

Szalóki Gergely PhD-hallgató,
Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar
Nemzetközi Magánjogi Tanszék

A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban

A vételi jog biztosítéki célú alkalmazásával szemben a bírói gyakorlat olyan, leginkább a zálogjogi szabályozásból átszivárgott követelményeket támaszt az adós, a hitelező és az adós további hitelezői érdekeinek kényes egyensúlya fenntartásának érdekében, amely a követelés vételi joggal történő effektív biztosításának előfeltétele. Az alábbiakban ezeket kívánjuk bemutatni.

1. Opció szerződéshez kapcsolódó tartalmi követelmények

1.1. A vételi jog biztosítéki célú kikötése

A bírói gyakorlat egységes abban a tekintetben, hogy a vételi jog alapítása valamely követelés biztosítására nem ütközik jogszabályba, és nem feltétlenül minősül jogszabály megkerülésére kötött vagy színlelt szerződésnek. A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében mondta ki, hogy a szerződés nemcsak a Ptk.-ban meghatározott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható.¹

A bírói gyakorlat abból a szempontból is egységes képet mutat, hogy ingatlanok megterhelésére a vételi jogot a jelzálogjog mellett, azzal párhuzamosan is lehet alkalmazni. Több döntés is ebbe az irányba mutat,² míg ezzel szembevető gyakorlat nem találkozhatunk.

A Ptk. 255. § (2) bekezdése zálogszerződések esetén tiltja az olyan megállapodást, amely lehetővé teszi, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílt előtt megszerezze a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogát (*lex commissoria*). Ennek a rendelkezésnek

¹ EBH 2008/857

² BH 2001/584; BH 1999/452; EBH 1999/27; BH 1998/350

jogpolitikai célja az, hogy megakadályozza a hitelező kedvezőbb helyzetének kihasználásával a visszaélésszerű joggyakorlást.³ Nem tilos ezen rendelkezés alapján azonban az, hogy a hitelező a zálogtárgyat megvásárolhassa, az adós a vagyontárgy tulajdonjogát a hitelezőre átruházza.⁴

A vételi jog biztosítéki célú kikötésekor is a felek szándékának a vagyontárgy elidegenítésére kell irányulnia, és nem pedig arra, hogy az adós vagyontárgyának tulajdonjoga a követelés fejében a hitelezőre átszálljon; ez ugyanis a *lex commissoria* tilalmába ütközne, vagyis a Ptk. 255.§ (2) bekezdésének megkerülésére irányulna.⁵ Nem követeli meg a bírói gyakorlat azonban, hogy a vevő vételi szándéka már az opciós szerződés megkötésekor fennálljon, a vevő vételi szándéka kifejezésre jut a vételi szándékot tükröző egyoldalú nyilatkozatában, amellyel az adásvételi szerződést létrehozza.⁶ Hasonlóképpen az adós is alaptalanul hivatkozna arra, hogy biztosíték adása és nem a tulajdon átruházása volt szándékában, ugyanis a felek abban a tudatban kötik meg ilyenkor az opciós szerződést, hogy ha az alapul szolgáló, vételi joggal biztosított kölcsönszerződést nem teljesíti, akkor a vagyontárgy tulajdonjogát elveszítheti.⁷

Fontos tehát a vételi jog biztosítéki céllal történő alapításakor, hogy az eladóként megjelenő adós az opciós szerződés megkötésekor tisztában legyen annak biztosítéki jellegével, ugyanakkor adós tudattartamának ki kell terjednie arra is, hogy ha a vételi joggal biztosított kölcsönszerződést nem teljesíti, akkor az ingatlan tulajdonjogát elveszítheti. A felek szándékának tehát az ingatlan elidegenítésére kell irányulnia, melyet az opciós szerződésben rögzíteni szükséges. Amennyiben erre nem kerül sor, akkor fennállhat a lehetősége annak, hogy a bíróság a fentiekben előadottak alapján az opciós szerződést (mint színlelt jelzálogszerződést) a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközőnek és ezért semmisnek minősíti.

1.2. A vételár meghatározása

A vételár a vételi jogot alapító szerződés kötelező tartalmi eleme, és mivel a gyakorlat élesen külön kezeli az opciós és az ez alapján létrejött adásvételi szerződést, meghatározásának mikéntje alapjaiban hat az adásvételi szerződés érvényességére. A vételárban való

³ EBH 1999/27

⁴ EBH 2002/628; BH 2001/39; BH 1999/452; BH 1999/415

⁵ BDT 2001/492

⁶ BH 2006/170; BH 2002/182

⁷ EBH 2003/857

megállapodás hiányában a felek akarata nem irányulhatott a vagyontárgy elidegenítésére, így az ilyen opciós szerződés színlelt jelzálogszerződésnek fog minősülni.⁸

Érvényes a vételi jogot engedő szerződés, ha a fél a szerződés megkötésekor tisztában volt annak biztosítéki jellegével és a vételárat egy alkufolyamat végén egyező akarattal állapították meg.⁹ Tehát ha a vételár nem éri el a vagyontárgy valós forgalmi értékét, de a vételár kialakítása egy alku folyamat eredménye, akkor ez az eladó kockázata, de az opciós szerződés érvényességét nem érinti. A vételárat nem szükséges számszerűleg pontosan megjelölni, elegendő, ha a megjelölés alapján a vételár (minden egyes vételi joggal érintett vagyontárgy tekintetében külön-külön) kiszámítható vagy egyébként megállapítható. A vételár meghatározása közvetett módon is történhet.¹⁰ A felek utalhatnak akár a piaci árra, vagy kialakíthatnak egy olyan eljárási vagy számítási mechanizmust, mely a vételár egzakt megállapításához vezet.¹¹ A felek akaratának csak a szerződés uzorás jellege vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága szabhat határt. A vételár meghatározásával kapcsolatban két kockázati tényező merülhet fel tehát: a szerződés uzorás jellege vagy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága. Szükséges megjegyezni, hogy a gyakorlatban a szerződés uzorás jellegének megállapítására ritkán kerülhet sor, tekintettel arra, hogy ezen vizsgálatot a feltűnő értékaránytalanság követelményének vizsgálata megelőzi, és az adásvételi szerződések megtámadására jellemzően ezen okból kerül sor.

A felek egyező akarattal tehát akár a kölcsönösszeg alapján is meghatározhatják a vételárat. Legfelsőbb Bíróság szerint az opciós szerződésben megjelölt vételárnak az eladó tartozásával azonos összegű meghatározása önmagában nem eredményezi az opciós szerződés semmisségét. Azonban, ha a tartozás összege (vételár) és a vétel tárgyának forgalmi értéke között feltűnő értékaránytalanság áll fenn, a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés megtámadható.¹² Ezzel szemben viszont semmis a vételi jogot engedő szerződés, ha a felek a vételárat az adós aktuális tartozásának mértékéhez igazodóan állapítják, és a vevő a mindenkori kölcsöntartozása fejében megszerzi a dolog tulajdonát.¹³ Meg kívánjuk jegyezni, hogy egy eseti döntés még további tényállási elemmé tette ez esetben az elszámolási

⁸ BDT 2001/492

⁹ BH 2008/213

¹⁰ KGD 2004/114

¹¹ BDT 2008/167

¹² EBH 2007/1062; BH 2007/293

¹³ BH 2008/48

kötelezettség hiányát.¹⁴ A két eset közötti különbség abban ragadható meg, hogy míg az első esetben a tartozásnak az időközi teljesítésektől független, teljes összegét fogadták el a felek vételárnak, addig a második esetben a részteljesítésektől függően, akár egy törlesztő részletnek megfelelő összegig is lecsökkenthető a vételár.

A felek egyező akarattal akként is határozhatnak, hogy a vételárat nem pénzben, hanem pénzben kifejezhető egyéb dologban állapítják meg; az egyetlen feltétel, hogy a vételárnak mindig pontosan kiszámíthatónak kell lennie. Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése bemutatja a bank gyakorlatban a vételár meghatározásával kapcsolatosan felmerülő aggályokat, és végül a következő ajánlást teszi: "A bank akkor jár el jóhiszeműen és tisztességesen, ha független szakértőt bíz meg az ingatlan valós, reális forgalmi értékének meghatározásával, abba belevonja a tulajdonost is, és az így objektív módon megállapított ingatlanértéknek a jelzálog-hitelezésről szóló jogszabályban megállapított százalékát veszi hitelfedezeti értéknek".¹⁵

Meg kell említeni, hogy a bírói gyakorlat figyelembe veszi azt, hogy a biztosítékul leköötött dolog, szerződésben kikötött vételára és a piaci értékesítés lehetőségei nem feltétlenül esnek egybe. A Legfelsőbb Bíróság a biztosítékként leköötött dolog sürgős értékesítéséből fakadó korrekciós tényezőt a vételár tekintetében az adós kockázati körébe sorolta.¹⁶

1.3. Az elszámolási kötelezettség

A *lex comissoria* tilalmából is következik, hogy vételi jog kikötése esetén a vételár és az adós tartozása közötti esetleg felmerülő különbözettel a felek elszámolni kötelesek. Érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező a dolog tulajdonjogát a fennálló követelés fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg (BDT 2006/1432).

A gyakorlat abba az irányba mutat, hogy a követelés beszámítása a vételárba már elengedőnek bizonyul ezen kötelezettség teljesítésére, mivel az magában foglalja az egymással szemben álló követelések számbavételét.

Tehát a hitelező, mint vevő akkor jár el megnyugtató módon, ha a megállapított vételárba adós, mint eladó kölcsöntartozását beszámítja, az esetleg a beszámítás folytán még fennmaradó vételárrészt pedig megfizeti. Ha pedig a kölcsönkövetelés marad fenn a beszámítás után, akkor azzal adós továbbra is tartozik.

¹⁴ BDT 2006/1432

¹⁵ OBH 4999/2003

¹⁶ BH 2008/213

Meg kívánjuk jegyezni, hogy vevő kijelölése esetén a kijelölt vevő – eladóval szembeni követelés híján – nem tudja beszámítással teljesíteni a vételárat, ezért a gyakorlatban, amennyiben jogosult élni kíván vevő kijelölési jogával, abban az esetben engedményezi követelését a kijelölt vevőre.

Amennyiben az opciós szerződésben rögzített vételár megállapítási mód nem veszi figyelembe az eladó és vevő elszámolási kötelezettségét, akkor eladó az adásvételi szerződést megtámadhatja.

2. A vételi jog érvényesítése (az adásvételi szerződés létrejötte)

A vételi jog jogosultja a vételi jog fennállása alatt az adásvételi szerződést opciós szerződésben foglalt feltételekkel a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozatával létrehozhatja (Ptk. 375.§ (1) bekezdés). Az adásvételi szerződés a vételi jog jogosultja, illetve az ingatlan tulajdonosa között az írásbeli vételi nyilatkozat tulajdonossal történő közlésével a rögzített feltételek mellett jön létre (Ptk. 214.§ (1), 365.§ (1) bekezdések).

Ezzel kapcsolatosan a Legfelsőbb Bíróság az indokolásában az alábbiakat fejtette ki.¹⁷ A tényállás szerint a felek a hitelező által nyújtott kölcsön biztosítására kötöttek vételi jog létesítéséről szóló szerződést, amelynek megkötésére a kölcsönszerződésben az adós kötelezettséget vállalt. Az adós a szerződést a vételi jog mibenlétét ismerve írta alá. A vételi jogról szóló szerződés értelmében a hitelező tulajdonszerzési szándéka attól a feltételtől függően állt fenn, hogy a kölcsön visszafizetésére nem kerül sor, s miután a feltétel bekövetkezett, gyakorolhatta a vételi jogát. Az adós a felülvizsgálati kérelmében azt adta elő, hogy a perbeli szerződés színlelt szerződés volt, amellyel semmis zálogszerződést lepleztek, mert a hitelezőnek a kielégítési jog megnyílta előtt biztosította a zálogtárgy tulajdonjogának megszerzését. A Legfelsőbb Bíróság indokolásában kifejtette, hogy 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 a vagyontárgy tulajdonjogának megszerzését a hitelező számára lehetővé tegye. A vételi jog feltételhez kötött gyakorlása azt jelenti, hogy a vételi jogról szóló szerződés megkötésekor a vételi szándéknak nem kellett fennállni a hitelezőnél, a biztosított jog alapján a vételi szándékot az egyoldalú nyilatkozat megtételével nyilvánította ki.

¹⁷ BH 1999/452

Szükségesnek mutatkozik tehát a vételi jog gyakorlását bizonyos feltételhez kötni annak érdekében, hogy a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe foglalt tilalmat ne sértse a vételi jogot kikötő megállapodás. Mint azt fentebb is említettük, semmis az olyan megállapodás, amely lehetővé teszi, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílta előtt megszerezze a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogát. Amennyiben a vételi jog gyakorlása nincs a kölcsönszerződés adós általi megszégéséhez, mint feltételhez kötve, felmerülhet, hogy a vételi jogot kikötő megállapodás a *lex commissoria* fenti tilalmába ütközik,¹⁸ hiszen a hitelező ez alapján bármikor élhet vételi jogával, akár a kielégítési jog megnyílta előtt is. Habár nem teljesen egyértelmű sem a gyakorlatban, sem az elméletben, hogy ez az egyébként kogens zálogjogi rendelkezés miképpen érvényesülhet a zálogjogtól dogmatikailag különböző vételi jog esetében.

3. A biztosítéki vételi jogi ügylet érvénytelensége

A Legfelsőbb Bíróság – mint azt már fentebb is említettük – külön kezeli az opciós valamint az adásvételi szerződést. A gyakorlatban a két leggyakrabban felmerülő érvénytelenségi ok egyfelől az, hogy az opciós szerződés jelzálogszerződést leplez, és mint ilyen, semmis (azonban színlelt jelzálogszerződésként érvényes lehet), másfelől feltűnő értékaránytalanság alapján megtámadható az opciós szerződés alapján létrehozott adásvételi szerződés, ha a vételár meghatározásánál a felek nem jártak el kellő gondossággal. Utóbbi esetben a megtámadási határidő nem az opciós szerződés megkötésétől, hanem az adásvételi szerződés létrejöttétől számítódik.

3.1. A biztosítéki vételi jogi ügylet, mint színlelt jogügylet

Önmagában a biztosítéki cél nem vezet az opciós szerződés érvénytelenségéhez, azonban vizsgálendő a tulajdonszerzési szándék fennállása, a vételár értékarányossága és a dolog birtokba adásának alakulása. Ezek hiányából ugyanis arra lehet következtetni, hogy a az opciós szerződés valójában jelzálogszerződést leplez.¹⁹ Ilyen esetben a bíróságok a zálogjogra vonatkozó szabályok alapján bírálják el az ügyletet.

A bíróságok általában azon okból nyilvánítják az opciós szerződést színleltnek, mert vagy a zálogtárgy kielégítési jog megnyílta előtti megszerzésének tilalmába (*lex commissoria*;

¹⁸ BH 2005/73; BDT 2004/1056

¹⁹ BH 2001/584; BH 2006/17; BH 2006/118; BDT 2001/492

Ptk. 255. § (2)), vagy a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárral való elszámolás kötelezettségébe ütközik (Ptk. 258. § (3)), vagy pedig a vételár meghatározását nem találják megfelelőnek.

Álláspontunk szerint aggályos ez a bírói gyakorlat, mert az opciós szerződés zálogszerződéssel való kicserélése távol áll a felek valódi ügyleti szándékától, mivel az kifejezetten opciós szerződés megkötésére irányult.

Ezt az álláspontot képviselte a Legfelsőbb Bíróság két eseti döntésében is, amikor kimondták, hogy a felek nem színelnek más szerződést, mint amire az akaratuk irányult, mert a felek szándéka opciós szerződés megkötése volt.²⁰

3.2. A biztosítéki vételi jogi ügylet megtámadása feltűnő értékaránytalanság alapján

A Legfelsőbb Bíróság gyakorlata nem az opciós szerződés, hanem az annak alapján létrehozott adásvételi szerződés megtámadását teszi lehetővé feltűnő értékaránytalanság alapján a Ptk. szabályainak megfelelően.

Az értékaránytalanság megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy az értékaránytalanság már az opciós szerződés megkötésekor fennállt-e. Ha a vételi jog alapítása és gyakorlása közötti időben az értékarányok változnak, akkor annak kockázatával a feleknek számolnia kellett. A jogirodalomban azonban feltűnik olyan álláspont is, mely szerint a vételi nyilatkozat megtételekor fennálló forgalmi értékekből kell kiindulni a feltűnő értékaránytalanság megítéléséhez.²¹ Mind a két elméletnek azonban csak akkor van jelentősége, amennyiben a felek fixen meghatározzák az opciós szerződésben a dolog vételárát, azonban értelmezhetetlen a dilemma, amennyiben a felek egy olyan eljárási mechanizmust határoznak meg, amely a vételi jog gyakorlásakor indul be, és alakítja ki a vételárát, ahogyan az egyébként a gyakorlatban a leginkább előfordul.

PK 267. számú állásfoglalás II. pontja szerint a feltűnően nagy értékkülönbségre alapított megtámadás következtében érvénytelenné vált szerződés esetén a szerződés érvényessé nyilvánításakor a bíróságnak úgy kell az ellenszolgáltatást megállapítania, hogy az értékkülönbség többé ne legyen feltűnően nagy; így a vételárnak egészen a piaci értékig történő felemelésére nem kerülhet sor, a csak addig a mértékig, amikor az értékaránytalanság már nem feltűnő.²²

²⁰ BH 1999/452; EBH 2003/857

²¹ Wellmann György – Vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal; Gazdaság és Jog 2007/január 1. szám

²² EBH 2007/1602; Szegedi Ítéletábla Gf. I. 30.027/2005

A fentiek alapján az állapítható meg, hogy a bírói gyakorlat törekszik az esetleges érvénytelenségi ok kiküszöbölésére, és feltűnő értékaránytalanság esetén sem mentesíti a kötelezettet a Ptk. 375. § (3) bekezdése alapján a teljesítés alól, hanem akként módosítja a vételárat, hogy az értékkülönbség többé ne legyen feltűnő.