zálogtárgynak a kielégítési jog megnyílta előtti megszerzésének tilalmába (Ptk. 255. § (2) bekezdése), vagy a zálogtárgy értékesítésből befolyt vételárral való elszámolás kötelezettségébe (Ptk. 258. § (3) bekezdése) ütközik, vagy pedig annak vételárra vonatkozó kikötését találják hibásnak vagy hiányzónak. Ezek közül az opciós vételár és az elszámolási kötelezettség kérdéseinek részletes áttekintését a jelen dolgozat későbbi része tartalmazza. Megállapítható továbbá, hogy a lex commissoria tilalmába, valamint az elszámolási kötelezettséget előíró rendelkezésbe ütköző szerződés nem a színlegességhez, hanem a jogszabályba ütköző vagy jogszabály megkerülésére irányuló minősítéshez áll közelebb. Az ebből származó semmisség megállapításán és a Ptk. 234. § (2) bekezdésének alkalmazásán keresztül elvileg nincs akadálya – a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf. tanácsának határozata szerint – a jelzálogszerződéshez történő eljutásnak. Ez az út azonban a Ptk. 255. § (2) bekezdésének, illetőleg a Ptk. 258. § (3) bekezdésének a jogszabályi kereteken túlmutató értelmezését eredményezi és emiatt megkérdőjelezhető.

A választott jogi megoldás alkalmazása során elvi fenntartások fogalmazhatók meg a vételi jog és a jelzálogjog egymáshoz való viszonyának az általános-különös kapcsolatában való megfogalmazása, illetőleg a „többben a kevesebb benne van” oldaláról történő megközelítése miatt. (BH 2001/584.) A jelzálogjog és a vételi jog két önálló és egymástól független jogintézmény, lényeges eltérés mutatkozik közöttük mind a tényállási elemek, mind pedig a jogkövetkezmények tekintetében, emiatt azokat a Ptk. egymástól mesze távoli helyen szabályozza. Ebből okszerűen az következik, hogy a közös gazdasági célra történő alkalmazás nem jár együtt a jogi helyettesíthetőség lehetőségével és az egyiknek a kikötésére irányuló ügyleti akarat sem foglalhatja magában a másiknak az alkalmazására irányuló törekvést.

A színlegesség igazi tartalmi problémája azonban abban jelölhető meg, hogy megállapítása általában nehezen egyeztethető össze a felek valódi ügyleti szándékával és akaratával. A vételi jog biztosítéku történő kikötésére ugyanis a feleket általában a hagyományos, Ptk. által szabályozott biztosítékokkal szembeni elégedetlenségük indítja. Egyszerűen belátható ez a megállapítás azokban az esetekben, melyekben a felek a vételi jogot jelzálogjog mellett kötik ki. Ennek nyilvánvaló oka ugyanis az, hogy a hitelező a jelzálogjog által nyújtott biztonsági és kockázati szintet nem tartja elegendőnek és ezért annál erősebb, több biztosítékot kíván. Ennek hiánya pedig az ügyleti akaratában úgy jelentkezik, hogy az erősebb és több biztosíték nélkül – a nagyobb kockázat miatt – hitelt vagy egyáltalán nem, vagy csak más feltételek mellett

hajlandó nyújtani. (Pl. kisebb összeget, vagy nagyobb kamatra, esetleg rövidebb futamidőre stb.) Hasonló hitelezői megfontolások figyelhetők meg a biztosítéki célú vételi jog önálló kikötése esetén is. A hitelezőnek egy hatékony, egyszerű és könnyen érvényesíthető biztosítékra van szüksége, mely igényét a jelzálogjog megkötésével, bejegyzésével, bírói és végrehajtói úton való érvényesítésével összefüggő szabályok nem elégítenék ki. Ezért ilyen feltételek mellett a hitel nyújtásától elzárkózik, ilyen tartalmú ügyleti akarata nincs. Az adós pedig mindennek ismeretében a feltételeket elfogadja. Ebből következően az opciós szerződés színlegességének megállapítása és helyébe a jelzálogjog intézményének a beállítása általában mindkét szerződő fél akaratától kifejezetten és oly mértékben távol áll, hogy ilyen feltételek mellett valószínűleg egyáltalán nem kötöttek volna szerződést.

IV/F. Az opciós vételár

A biztosítéki célú vételi joggal összefüggő, korábban részletesen vizsgált komplex jogviszonynak mind gazdasági, mind funkcionális, mind pedig jogi értelemben vett központi eleme maga az opciós vételár megjelenése. A jogviszony szerkezeti elemeinek egyszerű áttekintése alapján megállapítható, hogy ez a tényállási elem az alapszerződés, valamint az opciós és azon alapuló adásvételi szerződés találkozási pontján helyezkedik el és a három jogügylet közös kapcsolódási elemének tekinthető. Az opciós vételárat ugyanis a felek a vételi jogot alapító szerződésükben határozzák meg. Ezután az az alapszerződés oldaláról nézve az elmulasztott szolgáltatás helyébe lépő és annak értékét kitöltő ingatlan-átruházásnak az ellenértékeként jelenik meg. Ugyanakkor az adásvételi szerződés oldaláról vizsgálva ugyanez a vételár az ingatlan tulajdonjogát megszerző jogosultnak – az alapszerződésre figyelemmel – beszámítás útján megszüntetett szolgáltatása. Az opciós vételár ezen összefüggés-rendszerben elfoglalt központi helyéből következő kiemelkedő jelentősége megköveteli az e tényállási elemmel összefüggő jogi fogalmak helyes alkalmazását és a jogi minősítés pontosságát.

A Legfelsőbb Bíróság ítélezési gyakorlatának korábbi áttekintése alapján talán megállapítható, hogy iránymutatásaiban, önmagában a biztosítéki célú vételi jog alkalmazását nem tekinti eredendően érvénytelen konstrukciónak, ahhoz inkább az egyes konstrukciók elemek esetleges fogyatékoságai vezethetnek el. A biztosítéki célú vételi jog alapítása kapcsán létrejövő komplex jogviszony szerkezeti elemeinek vizsgálata már érintette azt is, hogy sem a Ptk. 375. § (1) bekezdése, sem pedig a XXV. számú PED iránymutatása – a felek, az ingatlan, az átruházási szándék és az ellenérték megjelölésén kívül – semmilyen további tartalmi elem fennállását nem kívánják meg az opciós szerződés, illetőleg az annak gyakorlása útján létrejövő ingatlan adásvételi szerződés érvényes létrejöttéhez. Mindebből okszerűen az következik, hogy a jogalkotó kizárólag a vételár feltüntetése elmulasztásának tényét kívánta azzal szankcionálni, hogy az ilyen jogügylettől a létrejövetel elismerését megtagadta. A vételár egyéb fogyatékoságaihoz, különösen annak a valós forgalmi- és értékviszonyoktól való esetleges eltéréséhez azonban ilyen jogkövetkezményt már nem fűzött. Ezért azok szükség esetén más jogi eszközökkel orvosolhatók.

A Legfelsőbb Bíróság ítélkezési gyakorlatának alakulásában – mind a vételár meghatározásának módját, mind pedig a vételár esetleges fogyatékoságainak jogi minősítését illetően – bizonyos fejlődési tendencia figyelhető meg, amely feltehetően a biztosítéki célú vételi jog alkalmazásának egyre gyakoribbá válásával és funkciójának kibővülésével állhat összefüggésben.

A vételár meghatározásával szemben támasztható tartalmi követelményeket illetően a Legfelsőbb Bíróság már a 2001. évben meghozott, Pfv.VI.20.718/2001/5. számú (közvetítésre nem került) határozatában olyan iránymutatást adott, miszerint a vételár a vételi jogot alapító szerződés kötelező tartalmi eleme, az ebben való megállapodás hiányában a felek között nem jöhet létre szerződés. A vételár kikötésének hiányát nem pótolja az azonos okiratba foglalt, más szerződésre vonatkozó jognyilatkozat értelmezése és nem tekinthető vételárnak az egyidejűleg megkötött kölcsönszerződés alapján nyújtott szolgáltatás összege sem.

Ugyanennek a kérdésnek egy másik oldalát vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.838/2002/9. számú (közvetítésre nem került) határozatában, melyben arra mutatott rá, miszerint a XXV. számú PED az ingatlan átruházását célzó valamennyi szerződéssel szemben megköveteli az ellenszolgáltatásban való megállapodást és ennek írásban való rögzítését. Adásvételi szerződés esetén az ellenszolgáltatás a vételár, mely nemcsak pénzben, hanem pénzben kifejezhető egyéb dologban is meghatározható, de lényeges feltétel, hogy a vételárnak pontosan kiszámíthatónak, megállapíthatónak kell lennie. Mivel az opció lényege, hogy annak jogosultja egyoldalú nyilatkozattal adásvételi szerződést hozhat létre, a vételi jog alapításával kapcsolatban is alapvető követelmény a vételár összegének az opciós szerződésben – pénzben, vagy pénznek nem minősülő dolog átruházásában – történő meghatározása. Csak ennek teljesülése esetén lehet alkalmas a vételi jog arra, hogy gyakorlása útján érvényes adásvételi szerződést hozzon létre.

A vételár meghatározásának módjával kapcsolatban, a tényállás gyakorisága miatt kívánkozik kiemelésre a Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.151/2001/7. számú (közvetítésre nem került) határozata, amely kifejtette, miszerint megfelel a Ptk. 375. § (1) bekezdésében és az ehhez kapcsolódó iránymutatásokban foglaltaknak, egyben a kiszámíthatóság követelményének is, ha a felek az opciós vételárat a kölcsönösszegben és annak a vételi jog gyakorlásáig eltelt időre számított törvényes kamatában jelölik meg.

Az adásvételi szerződéseknél már korábban elterjedt vételár meghatározási módnak az opciós szerződésekben történő alkalmazását vizsgálta – egyebek mellett – a Szegedi Ítéltábla a Gf.I.30.307/2007. számú (a BDT 2008/167. szám alatt közzétett) eseti döntésében. Megállapítása szerint az opciós megállapodásban a vételár – összegszerű megjelölés nélkül – érvényesen meghatározható úgy is, hogy a felek a piaci árra utalnak, vagy a vételár kialakítását eredményező egyéb egzakt eljárási, vagy számítási mechanizmust (pl. szakértői értékbecslés beszerzését) kötnek ki, amelynek alkalmazásával a teljesítéskor a vételár összege pontosan meghatározható.

Az adós tartozásának és az opciós vételár összegének egymáshoz való viszonyát vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság a BH 2007/293. és a BH 2008/48. számú eseti döntéseiben. Az előbbiben arra mutatott rá, hogy önmagában nem eredményezi az opciós szerződés semmisségét az a körülmény, ha a felek az opciós vételárat az adós tartozásával azonos összegben állapítják meg. Az utóbbiban viszont ennek az esetnek egy olyan variációját nyilvánította érvénytelenné, amikor a felek a vételárat az adós mindenkori aktuális tartozásának a mértékéhez igazodóan határozták meg. A kettő között a különbség abban jelölhető meg, hogy az előbbi eset a tartozásnak az időközi teljesítésektől független teljes összegét fogadta el érvényes vételárnak, az utóbbi viszont a részteljesítésektől függően, akár egy törlesztő részletig is lecsökkenthető, aktuális tartozás vételárként történő elfogadását nyilvánította érvénytelenné. Ebben az esetben ugyanis figyelmen kívül maradna az adósnak a vételi jog gyakorlását megelőző időben történt részteljesítéseinek a vételárat csökkentő hatása. Ennek a fogyatékoságnak az opciós szerződés érvénytelenségét eredményező elfogadhatatlanságát mondta ki a Legfelsőbb Bíróság a Gf.IX.30.406/2006/6. számú (közvetételre nem került) határozatában is.

A biztosítéki célú vételi joggal kapcsolatban – az előzőekben vizsgált színlegesség mellett, illetőleg annak hátrányait és dogmatikai korlátait meghaladóan – a Legfelsőbb Bíróság ítélezési gyakorlatának újabb fejlődési szakaszát jelentették a 2007-2008. években közzétett határozatok. Ezek közvetlenül az opciós vételár problémaköréhez kapcsolódtak, de ennek során megfelelő útmutatással szolgáltak a biztosítéki célú jogviszony egésze számára is. Az ebben foglalt iránymutatások letisztult szemléletmóddal, dogmatikai megalapozottsággal jellemezhetők.

E folyamat egyik legfontosabb eleme az EBH 2007/1602. számú (BH 2007/293.) határozat, mely az opciós szerződés vételár kikötésének érvényességét vizsgálva abból indult ki, hogy az opciós szerződésben megjelölt vételárnak az eladó tartozásával azonos összegben történő meghatározása önmagában nem eredményezi a szerződés semmisségét. Pozitív szemléletbeli változásként értékelhető ezt követően annak kimondása, hogy az ellenérték ilyen módon való meghatározásától a vételár még nem válhatott színlegessé, mert az a felek tényleges megállapodását tükrözte. A szerződésben megállapított összeg és az ingatlan forgalmi értéke között jelentkező különbség ugyanis indokolása szerint nem jelenti annak színlelttségét, hanem az eltérés a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvényessége körében értékelendő.

Ezen tételek rögzítése a biztosítéki célú vételi jognak azzal a jogi jellegzetességével áll szoros összefüggésben, hogy gazdasági célját tekintve járulékos jellegű, míg a jogi tartalmat illetően önálló jogintézménynek minősül, amelyből okszerűen következik, hogy érvényességét és működését közvetlenül az arra, illetőleg a gyakorlása útján létrejött szerződésre irányadó szabályok alapul vételével kell elbírálni. E precedens értékű megállapításból levont ugyancsak precedens értékű jogkövetkezménynek az ismertetésére a későbbiekben, a feltűnő értékaránytalanságról szóló részben kerül majd sor.

A BH 2008/213. számú eseti döntésében a Legfelsőbb Bíróság ugyancsak abból indult ki, miszerint a felek egy megengedett lehetőséggel éltek akkor, amikor a kölcsönügyleteiket vételi jogot engedő szerződéssel biztosították. A per adatai szerint a felperes kizárólag ingatlanfedezet mellett kaphatott kölcsönt az I. r. alperestől és a felek között szóba sem került más típusú biztosíték, mint az opció. Ezt tartalmazó megállapodásuk pedig megfelelt a Ptk. 375. § (1) bekezdése által előírt tartalmi követelményeknek, ugyanis írásba foglaltan tartalmazta a vételi joggal terhelt ingatlan megjelölését és annak vételárat is. Emellett az adós az opciós szerződés megkötésekor annak biztosítéki jellegével is tisztában volt, szándéka tehát az ingatlan tulajdonjogának feltételtől függő átruházására irányult. A szerződést arra tekintettel kötötte meg, hogy tudta, amennyiben a tartozását nem egyenlíti ki, akkor a hitelező az ingatlant egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja, méghozzá a megállapodásban kölcsönösen meghatározott opciós vételáron. A felek a perbeli szerződéses konstrukcióban egymással éppen úgy és azzal számoltak el, hogy az ingatlan ellenértékét a tartozás összegével egyezően rögzítették. Az a tény, hogy a kikötött opciós vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét – csakúgy, mint egy biztosítéki jelleget nélkülöző opciós szerződésnél – az eladó kockázatába tartozik. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékének aránytalansága csak a Ptk.-ban konkrétan meghatározott esetekben eredményezheti a jogügylet érvénytelenségét. A felperes azonban – a hivatkozott érvénytelenségi okok közül – a fentiek szerint az uzsora feltételeit nem bizonyította, a feltűnő értékkülönbségre alapított kereseti kérelmét pedig nem tartotta fenn.

A vizsgált határozatnak a biztosítéki célú vételi jogra vonatkozó következtetések szempontjából kiemelkedően fontos elemei a következők:

- az adós kizárólag ingatlanfedezet mellett kaphatott kölcsönt, ezért szóba sem került más típusú biztosíték,
- az adós a megállapodás biztosítéki jellegével tisztában volt, szándéka az ingatlan tulajdonjogának feltételtől függő és a kialakított opciós vételáron történő átruházására irányult,
- ha a vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét, az az eladó kockázatának körébe tartozik és a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékének aránytalansága a Ptk.-ban meghatározott feltételek mellett eredményezheti a jogügylet érvénytelenségét.

A határozatnak a kiemelt tényállási elemekhez kapcsolódó indokolásából ugyancsak megállapítható, hogy a Legfelsőbb Bíróság jogi álláspontja szerint a vételi jog és a gyakorlása útján létrejövő szerződés jogi értelemben önálló jogintézmények, amelyek a biztosítéki funkció esetén is megtartják a maguk lényeges tartalmi elemeit és ezen alapuló lényeges jogi minőségüket, jogi karakterüket, jogi jellegzetességeiket. Következik ebből többek között az is, hogy a vételi jog az adásvétel különös nemének minősül, így magán viseli az ebből származó sajátosságokat, köztük az is, hogy a vételár kialakítása egy alkufolyamat eredménye, amelynek során a felek bármelyike és bármilyen ok miatt – így a biztosítéki célból eredően is – tehet engedményeket, amelynek végső soron csak a szerződés uzsorás jellege, vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbsége szab korlátokat.

IV/G. Az elszámolási kötelezettség

A Ptk. 258. § (3) bekezdésének utolsó mondata tiltja és ezért semmissé nyilvánítja a zálogjog megszűnése előtt kötött olyan megállapodást, amely a jogosultat a zálogtárgy értékesítése útján befolyt összeggel való elszámolási kötelezettség alól mentesíti.

A törvény idézett tiltó rendelkezésének helyes értelmezése során – a lex commissoria tilalmával kapcsolatban leírtakhoz hasonlóan – abból kell kiindulni, hogy az opciós szerződés megkötésének időpontjában adásvételi szerződés nem jön létre, csupán annak létrehozására irányuló, feltételtől függően gyakorolható egyoldalú alakító jog keletkezik. Ebből következően, ebben az időben sem elszámolási kötelezettség nem jön létre, sem pedig elszámolási kötelezettség alól mentesítő jognyilatkozat tételére, vagy ilyen jogkövetkezménnyel járó jogintézmény kikötésére nem kerül sor. A vételi jog gyakorlását megvalósító egyoldalú jognyilatkozat pedig annak megtétele pillanatában, ipso iure és egyidejűleg kiváltja a hozzá fűződő jogkövetkezményeket, melyek a következők:

1. létrejön az adásvételi szerződés, melynek alapján a jogosult kötelmi igényt szerez az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére;
2. e kötelmi igény – a vételár egyidejű beszámítása mellett – az adós fizetési kötelezettségének helyébe lép, mely által az alapjogviszony teljesítettnek és ezáltal megszűntnek tekintendő;
3. az alapjogviszony megszűnése folytán, a Ptk. 259. § (1) bekezdése alapján bekövetkezik – a Ptk. 258. § (3) bekezdésének tiltó rendelkezése szempontjából releváns – zálogjog megszűnése és elkezdődik az az időszak, amelyre a tilalom időbeli hatálya már nem terjed ki.

Mindebből az következik, hogy amennyiben az adásvételi szerződés alapján fizetendő vételár beszámítás útján történő teljesítése mentesítené a jogosultat az átruházott vagyontárgy értékével való elszámolás kötelezettsége alól, az akkor sem a zálogjog megszűnése előtt, hanem legkorábban azzal egyidejűleg következne be, melyre a jogszabály tiltó rendelkezése már nem vonatkozik. A most vizsgált érvénytelenségi ok kiterjesztő értelmezésével ellentétes irányú alapvető rendelkezések – a korábban leírtak szerint – itt is alkalmazandók.

Az elszámolási kötelezettség alakulásának gyakorlati kérdései közül talán az egyik legfontosabb terület a beszámítás, valamint az elszámolási kötelezettség egymáshoz való viszonyának és összefüggéseinek vizsgálata. Ennek során abból kell kiindulni, hogy a biztosítéki célú vételi jogot is magában foglaló komplex jogviszony utolsó mozzanata az alapszerződés alapján fennálló tartozásnak a vételár tartozásba történő beszámítása. Ez a beszámítás pedig – mind a fogalom jogi, mind pedig annak hétköznapi jelentése szerint – magában foglalja az egymással szemben álló követelések számbavételét és az egymást kölcsönösen lefedő részek tekintetében azok megszüntetését. A folyamatnak ez a szakasza tehát olyan tényállási elemeket foglal magában, amelyek – a követelések számbavétele és rendezése útján – kimerítik az elszámolásnak a Ptk. 258. § (3) bekezdésében meghatározott tényállási elemeit is, melynek alapján az elszámolást e törvényi rendelkezést is kielégítő módon

lefolytatottnak kell tekinteni. Hangsúlyozottan ki kell emelni ugyanis, hogy a Ptk. 258. § (3) bekezdése nem az elszámolás bizonyos szabályok szerint történő lefolytatását, vagy annak számszaki helyességét tekinti érvényességi kelléknek, hanem az érvénytelenség oka maga az elszámolás teljes hiánya. Ez pedig a beszámítás folytán már nem állapítható meg.

A jelen dolgozat a jogviszony szerkezeti elemeinek, valamint az opciós vételárnak a vizsgálata során már érintette az opciós szerződésnek a Ptk. 375. § (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése által meghatározott, jogszabály által kötelezően megkívánt tartalmi elemeit, amelynek hiányában a kívánt szerződés nem jön létre. Az elszámolási kötelezettséggel összefüggésben pedig azt kell hangsúlyozni, hogy az nem tartozik a törvény idézett rendelkezései által meghatározott tartalmi körbe, ezért annak hiánya a jogügylet érvényességére nem hat ki. A Ptk. 258. § (3) bekezdés utolsó mondatából ugyancsak nem vonható le az elszámolásnak kötelező tartalmi elemmé nyilvánítása, mert az csak a zálogjog megszűnése előtti időben és csak az alóla történő mentesítést tiltja. Ennek a tilalomként felállított követelménynek tehát már az is megfelel, ha a felek szerződésükben az elszámolás kérdését egyáltalán nem érintik, mert önmagában ebből az elszámolás alóli mentesítés még nem következik, az érvénytelenséget megalapozó, elszámolás alóli mentesítésnek kifejezettnek kell lenni. Az elszámolásról hallgató szerződés viszont még megfelelhet a Ptk. 375. § (1) bekezdésében és a XXV. számú PED-ben írt feltételeknek, így érvényes lehet.

Az elszámolási kötelezettséggel összefüggő körülmények jogi értékelése során nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felek szerződésükben a biztosíték céljára egy olyan jogintézményt választottak, amelynek nem közvetlenül megjelenő fogalmi és tényállási eleme az elszámolás. Nincs olyan jogszabályi előírás, mely szerint az opciós vételárnak akár az adós tartozásával, akár a vételár forgalmi értékével forintra meg kellene egyeznie. E megegyezés hiánya azzal a következménnyel jár, hogy a gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződésben kikötött szolgáltatások értéke sem lesz majd egyező. Önmagában ennek azonban az adásvételi szerződésből származó jogokra és kötelezettségekre nincs kihatása. Az eltérésnek ugyanis a törvény csak abban az esetben tulajdonít jogi jelentőséget, ha az feltűnően aránytalan, míg az e mértéken belüli eltérés az érvényesség szempontjából irreleváns. (EBH 2007/1602; BH 2008/213.)

Kiemelésre kívánkozik továbbá, hogy a biztosítékul lekötött dolog szerződésben rögzített vételára és annak piaci értékesítési lehetőségei sem feltétlenül esnek egybe. A korrekciós tényezők közé sorolhatók a piaci kereslet-kínálati viszonyok alakulása mellett a felek ezzel összefüggő gazdasági érdekei, melyek a piaci alku során tanúsított magatartásukban és nyilatkozataikban jelennek meg. Az eladó akkor enged az árból, ha sürgősen pénzhez akar jutni. Ezeket a Legfelsőbb Bíróság a BH 2008/213. számú eseti döntésében az adós kockázati körébe sorolta. Ennek helyességét támasztja alá az a körülmény is, hogy az említett korrekciós tényezők a zálogtárgy értékesítése során is megjelennek és az azokból származó hátrány is az eladási ár adósnak visszajáró részét csökkenti. Helyesen látta ezért a Legfelsőbb Bíróság, hogy ezek a biztosítékul választott jogintézménynek olyan belső jogi sajátosságai, melyek az érvénytelenségre nincsenek kihatással.

IV/H. A feltűnő értékkülönbség egyes összefüggései

A választott jogi konstrukció és az elszámolási kötelezettség összefüggéseiről írt gondolatmenetet folytatva megállapítható, hogy amikor a felek egy kölcsönszerződést és egy adásvételi szerződést úgy kapcsolnak össze, hogy az azokban kikötött hiteltartozás és vételártartozás – a két egymással ellentétes irányú fizetési kötelezettség külön-külön teljesítése helyett – kölcsönösen felemészti és közömbösíti egymást, a két jogilag önálló szerződést tartalmilag egy olyan egységes jogügyletté redukálják, amelyben a felek ügyleti akarata kiterjed arra is, hogy a hiteltartozás fejében az ingatlan tulajdonjogát a hitelező hajlandó elfogadni, az adós pedig azt hajlandó átruházni. A lényeges tartalom megfogalmazható úgy is, hogy a felek az ingatlan tulajdonjogának átruházását – mint a kölcsönszerződés teljesítésének helyébe lépő értéket – kölcsönösen elfogadták. Ez a feleknek az adós fizetőképzetlenné válásától, mint felfüggesztő feltételtől függő és szerződési nyilatkozat formájában megjelenő valódi ügyleti akarata, melyhez a Ptk. 205. § (1) bekezdése és a Ptk. 198. § (1) bekezdése folytán jogilag kötelező erő fűződik. Ez alól kizárólag úgy szabadulhatnak, ha jognyilatkozataikat eredményesen megtámadják. Ennek egyik lehetséges jogcíme a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség fennállása.

A jelen dolgozat a feltűnő értékkülönbségre vonatkozóan kizárólag azokat a kérdéseket kívánja érinteni, amelyek az előző fejezetekben írtakkal szoros összefüggésben állnak. Ezek pedig a jogviszony egyes szerkezeti elemeinek megtámadhatóságával, valamint az alkalmazott jogkövetkezéssel kapcsolatosak.

A komplex jogviszony egyes összetevőinek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága miatti megtámadásának lehetőségét vizsgálta rendkívül szemléletes módon a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.X.31.880/1999. számú (közjótételre nem került) ítéletében. Okfejtése szerint az alapjogviszonyként szolgáló kölcsönszerződés e jogcímen való megtámadására csupán szűk körben, akkor van lehetőség, ha az egyensúly felbomlása a pénz használatának ellenértékéül szolgáló kamat és a költségek körében mutatkozik. (A tőke visszaszolgáltatásnak kötelezettsége tekintetében ugyanis e megtámadási lehetőség értelemszerűen nem vizsgálható.) A kölcsönt biztosító jelzálogszerződés a feltűnő értékkülönbség címén azért nem támadható meg, mert a törvény előírása szerint a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételár terhére csak maga a fennálló kölcsöntartozás, valamint az azzal összefüggő, jogszabályban meghatározott egyéb kiadások számolhatók el. Ezeknek a fogalmaknak a tartalma pedig az aránytalanság lehetőségét eleve kizárja. A Legfelsőbb Bíróság e határozatának indokolása szerint az opciós szerződés ugyancsak nem támadható a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékkülönbség okán. Álláspontja szerint ugyanis, a vételi jog alapítása általában – az annak alapján létrejövő adásvételi szerződésre figyelemmel – ingyenesen történik. Amennyiben pedig a vételi jog engedése visszatérhet volna, a vele szembeállítható szolgáltatás akkor is csak a dolog lekötésének közvetlen ellenértéke, azaz az opciós díj lehetne. Az opciós szerződés alapján ugyanis a dolog tulajdonosa közvetlenül sem vételárat nem követelhet, sem a vételi jog gyakorlását nem igényelheti, ezért ezekkel kapcsolatban az aránytalansága sem vizsgálható. A vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés viszont az említett jogcímen még akkor is megtámadható, ha az azzal biztosított kölcsönszerződést a hitelező időközben azonnali hatállyal felmondta. Ebben az esetben

ugyanis a hitelezőt a kölcsöntartozás továbbra is megilleti, csupán annak jogi alapja a kölcsönszerződés teljesítése helyett a szerződés megszűnése miatt esedékessé váló elszámolás lesz.

A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása során létrejövő jogviszony belső összefüggéseit vizsgálta a Legfelsőbb Bíróság a Gfv.IX.30.095/2007/4. számú (közvetételre nem került) ítéletében is. Ennek során abból indult ki, miszerint a Ptk. 375. § (1) bekezdése értelmében az opciós szerződésben a feleknek – a megkötni célzott adásvételi szerződésre is kiterjedően – meg kell állapodniuk a dolog vételárában, amelynek értékarányosságát is erre az időpontra vetítve kell vizsgálni. Rámutatott, hogy ebből következően a konstrukció magában foglalja annak lehetőségét, miszerint a vételi jog alapítása és gyakorlása közötti időben az értékarányok megváltoznak, melynek kockázatával az eladónak számolnia kell. Ezt úgy küszöbölheti ki, hogy a vételár fix összegű meghatározása helyett azt valamely egyértelmű számítási mód alkalmazásával határozzák meg. A Legfelsőbb Bíróság az adott esetben a vételár és a forgalmi érték 12%-os eltérése alapján nem látott lehetőséget a feltűnő értékkülönbség megállapítására és ennek alapján az opciós szerződés sikeres megtámadására.

A Legfelsőbb Bíróság előbbi ítéletének indokolása a jogviszony egyes szerkezeti elemeivel kapcsolatban külön-külön, körültekintően és kimerítően elemzi a feltűnő értékkülönbség miatti megtámadás lehetőségét, amelyhez további kommentár nehezen fűzhető. Kiemelhető azonban, hogy ennek során az egyes szerkezeti elemek szintén megtartották önállóságukat és eredeti jogi karakterüket, a Legfelsőbb Bíróság pedig ennek alapul vételével, ehhez igazodóan vizsgálta a megtámadhatóság alakulását. Az utóbbi pedig a jogviszony részeként megjelenő adásvételi szerződésnek arra a jogi jellegzetességére mutat rá, miszerint halasztott vétel esetén számolni kell az ár- és értékviszonyok változásával, amelynek következményei tartalmilag a tulajdonost terhelő és másra át nem hárítható kárveszély viselésének szabályai szerint oszlanak meg a felek között.

A szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló, feltűnően nagy értékkülönbségre alapított sikeres megtámadásnak a korábbiakhoz képest újszerű, de a jogszabályoknak maradéktalanul megfelelő jogkövetkezményt vont le a Legfelsőbb Bíróság az opciós vételárról szóló fejezetben már érintett EBH 2007/1602. számú eseti döntésében. Abból indult ki, miszerint a PK 267. sz. állásfoglalás II. pontja szerint a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetén a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy. Az értékkülönbség teljes kiküszöbölésére, a vételárnak a forgalmi értékre való felemelésére tehát nem kerülhet sor. A bíróságnak ugyanis olyan ellenértéket kell megállapítania, mely a felek ügyleti érdekeihez a legközelebb áll. Ennek alapján a Legfelsőbb Bíróság a perbeli ingatlan vételárát nem a forgalmi értékre, hanem olyan összegre mérsékelte, amely mellett a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékkülönbség bár teljes egészében nem szűnt meg, de annak mértéke már nem feltűnően nagy. Az ugyancsak e tárgykörben többször felhívott BH 2008/213. számú eseti döntésében viszont a Legfelsőbb Bíróságnak a feltűnő értékkülönbség jogkövetkezményeiről azért nem kellett döntenie, mert az erre irányuló

kérelmét az eljárás későbbi szakaszában a felperes már nem tartotta fenn, ezért a jogkövetkezmények felőli döntésre a Legfelsőbb Bíróságnak nem volt eljárásjogi lehetősége.

A feltűnő értékkülönbségnek a vételár forgalmi értékhez igazodó korrekciója helyett csupán a feltűnően aránytalan rész elvonásával történő kiküszöbölése egyértelműen a jogviszony adásvételi elemének fogalmi körébe tartozó alkufolyamatnak és piaci viszonyoknak a megjelenése. Ez is alátámasztja a Legfelsőbb Bíróság ítélkezési gyakorlatának azt a tendenciáját, hogy keresi, vizsgálja és hangsúlyozza az összefüggést és az összhangot egyrészt a vételi jog, másrészt az annak alapján létrejövő adásvételi szerződés, harmadrészt pedig a biztosítéki jellegből származó sajátosságok között.

Összefoglaló megállapítások

A szerződési szabadság – az Alkotmánybíróság Alkotmányt értelmező határozatai szerint – a jogállamiság, a piacgazdaság, és a versenyszabadság tartalmi körébe sorolható alkotmányos jog, mely nem minősül alkotmányos alapjognak. Korlátozása végső eszközként, alkotmányos indokok fennállása alapján, akkor fogadható el, ha az nem önkényes, nem indokolatlan és van ésszerű oka. A korlátozás során a jogviszony alanyainak egymással ütköző magánérdekei, valamint a korlátozás szükségességének és arányosságának szempontjai mérlegelésével kell eljárni.

A szerződési szabadság alkotmányos összefüggéseinek és a reá vonatkozó polgári és kötelmi jogi alapelveknek az érvénytelenség kógens szabályaival való egybevetése alapján megállapítható, hogy a szerződési szabadság és az érvénytelenség egymással a főszabály-kivétel viszonyában állnak. Emiatt nincs jogi lehetőség az érvénytelenségre, mint kivételre vonatkozó szabályok kiterjesztő értelmezésére és az érvénytelenségi tényállások ilyen módon való gyarapítására.

A Polgári Törvénykönyv a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket a kötelmi jogi részben, a szerződések általános szabályait tartalmazó cím alatt, a XXIII. fejezetben szabályozza. A felsorolás nem taxatív, ezért nincs jogi akadálya annak, hogy a felek az ott írtaktól eltérő biztosítékban állapotodhassanak meg. Ugyanakkor a szerződésbiztosítékoknak a Ptk. rendszerében való, ilyen módon történt elhelyezése folytán nincs tételes jogi alapja annak, hogy azok bármelyike a XXIII. fejezeten kívüli jogintézményre kiterjedő hatállyal rendelkezne.

A biztosítéki célú vételi jog alapítása egy sajátos komplex jogi helyzetet hoz létre. Jellemző vonása, hogy a tartalmát kitevő jogintézmények (alapszerződés, vételi jogot biztosító szerződés, vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés, beszámítás) a gazdasági funkció megvalósítása érdekében – az ügyleti feltételek által meghatározott módon – egy speciális rendszerbe szerveződnek. Ugyanakkor azok ennek részeként is megőrzik viszonylagos önállóságukat és eredeti jogi jellegzetességeiket. Ez megfelelően irányadó az egyes összetevők alaki és tartalmi kellékeire is. A jogi önállóságból következően az egyik alkotóelem érvénytelensége

önmagában nem eredményezi a másik érvénytelenségét. A Polgári Törvénykönyv által ismert jogintézmények az együttes megjelenés során hiánytalanul megőrzik eredeti törvényi tényállási elemeiket, ezért nem változik eredeti jogi minősítésük, hanem azok vegyes változatának tekintendők.

Az opciós szervződés megkötésével a vételi jog – mint egyoldalú alakító jog – létrejön és beállnak mindazok a jogkövetkezmények, melyek nem a gyakorláshoz, hanem magához a létrejövetelhez kapcsolódnak. Ugyanakkor a Ptk. 228-229. §-ai nem kógens szabályok, ezért nincs jogi akadály annak, hogy a felek a szerződés hatálya helyett valamely szerződésben biztosított alanyi jog gyakorlásának a lehetőségét kössék feltételhez. Egy másik szerződésben dátumszerűen, vagy időtartamban meghatározott teljesítési határidő eredménytelen elteltére való utalás pedig nem tekinthető a vételi jog határozatlan idejű kikötésének, bár ez utóbbi sem az érvénytelenség, hanem a hat hónap utáni megszűnés jogkövetkezményét vonná maga után.

A Legfelsőbb Bíróságnak a biztosítéki célú vételi joggal összefüggő ítélkezési gyakorlata fokozatosan bővült a vételi jog új típusú alkalmazásának egy-egy újabb tartalmi elemével. Ezért az nem vizsgálható statikus módon, kizárólag egy időpontra, vagy egy részletkérdésre fókuszálva, hanem figyelemmel kell lenni mind a fejlődés irányára, mind pedig az azt kiváltó tényekre és körülményekre. Mindenképpen megállapítható azonban, hogy a vételi jogot alapító szerződésnek, mint önálló jogügyletnek a biztosítéki célú alkalmazása a felek megállapodását nem teszi érvénytelenné.

A biztosítéki célú vételi jog kikötése nem ütközik a lex commissoriának a Ptk. 255. § (2) bekezdésében írt tilalmába, mert a felek a kielégítési jog megnyílta előtt nem kötnek egymással olyan szerződést, mely a biztosítékul lekötött vagyontárgy megszerzésével közvetlenül összefüggésben állna. A hitelező esetleges tulajdonszerzésének közvetlen jogi alapja ugyanis a vételi jog gyakorlása útján létrejövő adásvételi szerződés. Az opciós szerződés csupán egy olyan alakító jogot hoz létre, amely a teljesítési határidő lejáta után, az adós teljesítése elmaradásának feltételétől függően – azaz fogalmilag csak a kielégítési jog megnyílta után – gyakorolható. Ennek a törvény által tiltottá nyilvánítása pedig a szerződéses szabadság szükségtelen korlátozását és a Ptk. 255. § (2) bekezdésének indokolatlanul kiterjesztő értelmezését jelentené.

A Legfelsőbb Bíróság iránymutatásaiból következően a vételi jognak biztosítéki célból történő alkalmazása nem eredményezi a felek megállapodásának színlegességét és a vételi szándéknak sem a vételi jog kikötése, hanem annak gyakorlása idején kell fennállnia. A feleknek e biztosíték kiválasztására vonatkozó ügyleti akaratát alakító legfőbb motivációs tényező a jelzálogjog által nyújtott gazdasági és jogi garanciákkal szembeni elégedetlenség. Ez általában olyan szintű, hogy csupán a zálogjog kikötése mellett a hitelező nem hajlandó szerződést kötni. Emiatt az opciós szerződés jelzálogszerződéssé alakítása a felek ügyleti akaratával oly mértékben ellentétes, hogy az nem felel meg sem a felek Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti akaratának, sem pedig a Ptk. 234. § (2) bekezdésében írt követelményeknek.

A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása önmagában a szerződést nem teszi érvénytelenné. Ebből következően önmagában ez a kikötés a Ptk. 258. § (3) bekezdésének az elszámolási kötelezettséggel összefüggő tilalmába sem ütközik. Tény ugyanakkor, hogy a felek szerződésükben biztosítékul egy olyan jogintézményt alkalmaznak, mely az elszámolás lehetőségét illetően is megtartja viszonylagos önállóságát és eredeti jogi karakterét. Ezért a feleknek szükség esetén a vételi jogra, illetőleg az adásvételre irányadó szabályok szerint kell elszámolniuk. Erre nézve a Legfelsőbb Bíróság az EBH.2007.1602. számú határozatában olyan iránymutatást adott, miszerint a biztosítékul lekötött ingatlan forgalmi értéke és opciós vételára között mutatkozó különbséget a vételi jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződés érvényessége körében kell értékelni. Ennek eszköze pedig a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között fennálló és a Ptk. 201. § (2) bekezdésében szabályozott feltűnően nagy értékkülönbség lehet. Alkalmazása során a PK. 267. számú állásfoglalás I. pontja szerint a szerződéskötés körülményeire, a szerződés egész tartalmára, a forgalmi (érték-) viszonyokra és az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokra kell figyelemmel lenni. A felsoroltak közül különösen az utóbbi lehet alkalmas a biztosítéki jellegből adódó sajátosságok széles körű mérlegelésére. Az ennek során feltárt egyedi sajátosságok indokoltá tehetik, hogy a bíróság a szerződést akár már kisebb aránytalanság mellett is érvénytelenné nyilváníthassa, illetőleg azt a feltűnően aránytalannál nagyobb rész visszatérítésével küszöbölhesse ki.

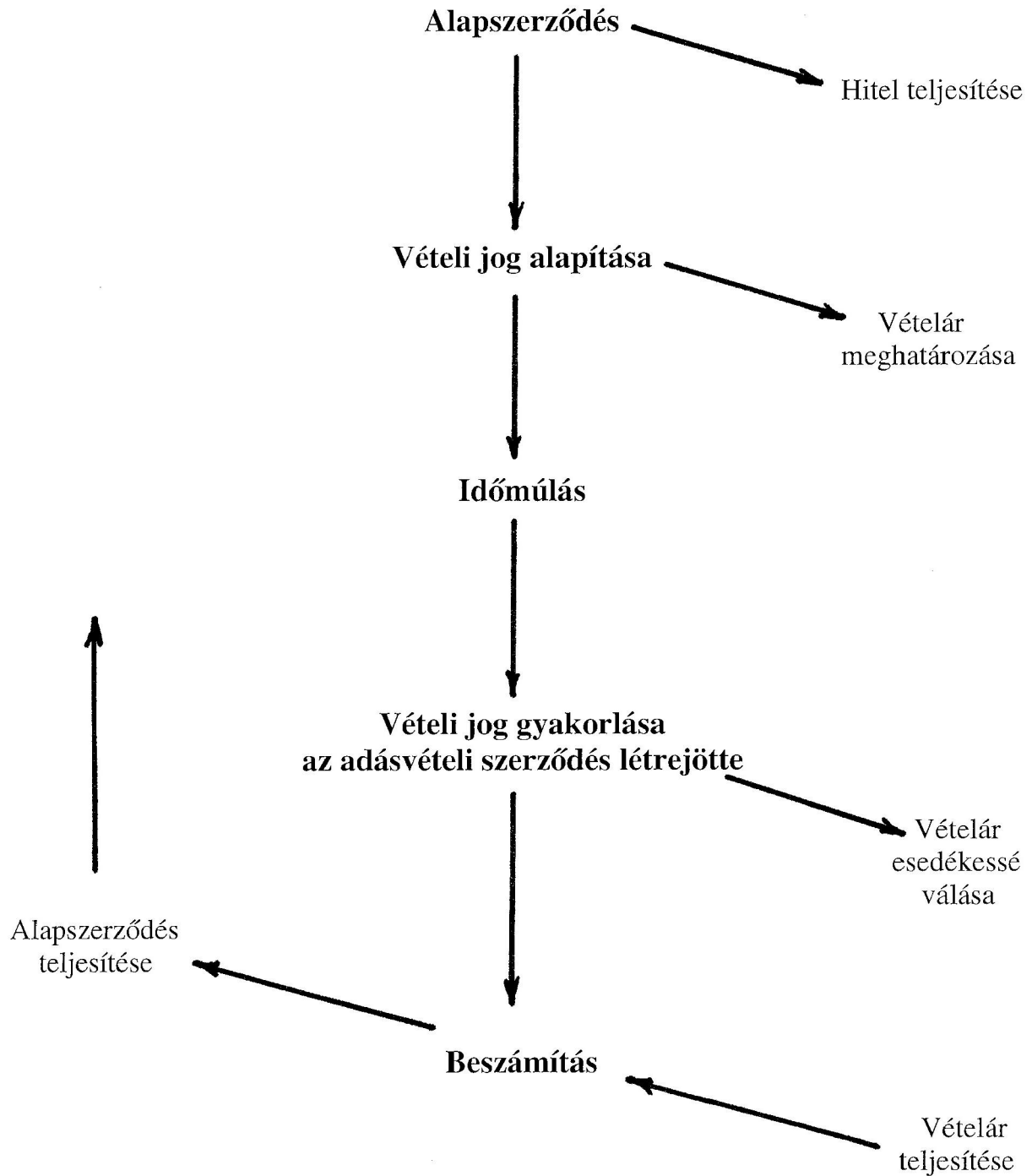
Budapest, 2009. április 15. napján.

Dr. Molnár Ambrus
ítélőtáblai tanácselnök

Mellékletek

A jogviszony szerkezete

Hitel felvétele



Megoldási lehetőségek a gyakorlatból

A biztosítéki célú opciós szerződés **érvényes** és az adott tartalommal teljesíthető

- szerződési szabadság (Ptk. 200. § (1) bek.)
- tulajdonost megillető rendelkezési jog (Ptk. 112. § (1) bek.).

A biztosítéki célú opciós szerződés a biztosítéki céltól önmagában nem érvénytelen, de érvénytelenné teszi, ha az opciós vételár **feltűnő aránytalanságot** tartalmaz, melyet a feltűnően aránytalan rész/a teljes aránytalanság kiküszöbölésével kell megoldani. (Ptk. 201. § (1) bek. + PK.267.)

Az önálló biztosítéki célú opciós szerződés akkor is érvénytelen, ha maga a biztosítani kívánt **alap-szerződés** érvénytelen (pl. jogszabályba ütközik).

A biztosítéki célú opciós szerződés önmagában nem érvénytelen, de azzá teszi, ha az opciós vételár nem a **reális forgalmi értékhez** igazodik, és/vagy a kölcsöntartozás mikénti **elszámolására** nem utal (Ptk. 200. § (2) bek.).

A biztosítéki célú opciós szerződés érvénytelen, ha az opciós vételár az adós **mindenkori aktuális** tartozásának az összegéhez igazodik és a jogosult ennek az összegnek a beszámításával szerez tulajdonjogot (BH 2008/48.).

A biztosítéki célú opciós szerződés nem érvénytelen attól, hogy opciós vételárként az eladó tartozásával megegyező összeget tartalmaz. Érvénytelenné teheti azonban, ha ez egyben feltűnő értékárnytalanságot tartalmaz (BH 2007/293.).

A biztosítéki cél miatt a **jelzálogjog szabályaiba ütközik**, vagy azok megkerülésére irányul, ezért érvénytelen (Ptk. 200. § (2) bek.)

- zálogjog az egyedüli dologi biztosíték a hatályos jogban
- lex commissoria tilalmába ütközik (Ptk. 255. § (2) bek.)
- nélküli az elszámolási kötelezettséget (Ptk. 258. § (2) bek.).

A biztosítéki célú opciós szerződés **visszaélés** a tulajdonjog intézményével, mert biztosítéki célra irányul akként, hogy eltér a zálogjog imperatív szabályaitól (Ptk. 200. § (2) bek.).

A tulajdon-átruházás szigorúan jogcímes jellegét nem elégíti ki a tételes jog által nem ismert **fiduciárius jogcím**.

A biztosítéki célú opciós szerződés **színlelt** jogügylet, amely valójában dologi biztosíték nyújtására irányul és emiatt (vagy a Ptk. 207. § (6) bekezdésén vagy a Ptk. 234. § (2) bekezdésén keresztül) valójában jelzálogszerződést leplez.

A biztosítéki célú opciós szerződés a **jó erkölcsbe** ütközik azáltal, hogy a hitelezőt túlbiztosítja és indokolatlanul szűkíti az adós gazdasági mozgásterét (Ptk. 200. § (2) bek.).

A biztosítéki célú opciós szerződés **atipikus ügylet**, tartalmi elemei a biztosítéki cél miatt eltérnek a Ptk. 375. § tényállási elemeitől, emiatt nem rendelkezik kötelező alaki és tartalmi követelményekkel, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés lehetőségével.

A belső jog egyes pénzügyi jogi szabályai

1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról (kivonat)

Hitelezési kockázat mérséklése 76/E. §

(6) Előre rendelkezésre bocsátott hitelkockázati fedezetként olyan hitelezésikockázat-mérséklési eljárás ismerhető el, amelynek alapján a hitelnyújtó hitelintézet jogosult a fedezetül szolgáló vagyontárgy ésszerű időn belüli - bírósági végrehajtás keretében vagy bíróságon kívül történő - értékesítése vagy megtartása alapján a biztosított követelés kielégítésére az ügyfél - vagy ahol a fedezet harmadik személy birtokában van, e harmadik személy - nemteljesítése, fizetéseképtelensége esetén, vagy egyéb, a felek megállapodása szerinti, a kielégítési jog megnyíltát eredményező hitelesemény beálltakor. A fedezetként elfogadott eszköz értéke és az ügyfél hitelminősége közötti korreláció nem lehet jelentős.

Ügyfelek tájékoztatása 203. §

(4) Fogyasztónak minősülő ügyféllel kötendő, devizahitel nyújtására irányuló, illetőleg ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéses ügyletben az ügyfelet érintő kockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfél aláírásával igazolja.

(5) A (4) bekezdésben meghatározott kockázatfeltáró nyilatkozatnak tartalmaznia kell
b) ingatlanra kikötött vételi jogot tartalmazó szerződés esetén a vételi jog érvényesítésének módját és következményeit, a vételár megállapításának, az ügyfél értesítésének és a pénzügyi intézmény elszámolásának módját, valamint azt, hogy biztosítanak-e az ügyfélnek haladékot, mely időszakban az ügyfél értékesítheti az ingatlant, és ha igen, a haladék időtartamát.

196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről (kivonat)

96. § (1) A hitelintézet által elismerhető, előre rendelkezésre bocsátott hitelkockázati fedezet lehet:

c) a biztosíték,

(2) Az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti biztosítéknak minősül:

b) az ingatlant terhelő dologi biztosíték (különösen az ingatlanon alapított zálogjog),

c) az ingó vagyontárgyat terhelő dologi biztosíték (különösen az ingó dolgot terhelő zálogjog),

e) követelést terhelő dologi biztosíték (különösen a követelésen fennálló zálogjog).

**Az Európai Parlament és a Tanács 2002/47/EK irányelve
(2002. június 6.)
a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról
(kivonat)**

Preambulum

(18) Lehetővé kell tenni a pénzbiztosíték nyújtását mind tulajdonjog-átruházás, mind értékpapírokból álló pénzügyi biztosíték formájában, amelyek első esetben a nettósítás elismerése, második esetben a pénzbiztosíték zálogosítása jogilag elismertek és a jog által védelmet élveznek. A pénz itt kifejezetten arra a pénzre utal, amelyet valamilyen számlára történő jóváírás vagy a pénz visszafizetésére vonatkozó hasonló követelés képvisel (például pénzügyi letétek), azaz kifejezetten kizárja a bankjegyet

2. cikk

(1) fogalom-meghatározások:

- a) "pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodás": tulajdonjog-átruházási pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás vagy értékpapírokból álló pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás, függetlenül attól, hogy ezekre vonatkozik-e valamilyen keretmegállapodás vagy általános feltétel;
- b) "tulajdonjog-átruházási pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás": olyan megállapodás, beleértve a visszavásárlási megállapodásokat is, amely alapján a biztosíték nyújtója a pénzügyi biztosíték teljes tulajdonjogát átruházza a biztosíték elfogadjára a vonatkozó pénzügyi kötelezettségek teljesítésének biztosítása vagy más módon történő fedezete céljából;

6. cikk

A tulajdonjog-átruházási pénzügyi biztosítékról szóló megállapodások elismerése

(1) A tagállamok biztosítják, hogy a tulajdonjog-átruházási pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás saját feltételeivel összhangban hatályosuljon.

8. cikk

(3)

3) Amennyiben a pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás tartalmaz:

- a) valamely pénzügyi biztosíték vagy kiegészítő pénzügyi biztosíték nyújtására vonatkozó kötelezettséget annak érdekében, hogy figyelembe vegyék a pénzügyi biztosíték értékében vagy a vonatkozó pénzügyi kötelezettségek összegében bekövetkező változásokat;
- a tagállamok biztosítják, hogy a pénzügyi biztosíték, a kiegészítő pénzügyi biztosíték vagy a helyettesítő vagy pótló pénzügyi biztosíték nyújtását az ilyen kötelezettség vagy jog alapján nem nyilvánítják érvénytelenné vagy semmissé, illetve nem vonják vissza

A vételi jog a Polgári Törvénykönyv tervezetében

I. Az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium T/5949. sz. törvényjavaslata

(kivonat)

5. könyv 7. cím III. fejezet Vételi jog biztosítéki célú kikötése

5:373. § [Vételi jog biztosítékként való kikötésének feltételei]

- (1) A tulajdonos a pénzfizetésre vonatkozó kötelezettségvállalása biztosítékként vételi jogot engedhet a dolgon a jogosult számára arra az estre, ha nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít.
- (2) A vételi jognak az (1) bekezdés szerinti célból történő érvényes kikötésének feltétele, hogy
 - a) a megállapodást közokiratba vagy ügyvéd (jogtanácsos) által ellenjegyzett magánokiratba foglalják és
 - b) ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba, ingó dolog, jog és követelés esetén a zálogjogi nyilvántartásba bejegyezzék, valamint hogy
 - c) a megállapodás tartalmazza a dolognak – a hat hónapnál nem régebben készült – szakértői vélemény alapján meghatározott értékét, vagy az érték meghatározásának módját.
- (3) A jogosultnak vételi joga érvényesítéshez a dolog, jog és követelés – a vételi jog érvényesítésének időpontjában, szakértői vélemény által meghatározott – értékének, valamint a vételi joggal biztosított követelés értékének egybevetése alapján a kötelezettel el kell számolnia.
- (4) Semmis az a megállapodás, amely a (3) bekezdésben foglaltak teljesítése alól részben vagy egészben a jogosultat mentesíti.

II. Szakértői Javaslat

(kivonat)

4:106. § [Tulajdonjog, jog, követelés biztosítéki célú átruházása]

Zálogszerződésként érvényes az a megállapodás, amely követelés biztosítása céljából

- a) tulajdonjog, jog vagy követelés átruházására,
- b) vételi jog alapítására irányul.