

Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 1/2008. (XII. 4.) kollégiumi véleménye¹ a biztosítéki célú vételi jog egyes kérdéseiről

I. A biztosítéki (fiduciárius) célból vételi jogot létesítő megállapodás önmagában a biztosítéki cél miatt nem érvénytelen – nem színlelt vagy tiltott – szerződés.

A biztosított alapügylet jogosultja (hitelező) azonban a kikötés biztosítéki jellege folytán vételi jogát nem gyakorolhatja a zálogjog érvényesítésére vonatkozó kógens törvényi rendelkezések megkerülését (Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondat második fordulata) eredményező módon:

- érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a hitelező a kielégítési jog megnyílt előtt szerezheti meg egyoldalú nyilatkozattal létrehozott adásvétel útján a dolog tulajdonjogát;

- érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a hitelező a vételi jog gyakorlásakor egyfelől a biztosítékul szolgáló dolog értéke, másfelől a fennmaradó követelése közötti különbözeti összeg elszámolása alól mentesül.

II. Az elszámolási kötelezettség tartalma abban áll, hogy annak során a hitelező:

- a biztosítékul lekötött vagyontárgy értékéből

- az összegszerűen pontosan kimutatott, hátralékos követelése, járulékai és költségei kielégítésére jogosult.

Az elszámolási kötelezettség sérelmét célozza és eredményezi, ezért a jogszabály megkerülésével kötöttnek minősül a biztosítéki opciós megállapodásban a vételárnak a kölcsön összegével azonos olyan meghatározása, amelynél fogva a hitelező – a fennmaradó követelésének kielégítésén felül – a vételár és a biztosítékul lekötött dolog értéke közötti különbözethez is hozzájut.

III. Az érvénytelen biztosítéki opciós megállapodás érvényessé nyilvánítható, ha az érvénytelenség oka – az elszámolási kötelezettséget sértő vételármeghatározás módja – kiküszöbölhető.

Érvényessé nyilvánítható az opciós szerződés akkor is, ha az érvénytelen kikötés mellőzésével a megállapodás a felek szándéka szerint megfelel a zálogszerződés tartalmának. Ez esetben a bíróság a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése felől is rendelkezik.

Érvényessé nyilvánítás hiányában az egyébként jogszerű követelés kielégítése az érvénytelen biztosítéki vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvétel, a biztosítéki vagyontárgy tulajdonjogának megszerzése útján semmis.

I n d o k o l á s :

I. A hitelbiztosítéki (fiduciárius) céllal engedett vételi jog lényege abban áll, hogy a vételi joggal terhelt vagyontárgy dologi biztosítékként szolgál; a vételi jog jogosultja abból a célból szerzi meg a dolog tulajdonjogát, hogy ezáltal egy másik jogügyletből – tipikusan kölcsönszerződésből – származó követelését, annak nem vagy nem teljeskörű teljesítése esetén kielégítse. A vételi jog kiköthető az ugyanazon dologra alapított jelzálogjog mellett, de gyakori az is, hogy a vételi jog az alapügyletből származó követelés egyedüli biztosítéka.

¹ A kollégiumi vélemény tervezetét készítette: Dr. Kemenes István kollégiumvezető

A tulajdonjog szerzésre irányuló szerződés üzleti viszonyok között érvényes függetlenül attól, hogy a vevő milyen célból köti meg a szerződést; a jogcím (kauza) a szerződés érvényessége szempontjából önmagában általában közömbös. A Ptk. rendelkezései alapján a tulajdonost megilleti az a jog, a dolgot megterhelje vagy annak tulajdonjogát másra átruházza; a szerződési szabadság azt is jelenti, hogy a tulajdonjog átruházása nemcsak véglegesen, hanem az ügylet gazdasági céljától, funkciójától függően időlegesen, illetőleg feltételtől függően is érvényes lehet. Lehetőség van arra, a tulajdonos a vagyontárgyat oly módon kösse le biztosítékként, hogy – zálogjog létesítése nélkül – feltételhez kötött vételi jog engedélyezésével a későbbi fizetés elmaradása esetére például az ingatlan tulajdonjogának a megszerzését a hitelező számára lehetővé tegye, és erre az esetre előre megállapodjanak a lejárt követelések – a kölcsöntartozás, illetve a vételár – kölcsönös beszámításában. A biztosítéki céllal kötött opciós szerződés – önmagában a biztosítéki szándék miatt – nem színlelt (Ptk. 207. § (6) bekezdés), hanem érvényes megállapodás.

A vételi jog érvényességét nem az érinti, hogy a felek biztosítéki célból létesítenek vételi jogot, hanem az, hogy a biztosítéki opció alkalmas a klasszikus biztosítéki jogintézmény – a zálogjog – kógens, a biztosítéki jellegből fakadó és az adóst védő rendelkezéseinek megkerülésére és kijátszására. Ebből a szempontból különösen két kógens törvényi tényállás érintett:

- A Ptk. 255. § (2) bekezdése szerint semmis a kielégítési jog megnyíltta előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát (lex commissoria). Ez a törvényi tilalom szűkebben a tulajdonátruházásra irányuló ügylet létrejöttének időpontjára – és nem a tartalmára – vonatkozik, mivel az ilyen megállapodás akkor semmis, ha a kielégítési jog megnyíltta előtt jön létre.

- A Ptk. 258. § (3) bekezdése szerint a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni. Semmis a zálogjog megszűnése előtt kötött az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti. Ez a törvényi korlátozás a tulajdonátruházó ügylet tartalmára vonatkozik, és a zálogtárgy értéke, valamint a jogosult követelése egybevetésével kötelező rendelkezésként előírja az elszámolási kötelezettséget. A kógens szabály akkor is irányadó, ha a kielégítési jog megnyíltta után létrejött megállapodás alapján a jogosult szerzi meg a zálogtárgy tulajdonjogát, a zálogtárgy értékesítési ára és a jogosult követeléseinek pontos elszámolása alól a jogosultat csak a zálogjog megszűnése (a kielégítés megtörténte) után lehet megállapodással mentesíteni.

A polgári jogi kógens rendelkezések sérelme esetére rendelkezik a Ptk. 200. § (2) bekezdése akként, hogy semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek.

A Polgári Törvénykönyvnek a vételi jogra vonatkozó 375. § (1)-(4) bekezdései nem írnak elő olyan rendelkezéseket, amelyek akár a joggyakorlás időpontjára, akár az elszámolási kötelezettségre vonatkoznának. Ennek az az oka, hogy az adásvétel különös nemei között elhelyezett vételi jog klasszikus szabályozása nem a biztosítéki célú kikötésre modellezett, a biztosítéki jellegből fakadó sajátosságokra ezért nincs tekintettel. A biztosítéki vételi jog kielégítési jog megnyíltta előtti gyakorlása vagy a kölcsönös elszámolás mellőzése a vételi jogra vonatkozó, Ptk. 375. § jogszabályi rendelkezéseibe emiatt nem ütközhet.

A Ptk. 200. § (2) bekezdése első mondatának második fordulata azonban tiltja azt a szerződést is, amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek. A zálogjog érvényesítésére vonatkozó kógens szabályok ugyan közvetlenül magára a zálogjogra vonatkoznak, a biztosítéki vételi jog kikötése és gyakorlása azonban olyan eredménnyel járhat, amelynél fogva e kógens rendelkezések nem érvényesülhetnek, és az erőpozícióban lévő hitelezők nemegyszer éppen ezért alapítanak zálogjog helyett – tudatosan, szándékoltan, célzatosan – biztosítéki vételi jogot.

A szerződési szabadság – amely a típuszabadságra is kiterjed – a szerződések diszpozitív rendelkezéseitől való szabad eltérést biztosítja, másfelől azonban a kógens polgári jogi szabályok korlátai között érvényesülhet, azok sérelmét vagy megkerülését nem eredményezheti. Nem jogszabályba ütközik, de a jogszabály megkerülését eredményezi, ha a biztosítéki opció alkalmazásának oka és célja éppen a zálogjog érvényesítésével kapcsolatos kógens szabályok kikerülése. Nem megengedett a biztosítéki opciós megállapodás, ha éppen annyiban tér el a zálogjogi szerződéstől, hogy olyan kikötéseket tartalmaz, amelyeket a zálogjogi szerződés nem tartalmazhatna.

Az opciós szerződésben a feleknek az a – egyébként érvényes – megállapodása, hogy a vételi jog alapítása biztosítéki célból történik lényeges szerződési tartalmi kikötésnek minősül (Ptk. 205. § (2) bekezdés). A felek ilyen irányú megállapodása folytán a „biztosítéki jelleg” – az ebből adódó következményekkel együtt, külön kifejezett kifejtésük nélkül is – a szerződés tartalmává válik.

A biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodás önmagában, szűkebben a lex commissoria tilalmába (Ptk. 255. § (2) bekezdés) nem ütközik, mivel az még nem olyan ügylet, amely az adásvétel létrejöttét és a tulajdonjog megszerzését eredményezné; az adásvétel csak a vételi jog gyakorlásával, a kielégítési jog megnyíltja után jöhet létre. Érvénytelen azonban a vételi jog kikötése, ha a hitelező a kielégítési jog megnyíltja előtt szerezheti meg egyoldalú nyilatkozattal létrehozott adásvétel útján a dolog tulajdonjogát.

A szerződés lényeges tartalmává váló biztosítéki jellegből következik az is, hogy a hitelező a biztosítékul lekötött dolog értékéből a kielégítési jog megnyíltja után a ki nem egyenlített követeléseire jogosult, a különbözettel pedig elszámolni, az adós javára visszafizetni köteles. A kógens törvényi rendelkezések megkerülését eredményezi és ezért érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a megállapodás szerint a hitelező a vételi jog gyakorlásakor egyfelől a biztosítékul szolgáló dolog értéke, másfelől a fennmaradó követelése közötti különbözeti összeg elszámolása alól mentesül.

II. Az elszámolási kötelezettségnek a zálogjogi szabályok értelmében két oldala van:

- a zálogtárgy értékesítésének a bevétele, vagyis a biztosítékul lekötött dolog értéke;
- a kifizetett törlesztések, illetve a jogosult fennmaradó követelése, annak járulékai, valamint az értékesítés költségei.

A különbözetet – „a meghaladó bevételt” – a kötelezett részére kell kiadni. Az elszámolási kötelezettség tartalmának mindkét elem szükségszerű része akkor is, ha a kielégítési jog megnyíltja után (érvényesen) a felek abban állapodnak meg, hogy a hitelező a zálogtárgy tulajdonjogát megszerezheti. Ebben az esetben is a zálogtárgy valós, piaci forgalmi értékesítése esetén elérhető vételárból, mint bevételből kell kiindulni, amelyből a hitelező a fennmaradt követeléseit levonja, a különbözeti összegre pedig az adós tarthat igényt. Az elszámolási kötelezettség két módon sérülhet, úgy, hogy figyelmen kívül marad:

- a zálogtárgy értéke, az elérhető bevétel, és/vagy

- a zálogjoggal biztosított tartozásból történt teljesítések (törlesztések) összege.

A biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodásban a felek valamilyen módon megjelölik az opciós vételárat is. Az elszámolási kötelezettség rendeltetése, hogy a vételi jog – biztosítéki jellegének és céljának megfelelően – csak a biztosított követelés megtérülését szolgálja, a hitelező a vételi jog gyakorlása révén ne gazdagodjon az adós kárára. Ha a biztosítéki opciós vételár meghatározásának módja az elszámolási kötelezettségre vonatkozó kógens zálogjogi szabályok megkerülését célozza és eredményezi, a kikötés a Ptk. 200. § (2) bekezdése (első mondat második fordulata) folytán érvénytelen.

Az elszámolási kötelezettség nyilvánvaló sérelmét jelenti, ha az opciós vételár az adóst terhelő tartozás aktuális összegével azonos, függetlenül attól, hogy az adós a tartozásából milyen összeget törlesztett, mivel a kölcsönből fennmaradó – bármilyen csekély összegű – tartozása a vételár.

Más esetben a felek a biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodásban a vételárat a folyósított kölcsönrel azonos összegben határozzák meg, függetlenül a biztosítéki vagyontárgy – tipikusan ingatlan – értékétől. A dolog (ingatlan) értékére vagy egyáltalán nincsenek tekintettel, vagy pedig a hitelező erőpozíciója folytán attól lényegesen eltér. A biztosítéki opciós jog gyakorlásakor a hitelező a folyósított kölcsönrel azonos vételárból a fennmaradó követeléseit és járulékait levonja, az elszámolásból eredő különbözet azonban így nem más, mint az addigi törlesztések összegének visszafizetése. A kölcsönösszeg és a dolog értéke közötti különbözet azonban a hitelezőt illeti, amelyet megfizetnie nem kell.

Az elszámolási kötelezettség ilyen megállapodás esetén is sérül. Az opciós vételár nem határozható meg a nyújtott kölcsön összegében, hanem azt a dolog értéke alapján, arra figyelemmel kell meghatározni. Ellenkező esetben hiányzik az elszámolási kötelezettség egyik oldala – a biztosítéki vagyontárgy értéke –, a biztosítéki jellegből adódó elszámolás e nélkül érvényesen nem ejthető meg. Kógens polgári jogi szabály megkerülését valósítja meg, ha a hitelező nemcsak a még fennmaradó követeléséhez, járulékhöz és költségeihez jut hozzá, hanem ezen felül – minden ésszerű ok nélkül – a dolog értéke és a folyósított kölcsön közötti jelentős különbözeti összeghez is. Lehetséges olyan közelítés is, ha az opciós vételár nem a biztosítéki vagyontárgy (ingatlan) értékéhez igazodik, hanem „vételárként” egy másik kötelemből eredő, más jellegű tartozás összege – egy másik szolgáltatás ellenszolgáltatása – szerepel helyette, akkor valójában az adásvétel lényeges kellékében, a dolog ellenértékében – az adásvételi szolgáltatás ellenszolgáltatásában – nincs megállapodás. A „vételárként” feltüntetett összeg nem a dologért, mint szolgáltatásért járó, arra tekintettel kiszámított ellenszolgáltatás, és ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás „arányossága” sem mérhető össze.

A biztosítéki opciós vételár akkor érvényes, ha azt a felek a biztosítéki vagyontárgy értékére tekintettel határozzák meg. Ez lehetséges úgy is, hogy a kölcsön összegének meghatározása előtt tisztázzák a dolog értékét, és a továbbiakban a hitelező a kölcsön összegét a forgalmi értékhez igazítja. Formálisan a vételár ugyan ilyenkor is a folyósított kölcsönösszeggel azonos, azonban a kölcsönösszeg a vagyontárgy értékéhez igazodik.

Megjegyzésre érdemes, önmagában abból, hogy a biztosítéki opciós vételár a dolog értéke szerint kerül meghatározásra, nem következik egyúttal az is, hogy a vételárnak a dolog forgalmi értéke középarányos összegével kell szükségszerűen megegyeznie. Eltérés – az áruviszonyok logikájának megfelelően – túrésai határok között ilyenkor is lehetséges. Az elfogadható határértékek megítélése során azonban mérlegelni kell az opciós joggyakorlás biztosítéki funkcióját, a felek viszonyát, így azt,

hogyan az adós a szerződési feltételek kialakításában milyen mértékben és módon vett (vehetett) részt.

Érvényes és korrekt a megállapodás, ha a biztosítéki opció alapításakor a felek nem jelölnék meg pontos vételár összeget, de megállapodnak egy olyan módszerben, amellyel a vételi jog gyakorlásának időpontjában – akár szakértői vélemény beszerzésével – összecszerűen meghatározható a biztosítéki vagyontárgy – adott helyzetben irányadó, az összes körülményt számba vevő és mérlegelő – forgalmi értéke, a fizetendő vételár.

III. Az érvénytelenségi okban szenvedő biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodás egyik – lehetséges – jogkövetkezménye az érvénytelenségből eredően az eredeti állapot helyreállítása (Ptk. 237. § (1) bekezdés). Ez azt jelenti, hogy a kölcsönszerződésből származó, egyébként jogszerű követelés kielégítése az érvénytelen biztosítéki vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvétel, a biztosítéki vagyontárgy tulajdonjogának megszerzése útján nem lehetséges.

Az érvénytelenség másik – az eredeti állapot helyreállításával azonos súlyú – mellérendelt és alternatív jogkövetkezménye az érvénytelenség okának megszüntetése, és ilyen tartalommal a szerződés érvényessé nyilvánítása (Ptk. 237. § (2) bekezdés, második fordulat). A bíróság a törvényi rendelkezés szerint nem csupán a példálózóan kiemelt szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága kiküszöbölése esetén nyilváníthatja érvényessé a szerződést, hanem a megállapodás tartalmának megfelelő módosításával elvben bármelyik más érvénytelenségi ok esetén is, ezért a biztosítéki opciós megállapodás érvényessé nyilvánítható, ha az érvénytelenség oka – az elszámolási kötelezettséget sértő vételármeghatározás módja – kiküszöbölhető.

A biztosítéki opciós megállapodás gyakran éppen annyiban tér el a zálogjogi szerződéstől, hogy olyan – érvénytelen – kikötéseket tartalmaz, amelyeket az érvényes zálogjogi szerződés nem tartalmazhat. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése ilyenkor arra az eredményre vezet, hogy a megmaradó – érvényes – megállapodás megfelel a zálogszerződés tartalmának. A biztosítéki opciós szerződés ilyenkor zálogszerződésként nyilvánítható érvényessé, és ha a biztosítéki vagyontárgy ingatlan, a bíróság a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése felől is rendelkezhet.