

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Az utolsó szó jogán - búcsú a fiduciárius opciótól*

Szerző:

Kovács Krisztián

2014. április 7.

1. Tulajdon, mint biztosíték

„Olyan szerződés, amellyel az egyik fél valamely vagyontárgyat bizalmi viszony alapján azzal a kikötéssel ruház át a másik félre, hogy ez az átvett vagyontárgyat meghatározott körülmények között visszaszolgáltatni köteles, kétség esetében nem esik a színlelt szerződéssel egy tekintet alá.”¹ A II. Világháború előtti magyar magánjog kifejezett előnyeként kezelte a fiduciárius ügyleteknek azon két tulajdonságát, hogy egyrészt alkalmasak voltak az ingó vagyon mobilizálására, másrészt pedig - és ezt tartották fontosabbnak - fenntartották az adós hitelképességének látszatát - utóbbi kétségtelenül nem egy hitelezőbarát indok volt, ennek megfelelően a hivatkozott Mtj. szabályt sokan támadták is.²

2. A biztosítéki célú vételi jog (fiduciárius opció)

Az opció³ egy jogalapító hatalmasság,⁴ mellyel a jogosult egy egyoldalú nyilatkozattal megszerezheti a dolog tulajdonjogát. Gyakorlati probléma merült fel annak kapcsán, hogy a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása a *Lex Commissoria* tilalmának kijátszására irányul-e,⁵ azaz arra, hogy a hitelező a követelés fejében megszerezze a biztosítéki vagyontárgy tulajdonjogát.⁶ Kiindulási alapként célszerű tisztázni, hogy mi is az a *Lex Commissoria*.

2.1. A *Lex Commissoria* és tilalma

Már Ulpianus is említést tesz arról, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, akkor a zálogjogosultat megilleti a zálogtárgy eladásának joga, annak ellenére, hogy nem tulajdonos, s az ebből befolyó pénzből kielégítést kereshet - ugyanitt Ulpianus hozzáteszi, hogy a zálogjogosult nem szerepelhet vevőként az ügyletben.⁷ A régi jog ismerte ugyanakkor az ún. "jogvesztő záradék"-ot. Ez

¹*A tanulmány Kovács Krisztián „Fiduciárius jelenünk, zálogos jövőnk - gondolatok a szindikált hitelezésről és a szűkülő biztosítéki lehetőségekről” (Konzulens: dr. Pogácsás Anett) című - a XXXI. Országos Tudományos Diákköri Konferencia Állam- és Jogtudományi Szekciójának Polgári jog III. (kötelmi jog) tagozatában a Magyar Ügyvédi Kamara különdíjával jutalmazott - dolgozata alapján készült.

² 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat 1000. §, a fiduciárius ügyletekről

³ GYÖRGY Ernő: *A fiduciárius ügylet a Magánjogi Törvénykönyv javaslatában*. Jogtudományi Közlöny, 1928/23. 217. o.

⁴ Ptk. 375. §

⁵ LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat, Budapest, 2013. 201-202. o., BH2014. 51.

⁶ BDT 2001.492

⁷ KEMENES István: *A jelzálogjog és a vételi jog érvényességéről*. Céghírnök, 1997/11. 4-6. o.

⁸ Digesta 41.1.46

a mellékegyezmény (*pacta adiecta*) mintegy büntető szankcióként lehetővé tette, hogy a hitelező a biztosítékul adott dolgot és az addig fizetett részleteket is megtartsa.⁸ A klasszikus kor elején még előforduló jogintézményt Constantinus császár semmissé nyilvánította, gyakorlatilag kizárólagossá téve a zálogtárgy eladásával járó kielégítést - azzal az engedménnyel, hogy amennyiben az értékesítés nem sikerült, a hitelező kérhette a császártól a dolog tulajdonjogát.⁹ További adósvédelmi rendelkezés volt, hogy az esetlegesen fennmaradó többletet (*superfluum*) a hitelező köteles volt az adós számára kiadni, a követelés megszűnése esetén pedig - értelemszerűen kézizálognál - a zálogtárgyat visszaszolgáltatni.¹⁰

Míg a római jogban - ahol igen esetlegesek voltak a piaci viszonyok, egy dologról aligha lehetett megállapítani az eladás nélkül, hogy mennyit is ér - indokolt volt a biztosítékul adott vagyontárgy eladása a korrekt elszámolás érdekében, addig ma ez az álláspont a *Lex Commissoria* kapcsán is meghaladott. A nemzetközi¹¹ és a hazai magánjogban¹² is van arra példa, mikor konkrét megállapodás híján a helyben szokásos vagy piaci árat rendeli alkalmazni, tehát a fogalom nyilvánvalóan létezik, igen szűk azon dolgok köre, melyek nem rendelkeznek piaci árral - ilyen pl. a Mona Lisa is, de az eddigi összes tulajdonosváltásnál meg volt határozva az ára és egyébként sem sűrűn adják biztosítékul. Rendszertanilag is értelmetlen lenne ahhoz ragaszkodni, hogy a *Lex Commissoria* tilalma azt jelenti, hogy a hitelező nem szerezheti meg a biztosítékul lekötött dolog tulajdonjogát, ugyanis az Új Ptk. zálogjogi szabályai a kielégítési jog megnyílásának esetén - nem fogyasztói zálogszerződésnél - ezt *expressis verbis* megengedik.¹³ A *Lex Commissoria* tilalma összefoglalóan tehát arra szolgál, hogy a hitelező ne kerüljön az adós nemteljesítése esetén jobb helyzetbe, mintha az szerződészerűen teljesített volna, ezt az álláspontot erősíti meg a legújabb joggyakorlat is.¹⁴

8 BRÓSZ Róbert - PÓLAY Elemér: *Római jog*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Szeged, 1974. 430. o.

9 FÖLDI András - HAMZA Gábor: *A Római Jog Története és Intitúciói*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2008. 447. o.

10 ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. Dunántúl Nyomda, Pécs, 1931. 12. o.

11 Az Egyesült Nemzetek Egyezménye Áruk Nemzetközi Adósvételi Szerződéseiről (Bécsi Vételi Egyezmény - CISG). Kihirdette: az 1987. évi 20. törvényerejű rendelet az Egyesült Nemzeteknek az áruk nemzetközi adósvételi szerződéseiről szóló, Bécsben, az 1980. évi április hó 11. napján kelt Egyezménye kihirdetéséről. 55. cikkely

12 Új Ptk. 6:63. § (3)

13 Új Ptk. 5:127. § (1) b)

14 BDT2011.2573

2.2. Fogyasztóvédelmi megfontolások

A fogyasztóvédelmet az Európai Unió döntően befolyásolja, a válságtól sújtott bankrendszert stabilizálni próbáló törekvések után,¹⁵ jelenleg születőben van egy irányelv a lakás- és a jelzáloghitelekre. Az irányelv fő célja, hogy a fogyasztók megfelelő tájékoztatást kapjanak a hitel kockázatairól és a várható kiadásokról, valamint nagyobb védelmet kapjanak árfolyam-ingadozás esetére, vagy arra az esetre, ha a bank felmondja a hitelt. A 2010. január 1-i hatállyal a Hpt. 200. §-t módosító törvény¹⁶ kimondta, hogy semmis a fogyasztóval kötött, a vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik. A törvényi rendelkezés első látásra a fiduciárius opciót ellenzők patrónusa, jobban megvizsgálva látható, hogy kifejezetten elismeri a biztosítéki céllal létrejött vételi jog létjogosultságát/jogszerűségét. A törvényhely ugyanis megfogalmazhatott volna generális tiltást is, a tiltásnak azonban 3 konjunktív eleme van: a biztosítéki opció kötelezettjének fogyasztónak kell lennie, a lekötött dolog lakóingatlan legyen, abban a kötelezettnek kell laknia. Azaz még fogyasztó is adhat biztosítékul nem lakóingatlant, illetve olyan lakóingatlant melyben nem ő lakik - nem beszélve arról, hogy a biztosítékul adható ingóságok körét a törvényi rendelkezés egyáltalán nem szűkíti. A rendelkezés tehát nem a jogellenesség felismerése, hanem egy olyan fogyasztóvédelmi célzatú, társadalmilag méltányolható törekvés, mely a jog világában járatlan adóst igyekszik megvédeni attól, hogy a lakóingatlanát végrehajtási eljáráson kívül elveszítse a hitelszerződés felmondása esetén. Mert bár az adós megkapja/megkapná a szükséges és elégséges tájékoztatást a szerződés megkötésekor, nem biztos, hogy ténylegesen tisztában lenne annak tartalmával, illetve a csak zálogjoggal biztosított követelés és az opcióval (is) biztosított követelés közti különbségekkel, ami - szemben mondjuk egy gépjármű ilyen módon történő *elvesztésével* - könnyedén ellehetetlenítheti az adós és családja életét.

15 KOVÁCS Krisztián: *A szintetikus értékpapírosításról*. In: Pogácsás Anett - Szilágyi Pál - Ádány Tamás (Szerk.): *Varietas Delectat*. Pázmány Press, Budapest, 2013. 174-175. o.

16 2009. évi CL. törvény az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról 55. §

2.3. Hitelezői kockázatok

Hitelezői oldalról is lehet kockázatos az opció, mint hitelbiztosíték.¹⁷ Fiduciárius opciónál a biztosítékkal lekötött dolog az adós vagyonának és felszámolási vagyonának részét képezi.¹⁸ Amennyiben a vételi jog alapításakor nem kötnek ki elidegenítési és terhelési tilalmat - amennyiben a vételi jog alapítása nem a tulajdonátruházáskor történik, annak kikötésére nincs is mód - az adós akár a kielégítési jog megnyílta előtt, akár a kielégítési jog megnyílta után eladhatja a vagyontárgyat. Ingatlan esetében a bejegyzés folytán az opció dologi hatályúvá válik, így az új tulajdonossal szemben is - valójában csak vele szemben - érvényesíthető,¹⁹ ugyanakkor nyilván nem számítható be ekkor az adós tartozása a vételárba, tehát valódi biztosítéki funkciót csak akkor képvisel az ilyen opció, ha a valós érték és az opciós ár közötti különbség - ami nem lehet feltűnően nagy - ellensúlyozni tudja a fedezetcsökkentő hatást. Fedezetelvonó jelleg - elméletileg - ilyenkor is igazolható, de természetesen itt is annak kell bizonyítania, aki erre jogot kíván alapítani vagy kötelezettség alól akar mentesülni.²⁰ Ingóságoknál nincs olyan nyilvántartás melybe bejegyezve az opció dologi hatályúvá válik, ezért a vételi jog ingóságok lekötése esetén kötelmi jogi hatályú, a biztosítására lehetséges - csak a tulajdonátruházáskor - elidegenítési és terhelési tilalom kikötése, amely abszolút hatályú lehet azokban az esetekben, ha a későbbi jogszerző rosszhiszemű volt, vagy a tilalom megsértésére ellenérték nélkül került sor.²¹ A vételi jog gyakorlásának feltétele a lejárt és kiegyenlített kölcsöntartozás megléte, azonban ez nem jelenti azt, hogy a bejegyzési engedély feltételhez kötött.²² A végrehajtási jog tekintetében vízvázasztó a vételi szándék közlése. Ha a szándék közlését követően a vevő birtokba is jut, akkor a tulajdonátszállás végleges, tehát egy később keletkezett végrehajtási jog nem érintheti. Érdekesebb eset, ha a szándék közlése a kötelezettséghez már eljutott, de a dolog még nem került a jogosult birtokába. Ebben az esetben a Fővárosi Törvényszék álláspontja szerint a vételi jog közlésével létrejövő - a dolog kiadására

17 SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő hitelezői kockázatok*. Jogelméleti Szemle, 2010/4.

18 Felszámolási vagyon alatt mind a természetes, mind a jogi személyek azon vagyonát értem, amelyet a fizetésképtelenség esetén elrendelt végrehajtás fenyegethet. Lásd: MÖSER, Katharina: *Restrictions after personal insolvency*. Journal of Business Law, 2013/7. 679-682. o.

19 Győri Ítéltábla Gf.II.20.039/2007/4., EBH2014. P.3. Megjegyzendő, hogy a II. Világháborút megelőző magánjogban még ingatlan esetében is lehetett dologi hatálya a be nem jegyzett jognak, amennyiben annak tekintetében a szerző rosszhiszemű volt, azaz tudott a jog fennállásáról. Lásd: SZLADITS Károly: *Be nem jegyzett elővételi jog hatálya*. Jogtudományi Közlöny, 1928/4. 222-223. o.

20 GROSSCHMID Béni: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. Grill Károly, Budapest, 1932. 300. o.

21 LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2008. 106-107. o.

22 EBH2013. K.45.

vonatkozó - kötelmi jogi igény megelőzi az ezt követően érvényesített végrehajtási igényt, ami adott esetben azzal jár, hogy az eljáró bíróságnak fel kell oldania a foglalást. (A konkrét ügyben a széljegyen szereplő opcióra már mint végrehajtási akadályra hivatkoztak; az nem meglepő, mivel a tulajdonjog a széljegyre kerülés dátumával kerül bejegyzésre, annak ellenére, hogy később állapítják meg.)²³

2.4. Színleltség és jóerkölcsbe ütközés

A magyar bírói gyakorlat sokáig nem volt egységes e forma jogi megítélését illetően, az adósok gyakran próbálkoztak/nak azzal, hogy megtámadják az opciós szerződést jóerkölcsbe ütközésre, jogszabály megkerülésére vagy színleltségre hivatkozva.²⁴ Jóerkölcsbe ütközőnek az a szerződés minősül, amelyet jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.²⁵ Bár a jóerkölcs fogalmát a Ptk. nem határozza meg,²⁶ a gyakorlat kialakította a jóerkölcsbe ütközés tartalmi és formai kritériumait, melyek mondhatni általános jelleggel húzódnak végig a jogrendszeren.²⁷ Ezek a kritériumok meghatározzák azt a minimumszintet, amit az erkölcs és a társadalmi értékítélet védelmében a jogalkalmazónak be kell tartatnia, bár megjegyzendő, hogy csakúgy, mint a társadalom, úgy ez az értékítélet is változik. de zsinórmértéke mindig a közfelfogás marad, vagyis az a tény, hogy a magatartás a közfelfogást *súlyosan, kirívóan, nyilvánvalóan irritálja*.²⁸ Kevés azonban az olyan eset, mikor a bíróság helyt is adott a kereseti kérelemnek és megállapította, hogy az opciós szerződés jóerkölcsbe ütközik. Az egyik ilyen esetben az ingatlan vételára a kölcsönösszeggel egyezett meg, ez az összeg azonban jelentéktelen volt az ingatlan valós forgalmi értékéhez képest, továbbá a hitelezőt semmiféle elszámolási kötelezettség nem terhelte, így abban volt érdekelt, hogy az adós ne teljesítsen, hogy megnyíljon a kielégítési joga.²⁹

²³ Fővárosi Törvényszék Gf.75.186/2005.

²⁴ HALMÁGYI Csaba: *Féljünk-e, ha gépjárművünkre nem tipikus biztosítéki jogot engedünk a banknak, avagy a vételi jog a banki gyakorlatban*. Hitelintézeti Szemle, 2008/3. 297-303. o.

²⁵ EBH 2005.1234

²⁶ EBH 2003.956

²⁷ MENYHÁRD Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések*. Gondolat Kiadó, Budapest, 2004. 283-299. o.

²⁸ KEMENES István: *A szerződés érvénytelenségének egyes kérdései a gazdasági szerződéses gyakorlatban*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2002/2. 18. o.

²⁹ BDT 2011.2573

Színlelt ügyletről akkor beszélhetünk, ha a felek akaratnyilatkozatuk ellenére egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy akaratuk egy színlelt ügylet mögött húzódó másik (palástolt) ügylet megkötésére irányult.³⁰ Ezek a szerződések nem alkalmasak a szándékolt joghatás kiváltására, mert hiányzik belőlük az ügylet mögött meghúzódó valós akarat. A fiduciárius opciót alapító szerződésekre ugyanakkor ez nem jellemző. Gárdos Péter és Gárdos István írásukban³¹ a következőket állítják: „[...] elsősorban a színleltég képezi a vizsgálat tárgyát. [...] kógens zálogjogi szabályok megkerülésére irányul. Emellett alapul vethető fel az is, hogy az ilyen ügyletek színleltek, jó erkölcsbe, illetve a joggal való visszaélés tilalmába ütközőek...” Véleményem szerint az érvelés nem helyes. A Kúria már az ezredforduló előtt kimondta, hogy a biztosítéki célú opciós szerződés nem színlelt csak azért, mert a felek a szerződés biztosítékául nem zálogjogot létesítettek.³² A zálogjogi szabályok valóban kógensek, azonban nem kógensek abban az értelemben, hogy biztosítékként kizárólag zálogjogot lehetne használni, ezt erősíti meg a Kúria álláspontja is, mely szerint akár adásvétel vagy opció is szolgálhat kölcsön biztosítékául.³³ Ezzel az állásponttal, egy alkalommal egy hibás eseti döntésével azonban szembehelyezkedett: a perbeli felek a kölcsön biztosítására adásvételi szerződést kötöttek, melyet a Kúria egy hibás és hiányos okfejtés alapján zálogjoggá minősített át. Az eljáró tanács álláspontja szerint ugyanis amennyiben a jogügylet biztosítéki célt szolgál, értelemszerűen (?) a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségek között kell keresnünk az alkalmazható formát, melyek közül a konkrét ügyben - a foglaló, kötbér, jogvesztés, jótállás, kötbér, bankgarancia, óvadék és a kezesség kizárása után - arra a következtetésre jutott, hogy mivel a felek akarata nem irányulhat jogszabály megkerülésére, a Ptk. 265. § szerinti zálogjogot akartak alapítani. Az ítélet nem tartalmaz arra vonatkozó indokolást, hogy miért tekinti imperatívznak a XXIII. fejezet alkalmazását, illetve az abban szereplő felsorolást miért tekinti taxatívznak.³⁴ Az eljáró tanács a zálogjogi szabályokat gyakorlatilag általános jogelvként kezelte, holott azok nyilvánvalóan csak a zálogjogra vonatkozhatnak.³⁵ Ismeretes olyan álláspont, hogy a felek színlelik a tulajdonszerzési szándékot,

30 JOBBÁGYI Gábor - FAZEKAS Judit: *Kötelmi jog*. Szent István Társulat, Budapest, 2005. 59-60. o.

31 GÁRDOS István - GÁRDOS Péter: *Van-e a fiduciárius biztosítékoknak helyük a magyar jogban?* Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/1-2. 33-47. o.

32 BH 1999.452

33 EBH 2003.857, BH2013. 187.

34 BH 2006.118

35 ZÁMBÓ Tamás: *Az ingatlan mint biztosíték*. In: Kiss Gábor (Szerk.): *Az ingatlan jogi kézikönyve - Az ingatlan a polgári jogban*. KJK-KERSZÖV, Budapest, 2004. 271-272. o.

mivel az opciós szerződés megkötésekor vételi szándék nem áll fenn, ezt az álláspontot már a fent idézett BH 1999.452 is cáfolta, mivel az indokolás kifejtette, hogy a vételi szándéknak nem kell meglennie az opciós szerződés megkötésekor, azt elegendő az egyoldalú nyilatkozattal kinyilvánítani. Egy másik ellenvélemény szerint, bár nem szükséges, de lehetséges, hogy már a szerződéskötéskor is megvan, ez esetben azonban az opciós szerződés adásvételi szerződést leplez; bár a kérdésnek semmi relevanciája a tárgyalt téma kapcsán, megjegyzem, hogy a Kúria egy eseti döntésében már kifejtette, hogy opciós szerződés már csak azért sem leplezhet adásvételt, mert maga is az.³⁶

A fenti idézetre visszatérve, a Szerzők álláspontja szerint a felek szerződést akarnak kötni, mégpedig olyan szerződést, amivel meg akarják kerülni a zálogjogi szabályokat. Ez pedig, a fentebb ismertetett definíció tükrében a következőt jelenti: egyrészt azt, hogy a felek szabad, valós akarata megvan a szerződés megkötésére. Másrészt pedig, a felek olyan szerződés akarnak kötni, amellyel megkerülik a kógens zálogjogi szabályokat, azaz a zálogjog megkerülését akarják elérni.³⁷ Továbbá ebben a konstrukcióban nincs palástolt ügylet, amire az ügyleti céljuk *valójában* irányulhatna. Más kérdés, hogy az ügyletkötés *módja* valójában palástolt,³⁸ mégpedig az, hogy a zálogjog esetén kötelező zálogjogi szabályok helyett más módon biztosítsanak egy követelést.

2.5. Feltűnő értékaránytalanság, elszámolás, az érvénytelenség következményei

Érvénytelen lehet egy ilyen ügylet, azonban az opciós szerződésben lehetőség van a megfelelő adóvédelem biztosítására, amivel az érvénytelenséget el lehet kerülni, értve ez alatt egyrészt a forgalmi értékhez igazodó opciós árat, másrészt pedig a már megfizetett részletek beszámítását.³⁹ Nem tilos tehát opciós jog engedése a hitelező javára, ha a vételárat és a vétel tárgyát megfelelően megjelölik.⁴⁰ A vételár nem csak számszerűen határozható meg, lehetséges pl. egy olyan számítási mód beépítése a szerződésbe,⁴¹ mely segítségével a teljesítéskor, a teljesítés

36 Kúria Pfv.VI.22.003/2006/7.

37 Ahhoz, hogy a szerzőpáros gondolatmenetét igazolni tudjuk, az kellene, hogy a felek úgy kössenek egymással valamilyen fiduciárius szerződést, hogy egyikük se akarja megkerülni a zálogjogi szabályokat, viszont ebben az esetben nyilván zálogszerződést kötnének.

38 GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2008. 146-152. o.

39 BDT 2011.2555

40 BH 1998.350

41 Így például 3 független ingatlan-értékbecslő számításainak átlagolása.

helyén szokásos ingatlanforgalmi piaci ár egyértelműen meghatározható.⁴² Előfordulhat az is, hogy a vételár összegeként a tartozás összegét jelölik meg, ez a kikötés - ha és amennyiben nem igazodik az ingatlan valós piaci értékéhez - érvénytelen. Ugyanakkor, ahogy a Kúria egy elvi döntésben rámutatott,⁴³ a PK 267. számú állásfoglalás II. pontja szerint a bíróság feladata elsősorban nem az érvénytelenség kimondása, hanem amennyiben lehetséges a feltűnően nagy értékkülönbség kiigazítása, hogy az már ne legyen feltűnően nagy;⁴⁴ ennek megfelelően a hivatkozott jogesetben a bíróság az opciós árat mintegy 2 millió forinttal emelte meg, és nem nyilvánította semmisnek az opció kikötését. A valós forgalmi érték tehát nem feltétlen egyenlő azzal az árral, amennyiért az ingatlant az piacon el tudnák adni, de attól nem térhet el *túlzottan nagy mértékben*, az árnak alkufolyamat eredményeképpen kell kialakulnia.⁴⁵

Az 1/2010-es PK vélemény⁴⁶ az érvénytelen szerződések kapcsán egyenrangú választásnak tekinti a jogalkalmazó részéről a szerződést érvényessé nyilvánítását az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével, illetve az eredeti állapot helyreállítását.⁴⁷ Szubszidiárius lehetőségként merül fel a határozathozatalig hatályossá nyilvánítás, amennyiben az érvényessé nyilvánítás ellen az összes szerződő fél tiltakozik, továbbá a szolgáltatás tekintetében eredeti vagy utólagos irreverzibilitás áll fenn.⁴⁸ Az Új Ptk. már elsődlegesnek tekinti a szerződések érvényességét/érvényessé nyilvánítását. A 6. Könyv XIX. Fejezete gyakorlatilag beépíti a Kódexbe az 1/2010-es PK véleményt, azzal a különbséggel, hogy elsősorban az érvénytelenség kiküszöbölését és a szerződés érvényessé nyilvánítását tűzi ki célul, azaz nem tekinti egyenrangúnak az *in integrum restitutio*val, a hatályosítást pedig nem szabályozza, helyette a jogalap nélküli gazdagodás szabályait tekinti irányadónak.⁴⁹

Sarkalatos pont az ilyen biztosítékok alkalmazása esetén az elszámolás kérdésköre, érvénytelen ugyanis az olyan kikötés, ahol a hitelező a dolog tulajdonjogát a fennálló követelés

42 Szegedi Ítéletábrla Pf.I.20.130/2003.

43 EBH 2007.1602

44 BH 2007.293

45 BH 2008.213

46 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény az érvénytelenség jogkövetkezményeiről

47 U. o. 4. pont. A feltűnő értékaránytalanságról lásd még: GÁRDOS István: *A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság*. Gazdaság és Jog, 2009/2. 3-10. o.

48 Így például nem tekinthető reverzibilisnek a szolgáltatás pénzben történő megváltása. BH 2008.20

49 Új Ptk. 6:110-111. §

fejében, elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg.⁵⁰ A Győri Törvényszéknek egy eseti döntésében⁵¹ arról kellett állást foglalnia, hogy megalapozott-e az alperes azon érvelése, hogy a kb. 18 000 000 Ft értékű ingatlan vételárának megfizetési módja az, hogy a felek vagy elszámolnak egymással a kölcsönt illetően, vagy a felperes - az opció bekövetkeztével - követelheti a vételárat, mely vételár egyébként az opciós szerződést szerint 100 Ft volt. Az ítélet azonban erre a kérdésre nem adott választ, ugyanis mint az kiderült, a felek az opciós jogot az 5 éves lejáratot megelőzően még egyszer 5 évre meghosszabbították,⁵² s mint jogszabály megkerülésével kötött szerződés semmisséget eredményezett;⁵³ az I. fokú bíróság határozatát a Győri Ítélőtábla helybenhagyta.⁵⁴ A megfelelő beszámítás is lehet ugyanakkor kérdéses: a legmegfelelőbb megoldásnak az tűnik, ha a vevő a kialakult vételárba az adós, mint eladó kölcsöntartozását beszámítja, az esetlegesen fennmaradó vételárrészt pedig az adós részére megfizeti.⁵⁵ Szokás az ilyen opciós szerződéseket úgy megkötni, hogy a szerződésbe nem a ténylegesen kölcsönzött összeget írják, hanem beleírják a kamatokat is olyan módon, mintha eredetileg is akkora összeget adtak volna. Az ilyen ügyekben a nehézséget az okozza, hogy a kölcsönvevő aláírja, hogy a szerződés szerinti összeget kapta meg, másrészt pedig az ügyleteket jellemzően készpénzzel kötik, így a banki forgalomban sem marad nyoma. Egy határozatában a Miskolci Törvényszék is helyt adott annak a kölcsönnyújtói álláspontnak, hogy nem elégséges tanúkkal igazolni egy boríték átvételét, melyben a felperes állítása szerint 3 000 000 Ft van, úgy hogy a tanú mindvégig csak a lezárt borítékot látta, a benne lévő vagy nem lévő készpénzt nem.⁵⁶

50 BDT 2006.1432

51 Győri Törvényszék P.20.940/2009/26.

52 Nem önmagában a meghosszabbítással van probléma, a joggyakorlat egyet ért abban, hogy a meghosszabbításnak helye van egészen addig, amíg a vételi jog fennállásának ideje összességében nem lépi át az öt évet. BAGI István: *Ingatlanjog*. Szent István Társulat, Budapest, 2007. 54. o.

53 A 2/2010. (VI.28.) PK vélemény az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szerint a bíróságnak először a szerződés létre nem jöttét, majd a semmisséget, végül a megtámadási okokat kell vizsgálnia, a kereseti kérelem sorrendjétől függetlenül; így ebben az esetben nem juthatott el a bíróság a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatáig.

54 Győri Ítélőtábla Pf.IV.20.334/2011/6. Lásd még: KGD.2008.213., BH.2010.300., Kúria Pfv.IX.21.323/2010/6

55 SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban*. De iurisprudentia et iure publico, 2011/1. 151-152. o.

56 Miskolci Törvényszék 13.P.23.245/2010/5. Helybenhagyta: Debreceni Ítélőtábla Pf.II.20.267/2011/3.

3. A fiduciárius opció legújabb joggyakorlata

A kutatás módszertana: a kutatómunka során a bíróság.hu anonim határozatok tárárt használtam. Az oldalon a Ptk. 375. §-ra kerestem rá, kizárólag a polgári kollégiumi határozatok között, a releváns találatok kiszűrése miatt csak azokra az ítéletekre kerestem, melyek tartalmazták a "biztosíték" szót - ha nem volt ilyen találat, akkor a biztosíték szót kivettem a szűrők közül. Mivel a cél a legújabb joggyakorlat elemzése volt, a találatok fordított kronologikus sorrendben találhatóak meg; 2012-nél régebbi ítéletek csak kivételes esetben - ha nem volt 2012-es vagy 2013-as találat - szerepelnek. Az ismertetett jogesetek a Kúria és az öt ítélőtábla gyakorlatát mutatják be.

Kúria

Kúria Pfv.IX.21.323/2010/6.szám

Az ügyben a Fővárosi Főügyészség közérdekű keresetet⁵⁷ nyújtott be a pénzügyi lízing nyújtásával üzletszerűen foglalkozó alperes Általános Szerződési Feltételei vonatkozásában, melyben a következő feltételeket kifogásolta:

i) az ÁSZF szerint az alperes opciós joga az 5 év lejártával automatikusan meghosszabbodik, mégpedig olyan módon, hogy az az első opciós jog lejártát követő napon lép hatályba, s a kölcsönszerződés + 15 nap időtartamra áll fenn,

ii) az opciós vételár becsült összege megegyezik az EUROTAX értékeléssel meghatározott vételár 75%-ával, azonban nem ez lesz a tényleges vételár, mert azt az újraértékesítés határozza meg,

iii) a ii) pontban található rendelkezés úgy módosult, hogy a tényleges vételárat a hitelező által megbízott, de az adós által fizetett szakértő határozza meg,

iv) a hitelező jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést, ha az adós a hitelezővel kötött bármely másik szerződést megszegi, vagy ha az adós bármely hitelintézettel vagy pénzügyi

⁵⁷ Az ügyész fogyasztói szerződés megkötésénél alkalmazott vagy arra ajánlott szerződési feltétel érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól, annak tisztességtelensége esetén. 1978. évi 2. törvényerejű rendelet a Polgári Törvénykönyv módosításáról és egységes szövegéről szóló 1977. évi IV. törvény hatálybalépéséről és végrehajtásáról 5. § a) pont. Lásd még: CSEHI Zoltán: *Kételyek és kérdések az ügyész közérdekű keresetindításának jogáról*. Iustum Aequum Salutare, 2011/2. 5-23. o.

vállalkozással kötött bármely más szerződését a Hitelező megítélése szerint jelentős mértékben megszegi. Ez a pont a dolgozat szempontjából lényegtelen, ezért nem foglalkozom vele.

A Kúria a felülvizsgálat keretei között a következő álláspontra helyezkedett az egyes feltételek vonatkozásában:

i) Vételi jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis.⁵⁸

Az ÁSZF rendelkezés egyértelműen azt a célt szolgálta, hogy a jogszabályi rendelkezést kijátssza, az opciós jogot öt éven túl is folyamatosan fenntartsa, nem értékelhető érdemi védekezésként az az álláspont, mely szerint egyszerre csak 5 évre kötötték ki a vételi jogot, így ez nem jelenti a fenti jogszabályi előírás megsértését. Fontosnak tartom kiemelni, hogy a Kúria egyrészt a kötelező meghosszabbodást, másrészt az öt évet meghaladó *folyamatos* fennállását kifogásolta, azaz - véleményem szerint - *orbiter dicta* kimondta, hogy amennyiben nem kötelező jelleggel kötik újra az opciós szerződést, valamint az opciós jog nem *folyamatosan* illeti meg a jogosultat, abban az esetben nem minősül jogszabályi rendelkezés megkerülésének. Ezt támasztja alá, hogy - szemben például az elidegenítési és terhelési tilalommal⁵⁹ - az opció szabályozása nem tartalmaz olyan rendelkezést, mely szerint opciót csak tulajdonátruházás alkalmával lehet kikötni.⁶⁰

ii) a kikötés egyrészt nem értékelhető piaci árként, az opciós árat tautologikusan önmagában határozza meg, másrészt a Ptk. 205. § (1) szerinti lényeges tartalmi elem, a vételárban történő megállapodás hiányzik.

iii) a Kúria álláspontja szerint a kikötés jogszabálysértő, mert azáltal, hogy az értékbecslőt a hitelező választja ki, kizárja az adóst az alkufolyamatból. Véleményem szerint ez az álláspont hibás és az ítélet nem is tartalmaz rá érdemi indokolást, szemben a másodfokú bíróság álláspontjával: *"... megfelelő szakértelemmel rendelkező személy függetlenségét pedig az nem érinti, hogy e személyt a hitelező jelöli ki. Nem sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, hogy az adott esetben az eljáró szakértő kiválasztásának joga az alperest illeti meg, mert a fogyasztót a szakértő által megállapított érték érintheti elméletileg hátrányosan nem pedig az, hogy ezt az értéket ki állapítja meg. Hosszabb lejáratú kölcsönszerződések esetén nem is határozható meg előzetesen a szakértő személye."*

⁵⁸ Ptk. 374. § (2)

⁵⁹ Ptk. 114. § (2)

⁶⁰ LÁSZLÓ Tamás: *A vételi jog bejegyzésének és érvényesítésének ingatlan-nyilvántartási kérdései, különös tekintettel a bírói gyakorlatra.* Res Immobiles, 2011/1. 16. o

Kúria Pfv.VI.21.365/2010/7. szám

A perbeli alperes több alkalommal nagy összegű kölcsönöket nyújtott felperesnek, melyből felperes a fia vállalkozásának likviditási gondjait rendezte. A kölcsönszerződések biztosítékául minden alkalommal opciós jogot jegyeztek be felperes ingatlanára, mely opciós jogokat a kölcsönök visszafizetése megszüntette, a legtöbb opciós jog egyébként mindössze néhány hónapig élt. Az utolsó kölcsön összege 11 000 000 Ft volt, melyet 1999 májusában adtak át, s mely kölcsön visszafizetési határideje október 30. napja volt. Felperes a kölcsönt nem fizette vissza, az alperes pedig 2000. március 3-án élt vételi jogával - 4 hónappal a fizetési határidő lejárta után -, a földhivatal tulajdonjogát bejegyezte. A tulajdonváltást követően felperes továbbra is az ingatlanban lakott, az alperes csak 2007-ben indított pert az ingatlan kiürítése iránt, felperes ekkor adott be keresetet, a felek között korábban létrejött kölcsönök semmisségének megállapítását kérve. Álláspontja szerint, a kölcsönszerződések uszorások voltak, mivel az alperes tudott arról, hogy felperes fia szorult helyzetben van - a Kúria ezt az álláspontot nem osztotta, mert a szorult helyzetből a fiú valójában pont a kölcsön segítségével került ki. Ráadásul az egyik kölcsönrel, mely a szerződés szerint 6 millió Ft volt, mindössze 3 millió Ft került átadásra, a másik 3 millió a kamat volt - először a nevezett összeget hajlandó lett volna visszafizetné, később keresetváltoztatással már ő maga követelt 3 millió Ft-ot. Alperes előadta, hogy azért adott át mindössze 3 millió Ft-ot, mert felperes átvállalta fia alperessel szemben fennálló tartozásait is, ezért lett a tényleges tartozás 11 millió Ft, a szerződésbe pedig az illetékfizetési kötelezettség mérséklése miatt került 6 millió Ft. A szerződés szerint a kölcsönt "havi 20% törvényes kamat" terhelte, a törvényes kikötésnek a felülvizsgálati tanács szerint komoly jelentősége volt, mivel a Ptk. akkor hatályos 301. §-a 20%-os éves kamatot szabályozott, így egyszerű tévedésként került bele a havi megjelölés, mivel ha havi 20%-ot szerettek volna kikötni, akkor értelemszerűen nem szerepelt volna a törvényes jelző. A Kúria álláspontja szerint, mivel az utolsó kölcsönhöz kapcsolódó összes szerződésben 11 millió Ft kölcsönt jelöltek meg a keletkezett teljes bizonyító erejű magánokiratokban, cáfolja azt a tényt, hogy az összeg a kamatokkal növelt eredményt tartalmazta, mivel a későbbi szerződésekben így szükségszerűen magasabb összegnek kellene szerepelnie. Bár az ingatlan opciós vételára a kölcsönösszeggel megegyezett, ez nem alapozza meg az érvénytelenséget, mivel a peres felek előadása szerint az ingatlan értéke a szerződéskötéskor 10 és 12 millió Ft között mozgott.

Kúria Pfv.VI.21.608/2010/11.szám

Felperes és 1. r. alperes kölcsönszerződést kötött egymással, mely során 2. r. alperes közjegyző működött közre. A visszafizetés határideje 2005. június 13., felperes a nemfizetés esetén június 14-től december 31-ig élhetett volna opciós jogával, melynek során egy ingatlan 4/10 tulajdoni hányadát szerezhette volna meg. 2. r. alperes azonban - ígérete ellenére - nem intézkedett a vételi jog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséről, 1. r. alperes pedig a kielégítési jog megnyílta előtt elidegenítette a tulajdoni hányadot a tulajdonostársnak. 1. r. alperes az utolsó, 200 000 Ft összegű részlettel fizetési késedelembe esett, ezért felperes élni kívánt a vételi joggal, ekkor tudatosult benne, hogy a bejegyzés egyrésztől elmaradt, másrésztől a tulajdoni hányadot már elidegenítették. A kárát valamivel több, mint 6 millió Ft-ban jelölte meg, mivel a tulajdoni hányad értéke messze meghaladta az opciós árat, mely nyereségtől így elesett. Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adott, a másodfokú bíróság azonban a kár összegét leszállította 2 500 000 Ft-ra, mellyel a Kúria a felülvizsgálat keretei között egyet is értett. Álláspontja szerint ugyanis, mivel a tulajdonostársnak elővásárlási joga van a tulajdoni hányadra, ami opciós szerződésnél is él, valószínűtlen hogy nem tette volna magáévá az opciós áron történő megszerzést, mivel egyrészt drágábban vette meg, másrésztől az opciós ár alig több mint harmada volt a valós értéknek. 2. r. alperes uzsorára hivatkozva az opciós szerződés semmisségének kimondását szerette volna elérni, azonban a bíróság álláspontja szerint erre csak az 1. r. alperes hivatkozhatott volna, ő azonban az eljárás alatt nem terjesztett elő érdemi védekezést, valamint fellebbezést sem nyújtott be, már az elsőfokú ítélet ellen sem. Ugyanis bár tény, hogy a Ptk. 234. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a semmis szerződés érvénytelenségére fő szabályként bárki hivatkozhat, ez akként értendő, hogy a szerződő feleken kívül más személy számára az érvénytelenség megállapításával kapcsolatos keresetelési jogot csak közvetlen jogi érdekelttség, vagy a perlési jogosultságot biztosító jogszabályi felhatalmazás alapozhat meg,⁶¹ pl. ügyvédi, szabadalmi ügyvivői, biztosítási alkuszi meghatalmazás.⁶²

61 EBH 1999.14

62 CSEHI Zoltán: *Szervezeti és jogügyleti képviselő kapcsolata a magyar gazdasági társaságoknál. Adalékok a képviselő dogmatikájához.* In: Csehi Zoltán: *Diké kísértése. Magánjogi és kultúrtörténeti tanulmányok.* Gondolat Kiadó, Budapest, 2005. 239-241. o.

Kúria Pfv.IX.20.078/2011/6.szám

A Kúria álláspontja szerint - melyet a másodfokú bíróság is osztott előzőleg - a perbeli felperesnek nem volt kereshetőségi joga annak megállapítására, hogy az 1. és 2. rendű alperesek között létrejött opciós szerződés semmis, ezért az erre alapított kereseti kérelmeket érdemben nem is vizsgálta. *Mivel az opciós szerződésben rögzített vételi ajánlat feltétel nélküli, teljes terjedelmében való elfogadása hiányában a vételi nyilatkozathoz joghatály nem fűződött, a felperes jogi érdekeltségének hiányában érdemben nem volt vizsgálható, hogy az opciós szerződésben a vételár meghatározása megfelelt-e a jogszabályoknak, ha nem, a semmisség kiküszöbölhető volt-e.*

Ítéletábrák

Debreceni Ítéletábrla Pf.II.20.343/2012/4. szám

Az ügyben a felperesnél 2006. augusztusban késői kezdetű Dementia Alzheimer betegséget diagnosztizáltak, állapota az orvosi kezelés ellenére fokozatosan rosszabbodott. Felperes 2008. február 27-én a fia és a menyé 7 200 000 Ft-os tartozásának biztosítékául 1. r. alperes javára 5 évre szóló opciós jogot engedett, az ingatlan opciós vételára 18 000 000 Ft volt. 1. r. alperes a kielégítési jog megnyílta után élt vételi jogával, a vételárat azonban - egy általa megbízott értékbecslőre hivatkozva - 12 500 000 Ft-ban jelölte meg, a tulajdonjogát az illetékes földhivatal bejegyezte. Felperest nem sokkal később cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezték, ekkor érdekében keresetet nyújtottak be a vételi jog érvénytelenségének megállapítása iránt. A keresetlevél szerint ugyanis felperes már az opciós szerződés aláírásakor is gondnokság alá helyezés nélkül is cselekvőképtelen állapotban⁶³ volt, ezért jognyilatkozata semmis. A szakértő a perben adott és kiegészített szakvéleményében állapította meg azt, hogy a felperes az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel 2008. február végén, a szerződéskötéskor sem rendelkezett, az állandó jelleggel, teljes mértékben hiányzott. Felperes ugyan a leépülés ellensúlyozására egy *Ebixa* nevű gyógyszert kezdett el szedni, ám az csak a leépülési folyamat lassítását képes elérni, a beteg beilleszkedését, a vele való együttélést könnyíti meg, az elvesztett képességeket nem hozza vissza. A szakértő a betegségnek a belátási képesség teljes hiányával járó harmadik stádiumát a felperesnél 2007. szeptember és 2008. március közötti időpontra véleményezte, ennek megfelelően a Ptk. 17. § (2) szerint a vételi jogot engedő jognyilatkozata semmis volt. A bíróság még *orbiter dictum*

⁶³ Ptk. 17. § (1)-(2)

véleményében kifejtette, hogy az adásvétel egyébként sem jött volna létre, mert 1. r. alperes vételi jogát nem a szerződés szerinti áron gyakorolta, a konszenzus hiánya miatt emiatt alkalmatlan lett volna joghatás kiváltására.

Fővárosi Ítéletábra 5.Pf.20.159/2012/5. szám

Az eddig ismertett vélemények közül messze a legfurcsább véleményt és ehhez tartozó indokolást megfogalmazó ítélet. Az eljáró tanács éles határvonalat húz a biztosítéki és nem biztosítéki célú opció között, mely különbségtételben odáig is eljut, hogy a biztosítéki célú vételi jognak nincs dologi hatálya.⁶⁴ A biztosítéki célú vételi jogot atipikus vételi jognak nevezi és úgy is kezeli, álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartásba nem is jegyeztethető be, szemben a Ptk. 375. § szerinti vételi joggal. A logikai levezetés nem mentes az ellentmondásoktól, érthetetlen például, hogy amennyiben valóban kétféle vételi jog létezne, s ezek közül az egyik atipikus, akkor az eljáró tanács az atipikus vételi jog kapcsán miért választ ki találmányra a tipikus vételi jogra vonatkozó szabályokat, mintha azok kógensek lennének az atipikus opció esetén - ahelyett hogy a szerződés és a felek nyilatkozatai alapján próbálná felépíteni az atipikus jogviszonyt. Téves az az álláspont is, hogy a biztosítéki célú vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem lehet bejegyeztetni, erről sem az Inyvtv,⁶⁵ sem a végrehajtási rendelete⁶⁶ nem tesz említést - ilyen megkülönböztetést egyik jogszabály vagy másik tanácstól származó eseti döntés sem ismer. A különbségtétel még a jogirodalomban sem található meg,⁶⁷ alátámasztására pedig az eljáró tanács sem hoz fel semmilyen példát. Tény ugyanakkor, hogy a biztosítéki célú opciót is ugyanúgy jegyzik be, mint a nem biztosítéki, továbbá a nem biztosítéki célú opciót is megelőzi az elő- és visszavásárlási jog, valamint a korábban bejegyzett opció is, azaz - a tanács véleménye szerinti - az elérni kívánt cél ott is megéri, a jogosult van hogy akarata ellenére sem tud tulajdont szerezni.

A másodlagos indoklás azonban helyesen fejt ki, hogy amennyiben az opciós jogot alapító megállapodás létrejött volna az 1. és 2. r. alperesek között, az jóerkölcsbe ütközés miatt semmis lenne, mivel *a vételi jog alapításából arra lehet következtetni, hogy az I. és II. rendű alpereseknek megállapodása a felperes polgári jogi igényérvényesítésének megghiúsítását célozta, de legalábbis*

⁶⁴ A Kúria ezt a nézetet 2013. november 13-án expressis verbis cáfolta - a bírói gyakorlat és a szakirodalom pedig soha nem is osztotta. Lásd: Kúria Pfv.VI.21.998/2012.

⁶⁵ 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról 16. § g)

⁶⁶ 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 15. §

⁶⁷ Ismert ugyan olyan BH, ami hasonlóan tesz különbséget a biztosítéki célú és a nem biztosítéki célú engedményezés között a felszámolási vagyon kapcsán, bár szintén megkérdőjelezhető indokolással. Lásd: BH 2002.364

előre láthatóan azt eredményezte. Ráadásul a szerződés 8. pontjában kikötésre került, hogy a vételi jog a fizetési kötelezettség teljesítése nélkül érvényesen nem gyakorolható, a 9. pontban foglaltakat pedig akként lehet értelmezni, hogy a vételi jog gyakorlója a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését a hitelt érdemlően igazolt teljesítés esetén kérheti. Amennyiben tehát az opciós szerződés érvényesen létrejött volna, abban az esetben azt kellene megállapítani, hogy a vételár teljesítése maradt el, melynél fogva a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése mindenképpen érvénytelen.

Fővárosi Ítélet 7.Pf.21.078/2012/10. szám

A jogeset érdekessége, hogy bár az alperesek 8 260 000 Ft vételáron szereztek meg - élve opciós jogukkal - egy 15 800 000 Ft értékű ingatlant, s ez az ítélet indokolása szerint is feltűnően értékaránytalan volt, a bíróság a felperes keresetét elutasította. Felperes ugyanis az elsőfokú eljárásban két semmisségi tényállásra, jóerkölcsbe ütközésre és uszóra hivatkozva kérte az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását, az elsőfokú bíróság azonban a rendelkezésre álló adatok alapján - de jogszabályellenesen, a kereseti kérelmen túlterjeszkedve - egy megtámadási ok, feltűnő értékaránytalanság alapján mondta ki a szerződés érvénytelenségét, noha ezt felperes egyszer sem kérte, ilyen keresetváltoztatásra pedig a másodfokú eljárás során már nem volt mód.⁶⁸ A fellebbezés során eljáró tanácsra így az 1/2010. és 2/2010. PK. vélemények alapján csak annak megállapítása tartozott, hogy a szerződés létrejött-e, illetve az esetleges semmisségi okok észlelése.⁶⁹ Az eljáró tanács az uszora két konjunktív feltétele közül az egyik bizonyított volt, hiszen az I. rendű alperes által becsatolt értékbecslés alátámasztja, hogy az opciós vételár számottevően alacsonyabb az ingatlan értékénél, sőt még a forgalmi érték 75%-ában meghatározott hitelbiztosítéki értéket sem érte el. Az I. rendű alperes által végzett előzetes tájékoztásnak azonban egyik eleme sem utal arra, hogy olyan információk beszerzésére törekedett, amelyek lehetőséget biztosítanak az adós helyzetének kihasználására, és aránytalan előnyök realizálására. A szerződés tehát a megtámadás elmaradása miatt érvényes maradt. Megjegyzendő, hogy sikeres megtámadás esetén - a Pk. 267. számú állásfoglalás szerint - a feltűnően nagy értékkülönbség kiigazítása lett volna a jogkövetkezmény, így az adós abban az esetben is elvesztette volna az ingatlanát.

68 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról 146. § (1)

69 BH 2013.64

Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.104/2012/3. szám

A perben egy az alperes által nyújtott kölcsön egy 2004. április 7-én kötött opciós szerződéssel lett biztosítva, alperes 2010. december 10-én azonban már olyan időpontban élt vételi jogával, amikor már a vételi joga megszűnt. Az ítélet arra alapozza a megszűnést, hogy a felperesi jogelőd 2004. július 21-én a teljes kölcsöntartozását visszafizette; szerencsés lett volna megjegyezni, hogy a vételi jog a vissza-nem fizetés esetén is megszűnt volna 2009. április 7-én, az öt éves korlát lejártával. Megjegyzés: az ítélet indokolása itt is kitér az atipikus és a tipikus vételi jog közötti különbségekre, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.159/2012/5. számú ítélet indokolásával gyakorlatilag teljesen megegyezően - az eljáró tanács ugyanaz volt.

Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.396/2012/6. szám

Az Ítéltábla 5. tanácsának következő furcsa döntése. Az eljáró tanács álláspontja szerint a vételi jog nem jött létre, mivel nélküli a vételárban való megállapodást a szerződéskötés idején, annak kiszámítását csak a vételi jog gyakorlásának esetére írja elő - egy, a piaci ár megállapítására szolgáló módszerrel. Az indoklás szerint piaci ár kikötésére csak a 365. §-ban szabályozott adásvételi szerződés vonatkozásában van mód, melyre a Ptk. 366. § ad lehetőséget; valamint a Ptk. 375. § szerint az opcióra nem az adásvétel, hanem a visszavásárlási jog szabályait kell alkalmazni, a Ptk. 374. § (3) bekezdés szerint pedig visszavásárlás esetén a vételár nem lehet jövőbeli és bizonytalan. Az indoklás a következők miatt hibás:

Az ítélet is több helyen hivatkozik rá, hogy a vételi jog adásvételi szerződést hoz létre, ezt igazolja többek között a rendszertani értelmezés⁷⁰ is: a törvény XXXIII. fejezete az adásvételt és a cserét szabályozza, a cserét a 2. pontban (378. §) találjuk, *a contrario* is nyilvánvaló tehát, hogy a fejezetben minden más adásvétel. A vételi jog ráadásul az adásvétel különös nemei között található, a többen benne van a kevesebb elv alapján is megállapítható, hogy a különös tényállás szükségképpen az alaptényállás alá is szubszumálható. A törvény 375. § (4) bekezdésben található utalószabály azokra az esetekre ("*egyebekben*") rendeli alkalmazni a visszavásárlási jog szabályait, melyeket az opciónál külön nem szabályoz, a vételár azonban nem ilyen. A 375. § (1) bekezdés szerint a vételi jogra vonatkozó megállapodást a dolog és a vételár megjelölésével írásba kell foglalni. Megállapítható tehát, hogy tartalmaz az arra vonatkozó szabályozást, így nem kell az egyebekben alkalmazandó szabályokhoz nyúlni. Az egyebekben megjelölés pusztán arra szolgál (azaz

⁷⁰ LÁBADY Tamás: *A magyar magánjog (polgári jog) általános része*. Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 1998. 222-223. o.

csak technikai megoldás), hogy ne kelljen bizonyos bekezdéseket kétszer megismételni, így például azt, hogy a jog 5 év elteltével hatályát veszti vagy hogy a szerződéses jogot a törvényes megelőzi. A Ptk. 374. § (3) bekezdés egyébként sem azt mondja ki, hogy a visszavásárlási ár nem lehet jövőbeli és bizonytalan, épp ellenkezőleg: mivel az értéknövekedés vagy csökkenés elszámolható, az árban szükségképpen benne van a bizonytalansági faktor, mivel a felek nem tudják előre, hogy milyen mértékű lesz a bekövetkezett értékváltozás, vagy akár az infláció - ami szintén érvényesíthető.⁷¹ Az ár tekintetében tehát az értelmezést segítő - gyakorlatilag alapelvi - pontosítás, az adásvétel általános szabályai között kereshető,⁷² mivel az eltérően szabályozott ár-meghatározás miatt e tekintetben nem lehetnek részhalmazai egymásnak, a halmazokat csak a nagy közös halmaz - az adásvétel - töltheti ki; az pedig megengedi a piaci árral történő meghatározást. A Fővárosi Ítéltábla gyakorlatában is megtalálható több olyan döntés, ami nem sérelmezte, hogy piaci ár került kikötésre a felek között az opciós szerződés vonatkozásában.⁷³

Győri Ítéltábla Pf.IV.20.292/2011/3.szám

A perben a bíróság kimondta az opciós jogot alapító szerződés semmisségét, mivel az nem tartalmazott az opciós vételárban való megállapodást. Az alperesek álláspontja szerint ugyan a "vételi jogot alapító szerződés" és a "megállapodás" fejléces dokumentumok együttes egybevetésével megállapítható az opciós vételár, azonban az eljáró tanács szerint a két okirat alapján csak következtetés vonható le a vételár vélhető összegéről, ami messze nem elégíti ki a Ptk. 375. § (1) bekezdésben meghatározott egyértelmű feltételt. A vételi jogot alapító szerződésben egyébként szerepelt, hogy a kölcsön összege 77 millió Ft, melynek biztosítékául az ingatlan szolgál, a megállapodás nevezetű szerződésben pedig szerepelt az ingatlan értéke, ami szintén 77 millió Ft volt; alperesek álláspontja szerint ebből kitűnt a vételár és a dolog meghatározása is.⁷⁴

Győri Ítéltábla Pf.IV.20.334/2011/6.szám

A jogeset a folyó szövegben már ismertetésre került, az Ítéltábla az 5 éves határidő meghosszabbítása miatt mondta ki az opciós jog érvénytelenségét, az 5 éven felüli rész tekintetében.

⁷¹ BOÓC Ádám - FÁBIÁN Ferenc - KOSZA Yvette: *Polgári jog II. Kötelmi jog*. Novissima, Budapest, 2011. 268-269. o.

⁷² KISFALUDI András: *Az adásvételi szerződés*. KJK-KERSZÖV, Budapest, 2003. 295. o.

⁷³ Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.547/2010/6, 12.Gf.40.354/2012/5.

⁷⁴ Az, hogy a kölcsön összege és az opciós ár megegyezik nem jelent automatikusan értékaránytalan kikötést, ha erre vonatkozólag a kötelezett nem csatol bizonyítékot vagy nem tesz bizonyítási indítványt. Lásd: BH 2005.73

Győri Ítéltábla Pf.II.20.195/2012/4. szám

Nincs törvényi akadálya, hogy az ingatlan tulajdonosa rendelkezési jogával élve (Ptk.112.§ (1) bekezdés) a más személyek között létrejött kölcsönszerződés biztosítékául engedjen opciós jogot az ingatlanára, a kikötött vételárba a biztosított szerződés szerinti, harmadik személyt terhelő tőke- és késedelmi kamattartozás beszámítását és elszámolását kikötve. Az ilyen esetekben a biztosított kölcsönszerződés személyes kötelezettje (a kölcsönszerződés adósa) és a biztosítékot nyújtó dologi kötelezett (az opcióval terhelt ingatlan tulajdonosa) személye elválnak. A perbeli biztosítéki célú, dologi fedezetet jelentő opciós szerződés érvényes volt, mint ahogy azt az elsőfokú bíróság jogerős részítéletével megállapította. Felperes a tulajdonszerzést úgy próbálta megakadályozni, hogy nem vette át az opciós vételárat - ennek hiányában a földhivatal nem jegyezte be alperes tulajdonjogát -, védekezése szerint így alperes esett késedelembe, mert ilyen esetben bírói letétbe kellett volna teljesítenie; az Ítéltábla a megkérdőjelezhető jogi értékkel bíró védekezést elutasította.

Pécsi Ítéltábla Pf.III.20.260/2010/4. szám

2. r. alperes gazdálkodó szervezet 2006-ban kölcsönt nyújtott felperes részére, melynek biztosítékául felperes ingatlanára opciós jogot jegyeztek be, egy évvel később a követelést 1. r. alperesre engedményezte és kijelölte a vételi jog gyakorlására - az "engedményezési szerződés és vételi jogot kijelölő nyilatkozat"-ot a Kaposvári Törvényszék nem részletezett indokok alapján érvénytelennek találta. Alperesek 2008-ban új megállapodást kötöttek, melyben 1. r. alperest jelölték ki a vételi jog gyakorlására,⁷⁵ erről felperest is értesítették. Felperes álláspontja szerint a vételi jog átruházása történt, ami jogszabályba ütközik, ezért semmis. Lábady Tamás ítéltáblai elnök ítélező tanácsa szerint azonban gazdálkodó szervezet nem köteles a vételi jogot a maga számára gyakorolni, hanem kijelölheti azt a személyt, aki e joggal élhet. A vételi jog gyakorlására jogosult személy kijelölése nem átruházás, ezért az érvénytelennek nem tekinthető, a 2. r. alperes nem a vételi jogát ruházta át az 1. r. alperesre, hanem őt a vételi jog gyakorlására kijelölte.

Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.255/2010/3. szám

Peres felek kölcsönszerződést kötöttek, melynek biztosítékául egyrészt zálogjogot, másrészt pedig vételi jogot jegyeztek be felperesek ingatlanára. A vételi jogot néhány nappal

⁷⁵ Mivel a vételi jogra egyebekben a visszavásárlási, a visszavásárlási jogra pedig az elővásárlási jog szabályai is irányadók, a Ptk. 374. § (5) bekezdés szerint gazdálkodó szervezet kijelölheti a jog gyakorlására jogosult személyt.

később, 2007. április 12-én foglalták külön okiratba, melyben szabályozva volt a kielégítési megnyílása, másrészt pedig, hogy alperes által kijelölt másik személy is élhet a vételi joggal; a vételi jogot egy számelírással 2012. április 21-ig kötötték ki. Felperesek a törlesztéssel 2007 szeptemberében késedelembe estek, ezért januárban 1. r. alperes - írásbeli felszólítás után - felmondta a kölcsönszerződést, augusztusban pedig kijelölte a vételi jog gyakorlására 2. r. alperest, aki e jogával azon nyomban élt. Felperesek kérelmükben arra hivatkoztak, hogy vételi jogot érvényesen csak 5 évre lehet kikötni, az elírás folytán azonban 5 évnél hosszabb időre került kikötésre, ezért mint jogszabályba ütköző rendelkezés a vételi jog érvénytelen. A későbbiekben hivatkoztak még arra, hogy mivel a vételi jog öt évet meghaladó időtartamra került kikötésre ez a szerződés részleges érvénytelenségét eredményezi, melynek folytán hiányzik a megállapodás a vételi jog időtartamát illetően, ezért az a Ptk. 375. § (2) bekezdése szerint 6 hónapra jött létre, alperesek tehát túl későn éltek opciós jogukkal. Az ítéletábra helyesen állapította meg, hogy az 5 éven túli kikötés is csak az öt évet meghaladó részére lenne érvénytelen, azonban osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját - a perbeli iratok alapján -, hogy a felek valós akarata április 12-ig akarta kikötni a vételi jogot, egyszerű elírás miatt került április 21. a szerződésbe. Felperesek érvénytelenségi keresetét tehát elutasította.

Szegedi Ítéletábra Pf.II.20.412/2012/6. szám

A per alapját elszámolási vita képezte, melynek csekély mértékben volt köze az opció biztosítéki jellegéhez, arról az Ítéletábra *expressis verbis* kimondta, hogy érvényes: felperes elvált házastársa és az alperes az alperes által nyújtott kölcsön biztosítására biztosítéki (fiduciárius) célú - az előzményi perekben hozott jogerős bírósági határozatokra figyelemmel - érvényes opciós szerződést kötöttek. A hitelbiztosítéki céllal engedett vételi jog alapján az azzal terhelt vagyontárgy dologi biztosítékul szolgál: a jogosult vételi jogának gyakorlásával abból a célból szerzi meg a dolog tulajdonjogát, hogy ezáltal egy másik ügyletből származó követelését annak nem, vagy nem teljes körű teljesítésére figyelemmel kielégítse. Nincs akadálya tehát annak, hogy a tulajdonos a dolog vételi jog engedésével lekösse oly módon, hogy a pénztartozása visszafizetésének elmaradása esetére a hitelező egyoldalú jognyilatkozattal megszerezhesse a dolog tulajdonjogát, annak ellenértékét, azaz a vételárat pedig a pénzkövetelése beszámításával teljesíthesse. Az eljáró tanács az elszámolást egy saját kollégiumi vélemény⁷⁶ alapján kielégítően rendezte.

⁷⁶ Szegedi Ítéletábra 1/2008. számú kollégiumi véleménye

Hivatkozott irodalom

- BAGI István: *Ingatlanjog*. Szent István Társulat, Budapest, 2007.
- BOÓC Ádám - FÁBIÁN Ferenc - KOSZA Yvette: *Polgári jog II. Kötelmi jog*. Novissima, Budapest, 2011.
- BRÓSZ Róbert - PÓLAY Elemér: *Római jog*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Szeged, 1974.
- CSEHI Zoltán: *Kételyek és kérdések az ügyész közérdekű keresetindításának jogáról*. Iustum Aequum Salutare, 2011/2.
- CSEHI Zoltán: *Szervezeti és jogügyleti képviselő kapcsolata a magyar gazdasági társaságoknál. Adalékok a képviselő dogmatikájához*. In: Csehi Zoltán: *Diké kísértése. Magánjogi és kultúrtörténeti tanulmányok*. Gondolat Kiadó, Budapest, 2005.
- FÖLDI András - HAMZA Gábor: *A Római Jog Története és Intitúciói*. Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 2008.
- GÁRDOS István - GÁRDOS Péter: *Van-e a fiduciárius biztosítékoknak helyük a magyar jogban?* Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/1-2.
- GÁRDOS István: *A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság*. Gazdaság és Jog, 2009/2.
- GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*. Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2008.
- GROSSCHMID Béni: *Fejezetek kötelmi jogunk köréből*. Grill Károly, Budapest, 1932.
- GYÖRGY Ernő: *A fiduciárius ügylet a Magánjogi Törvénykönyv javaslatában*. Jogtudományi Közlöny, 1928/23.
- HALMÁGYI Csaba: *Féljünk-e, ha gépjárművünkre nem tipikus biztosítéki jogot engedünk a banknak, avagy a vételi jog a banki gyakorlatban*. Hitelintézeti Szemle, 2008/3.
- JOBÁGYI Gábor - FAZEKAS Judit: *Kötelmi jog*. Szent István Társulat, Budapest, 2005.
- KEMENES István: *A jelzálogjog és a vételi jog érvényességéről*. Céghírnök, 1997/11.
- KEMENES István: *A szerződés érvénytelenségének egyes kérdései a gazdasági szerződéses gyakorlatban*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2002/2.
- KISFALUDI András: *Az adásvételi szerződés*. KJK-KERSZÖV, Budapest, 2003.
- KOVÁCS Krisztián: *A szintetikus értékpapírosításról*. In: Pogácsás Anett - Szilágyi Pál - Ádány Tamás (Szerk.): *Varietas Delectat*. Pázmány Press, Budapest, 2013.
- LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat, Budapest, 2013.

LÁBADY Tamás: *A magyar magánjog (polgári jog) általános része*. Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 1998.

LÁSZLÓ Tamás: *A vételi jog bejegyzésének és érvényesítésének ingatlan-nyilvántartási kérdései, különös tekintettel a bírói gyakorlatra*. Res Immobiliés, 2011/1.

LENKOVICS Barnabás: *Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2008.

MENYHÁRD Attila: *A jóerkölcsbe ütköző szerződések*. Gondolat Kiadó, Budapest, 2004.

MÖSER, Katharina: *Restrictions after personal insolvency*. Journal of Business Law, 2013/7.

SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog és a zálogjog szabályozásának kapcsolata a bírói gyakorlatban*. De iurisprudentia et iure publico, 2011/1.

SZALÓKI Gergely: *A biztosítéki vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során felmerülő hitelezői kockázatok*. Jogelméleti Szemle, 2010/4.

SZLADITS Károly: *Be nem jegyzett elővételi jog hatálya*. Jogtudományi Közlöny, 1928/4.

ZALÁN Kornél: *A régi magyar zálogbirtok és mai jogunk*. Dunántúl Nyomda, Pécs, 1931.

ZÁMBÓ Tamás: *Az ingatlan mint biztosíték*. In: Kiss Gábor (Szerk.): *Az ingatlan jogi kézikönyve - Az ingatlan a polgári jogban*. KJK-KERSZÖV, Budapest, 2004.