



SZECSKAY
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS AT LAW

H-1055 BUDAPEST, KOSSUTH TÉR 16-17
(MAIL: H-1245 BUDAPEST PF/POB 1228)
HUNGARY

TEL: +36 (1) 472 3000 • FAX +36 (1) 472 3001 • INFO@SZECSKAY.COM • WWW.SZECSKAY.COM

A BIZTOSÍTÉKI CÉLÚ VÉTELI JOG MAGYAR JOGI MEGÍTÉLÉSE

Dr. Kovács Zoltán Balázs LL.M.

Jóllehet a Polgári Törvénykönyv nem nevesíti a biztosítéki célú vételi jog intézményét, nem tiltja a vételi jog biztosítéki célú alkalmazását. Az első kérdés, hogy a magyar jog alapján alapítható-e vételi jog biztosítéki céllal? Természetesen ezen kívül számos más kérdés is felvetődik. Amennyiben a fenti kérdésre igen a válasz, kérdés, hogy vannak-e olyan kötelező rendelkezések, amelyeknek a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződésnek meg kell felelnie? Megtámadható-e egy ilyen szerződés a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára való hivatkozással?

Az elmúlt néhány évben számos, a biztosítéki célú vételi jog jogi természetével kapcsolatos vita látott napvilágot, közülük több legfelsőbb bírói körökből került ki. Noha a Legfelsőbb Bíróság nem adott ki kötelező erejű iránymutatást, számos magas beosztású bíró által írt cikk jelent meg, valamint az öt ítélőtábla egyike PK véleményt fogalmazott meg ebben a témában (a Szegedi Ítélőtábla 1/2008. PK véleménye). Az alábbiakban a PK vélemény fényében röviden összefoglaljuk a biztosítéki célú vételi joggal kapcsolatban leggyakrabban felvetődő kérdéseket, valamint kitérünk arra a kérdésre, hogy támadható-e egy ilyen szerződés érvényessége a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára való hivatkozással.

A Szegedi Ítélőtábla PK véleménye megerősíti, hogy lehetséges vételi jogot alapítani biztosítéki céllal. Az ítélőtábla kifejti, hogy pusztán a biztosítéki cél nem teszi érvénytelenné a vételi jogot alapító szerződést. Tekintettel arra, hogy a tulajdonos szabadon rendelkezik a tulajdonában álló dolgok felett, jogában áll, hogy a tulajdonában álló dolgot biztosítékként nyújtsa a hitelező részére. Az ítélőtábla kimondta azt is, hogy a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződésnek meg kell felelnie a Polgári Törvénykönyv egyes kötelező rendelkezéseinek (a biztosítéki célú vételi jog gyakorlása nem járhat a zálogjogra vonatkozó kötelező rendelkezések sérelmével). Erre való tekintettel semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött olyan megállapodás, amely szerint a hitelező egyoldalúan megszerezheti a vételi joggal terhelt dolog tulajdonjogát az adós teljesítésének elmulasztása esetén. Abban az esetben, ha a megállapodás szerint a hitelező nem köteles elszámolni az adós felé

a vételi joggal terhelt dolog értéke és a fennálló követelés összege közötti különbözettel, a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés semmis.

További kérdés, hogy a hitelező milyen módon köteles elszámolni az adóssal. Amennyiben a vételi jogot biztosítéki céllal kötik ki, a hitelező kielégítést kereshet a vételi joggal terhelt dolog értékesítése során befolyt összegből (a tőke és a kamatok erejéig). Fontos azonban, hogy a hitelező ne juthasson hozzá több pénzhez, mint amekkora a követelése. Semmis a vételi jogot alapító szerződés azon rendelkezése, amely szerint a hitelező a követelése összegével megegyező vételár ellenében megszerzi a vételi joggal terhelt dolgot és ezáltal hozzájut a vételár és a dolog tényleges értéke közötti különbözethez is. Egy ezzel ellentétes felfogás lehetővé tenné a hitelező jogalap nélküli gazdagodását.

Az ítéletábra kimondja, hogy a vételi jogot alapító szerződés érvényességéhez szükséges, hogy a felek a vételárat a vételi joggal terhelt dolog piaci értékére való tekintettel határozzák meg. Nem szükséges a dolog értékének (vételárának) pontos meghatározása, elegendő, ha a felek a vételárat egy képlet segítségével határozzák meg, pl. előre meghatározott számítási módszer segítségével határozzák meg a dolog tényleges forgalmi értékét, ami egyenlő lesz a vételárral.

Amennyiben egy szerződés érvénytelen, főszabály szerint az eredeti állapotot kell helyreállítani, azaz olyan helyzetet kell teremteni mintha a felek a szerződést meg sem kötötték volna. Amennyiben az érvénytelenség oka (a vételár kiszámításának jogellenes módja) megszüntethető, a bíróság a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződést érvényessé nyilváníthatja. Ebben az esetben, ha a vételi jogot ingatlanra alapították, a vételi jogot alapító szerződés zálogszerződésnek minősül és a bíróság rendelkezik a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről. Érvényesség nyilvánítás hiányában a követelés érvénytelen szerződés alapján való kielégítése semmis.

További kérdés, hogy a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés megtámadható-e a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára hivatkozással. A PK vélemény ezzel a kérdéssel nem foglalkozik és jelenleg nincs egységes bírói gyakorlat e tekintetben. Alapvetően két álláspont létezik. Egyes bírók véleménye szerint a vételi jogot alapító szerződés megtámadható feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással. Ebben az esetben a vételi joggal terhelt dolog vételi jogot alapító szerződés megkötésének időpontjában fennálló forgalmi értékét kell alapul venni. Mások szerint a vételi jogot alapító szerződés önmagában nem támadható meg feltűnő értékaránytalanság jogcímén, csupán az adásvételi szerződés (a hitelező általi vételi jog gyakorlás alapján létrejövő szerződés) támadható meg. Ebben az esetben a dolog vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló forgalmi értékét kell alapul venni. Tekintettel arra, hogy jelenleg nincs irányadó bírói gyakorlat ebben a kérdésben, az ítélező bíróját belátása és jogérzéke alapján dönti el, hogy megtámadható-e a vételi jogot alapító szerződés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással.

Jelen publikáció célja, hogy a publikációban szereplő témákban általános jellegű tájékoztatást nyújtson. Jelen publikáció a Szecskay Ügyvédi Iroda tájékoztató jellegű kiadványa és semmilyen körülmények között nem minősül jogi tanácsadásnak vagy jogi véleménynek. Amennyiben jogikérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük vegyen igénybe jogisegítséget.

zoltan.kovacs@szecskay.com

H 1055 Budapest, Kossuth tér 16 17
(Mail: H 1245 Budapest Pf/POB 1228)
Hungary

Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001 • info@szecskay.com •
www.szecskay.com