
TÁJÉKOZTATÓ FÜZET

291.

**A fiduciárius hitelbiztosíték érvénytelensége
a Polgári Törvénykönyv módosítása alapján**

Előadó:

**Dr. habil Sándor István, PhD., egyetemi docens (KRE ÁJK),
ügyvéd (Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ü.I.)**



JOGI SZEKCIÓ

Budapest, 2016. október 25.

Hölgyeim és Uraim!

A fiduciárius hitelbiztosíték jogintézménye nem új keletű, már a római jogban is ismerték. Jelentősége mind a mai napig fennmaradt, így érdemes az erre a jogintézményre vonatkozó aktuális rendelkezésekkel is megismerkedni.

A fiduciárius hitelbiztosíték konstrukciója egy háromszintű megállapodásban ölt testet. Az első szint egy kölcsönügylet. Ehhez kapcsolódóan az adós valamilyen biztosítékot szolgáltat. Ezt a biztosítékot olyan módon bocsájtja rendelkezésre, hogy egy fiduciarius mantipatio, tehát tulajdon átruházás jön létre, vagyis az adott vagyontárgy tulajdonjogát ruházza át a hitelező részére. A megállapodás harmadik szintjét egy a felek közötti bizalmi megállapodás képezi, amelyben a hitelező azt vállalja, hogy amennyiben az adós teljesíti az alapügyletet képező kölcsönből eredő kötelezettségeit, a biztosítékul szolgáló vagyontárgy tulajdonjogát visszaruházza az adósra.

Ez a konstrukció már a római jogban is kifejezetten jól érvényesülhetett, hiszen a hitelező számára a legnagyobb biztosítékot adta, tulajdonjogot szerzett. Később ezt a biztosítéki rendszert kiterjesztik, nem csupán tulajdonjog átruházására, hanem olyan jellegű pozíció kialakítására is alkalmazzák, ahol a hitelező egyoldalúan szerezheti meg a biztosítékul szolgáló vagyontárgyat.

Ennek megfelelően fiduciárius jellegű biztosítéknak tekinthető a vételi jog, az opció, a visszavásárlási jog, vagy egy követelés engedményezése is.

A konstrukció lényege az, hogy a kölcsönügylet biztosítéka olyan mértékben kerüljön megerősítésre, hogy a későbbiekben - harmadik személyek jogától függetlenül - a hitelező közvetlenül érvényesíthesse jogait az adott vagyontárgy tekintetében. Ez a szerkezet tehát harmadik személyek jogait teljesen elzárja.

Magyarországon az 1990-es években a gyakorlatban is megjelenik a fiduciárius hitelbiztosítéki konstrukció. Ezt megelőzően az 1959. évi Polgári Törvénykönyv nem szabályozta ezt a jogintézményt. Az 1990-es években a hitelélet beindulása és a banki hitelezés megélénkülése folytán

szükségessé vált a jogintézmény kialakítása, szabályozása. A hitelszerződésekben megjelentek a vételi jogot, tulajdonjogot, visszavásárlási jogot biztosító kikötések, azonban kérdéses volt az, hogy a bíróság érvényesnek ítéli-e meg és miként tekint majd ezekre a kikötésekre.

A bírói gyakorlat alapvetően három irányban indult el. Az egyik megközelítés elfogadta, hogy tulajdonjog legyen egy adott kölcsönügylet biztosítéka. Ez ugyanis a tulajdonos rendelkezési jogával összhangban áll, a szerződési szabadság ezt nem tiltja. Egy 1999. évben született Legfelsőbb Bírósági ítélet azt mondta ki, hogy saját dolgát a tulajdonos szabadon megterhelheti, átruházhatja, azt azonban megkívánta, hogy a tulajdonos tudatában legyen annak, hogy amennyiben a főkötelemből eredő kötelezettségét nem teljesíti, a tulajdonjogát a hitelező javára elveszíti. Ha ezek a feltételek megvannak egy ilyen tartalmú kikötést érvényesnek tekintett ez a bírói gyakorlat.

Egy másik ügyben, ahol ingatlanfedezet mellett történt a kölcsön nyújtása, a hitelező folyósította a kölcsönt az adósnak, az adós pedig egyúttal átruházta az adott ingatlan tulajdonjogát a hitelezőre. Biztosítékkul a felek visszavásárlási jogot kötöttek ki az adós számára. Ha tehát az adós megfizette a kölcsönt annak összege vételárként funkcionált, így visszaszerezte az adott ingatlan tulajdonjogát. Ezt az ügyletet a bíróság az előbbi indokoláshoz hasonló alapon érvényesnek minősítette.

Egy 2005-ben született Legfelsőbb Bírósági ítélet már azt a kérdést vizsgálja, hogy adott esetben az ilyen jellegű kikötések mennyiben sértik a zálogjogi szabályokat, rendelkezéseket. Ezek alapján ugyanis tilos olyan kikötést alkalmazni, amely alapján az adós a zálogtárgy tulajdonjogát a kölcsön visszafizetésének elmulasztása esetén elveszíti és azt a kölcsönvevő fennálló tartozásának kiegyenlítése fejében kapja meg a hitelező. Mivel a felek tételesen nem számolnak el, előfordulhat, hogy a biztosíték értéke a kölcsön összegét meghaladja, ebben az esetben pedig a hitelező jogalap nélkül gazdagodna, hiszen magasabb értékű vagyontárgyat szerezne meg, mint a fennálló kölcsön összege. A bíróság döntése szerint ebben az esetben azt kell figyelembe venni, hogy ténylegesen mekkora a vagyontárgy értéke, mekkora a kölcsön összege, és ennek alapján ha a biztosítéki vagyontárgy értéke a fennálló kölcsön összegét meghaladja, akkor a szerződés érvénytelen.

A Szegedi Ítélőtábla egy 2006-ban született döntésében ebben a szellemben foglalt állást kimondva, hogy ha opciós jog kikötése alapján ténylegesen nem vételár fejében, hanem fennálló követelés fejében szerzi meg valaki elszámolási kötelezettség nélkül az adott biztosítékul szolgáló vagyontárgyat, akkor az a kikötés érvénytelen. Ezek az ítéletek az ilyen jellegű szerződéseket alapvetően érvényesnek ismerik el, azonban vannak olyan esetek, amelyekben az összecszerűség felmérése, az értékaránytalanság okán felmerülhet ezen szerződések érvénytelensége.

Egy másik, bírói gyakorlatban előfordult megközelítés ezzel gyökeresen ellentétes következtetésre jut. Abban az esetben, ha a hitelező a követelése fejében megszerzi a vagyontárgy tulajdonjogát, felmerül a zálogjogi szabályok megsértése, emiatt az ilyen szerződést érvénytelennek kell tekinteni.

Létezett egy közbenső megközelítés is, amely azt mondta ki, hogy a felek célját kell vizsgálni az ügylet megítélése során. Ha az volt a cél, hogy a hitelező biztosítékot kapjon és a biztosíték az adott ingatlan volt, akkor az ilyen jellegű kikötés beletűzközik a zálogjogi szabályokba. Ha viszont az volt a cél, hogy a kikötött biztosítékot ténylegesen zálogként adják át, akkor ugyan a meghatározott szerződéses célnak nem felel meg az ügylet, ám egy másik ügylet érvényességi kellékeinek megfelelően, így átminősítve a szerződést jelzálogjog szerződéssé az ügylet érvényessé tehető. Ilyekor tehát a felek akarata alapján a bíróság ítélete minősíti át a szerződést, pótolva a felek által készítendő okiratot.

A fiduciárius hitelbiztosíték alkalmazása az adós szempontjából kockázatos, hiszen a hitelező azonnal tulajdonjogot szerez, így egy esetlegesen vele szemben vezetett végrehajtás esetén az alapügylet adósa hiába teljesít, a biztosítékba adott vagyontárgy tulajdonjogát a hitelező az adós teljesítésének időpontjában már elveszítette, így azt az adós már nem szerezheti vissza.

A bírói gyakorlat a fiduciárius hitelbiztosíték kikötése esetén megköveteli a felek közötti elszámolást. Ha a felek közötti elszámolás alapján a hitelező a szerződés nemteljesítése esetén többet is jutna, akkor az ügylet érvénytelen, azonban a szerződés átminősítésének (zálogjogi szerződéssé minősítésének) lehetősége felmerülhet. A Fővárosi Ítélőtábla több határozata hasonló álláspontot képvisel.

Az ilyen irányú kikötések tehát átminősítés hiányában érvénytelenek. Egyfelől azért, mert a biztosítéki cél nem azonos a vételi joggal, hiszen a vételi jognál nem írnak elő a felek elszámolási kötelezettséget, másfelől pedig azért mert megkerülik a zálogjog szabályait, így az tilos, érvénytelen szerződésnek minősül.

Ez a háromféle bírói megközelítés érvényesült – törvényi szabályozás hiányában – a 2000-es évek végéig.

Az akkori jogirodalom két markáns álláspontot jelenített meg. Az egyik álláspont a fiduciárius hitelbiztosíték érvénytelensége mellett foglal állást. Arra hivatkozik, hogy a nyilvánosság követelménye nem érvényesül, harmadik személy hitelezők nem tudják, hogy az adott vagyontárgy a hitelező tulajdonában van ugyan de csupán biztosítéki jelleggel, hiszen ha a kölcsönügylet teljesedésbe megy, azt vissza kell adnia. Ezen felül nem valósul meg az elszámolási kötelezettség sem, a konzervatív hitelezési politika miatt a vételi jog átengedése során a vételár a dolog piaci értéke alatt marad. A vételi jog adott esetben átruházható, átengedhető. Végrehajtási, felszámolási eljárásban az adott vagyontárgy az adós vagyonából kivonásra kerül, ez a hitelezőt privilegiált helyzetbe hozza.

Az akkori jogirodalomban számos a jogintézményt támogató álláspontot is találhatunk. Ezek a vélemények azt mondják, hogy korrekt elszámolás mellett a fiduciárius hitelbiztosíték nem sérti a zálogjogi szabályozást, ezért az ilyen jellegű kikötéseket érvényesnek ismeri el. Ezen felül érvelnek azzal is, hogy a tulajdonosnak rendelkezési joga van az adott vagyontárgy felett, amelyet nem lehet korlátozni, különösen, ha az adott ügylet kockázataival tisztában van és számol is azokkal.

Vannak, akik uzsorás szerződésnek minősítik ezt a jogintézményt, hiszen a hitelező az adós helyzetének kihasználásával jut többlet biztosítékhoz. Ennek ellentmond az, hogy az igénybe vett kölcsönök túlnyomó része nem megélhetési kölcsön, hanem kifejezetten vagyongyarapodási, üzleti, befektetési célt szolgál. Ennek megfelelően az adós eleve vállal egyfajta kockázatot.

Az új Polgári Törvénykönyv kodifikációs előkészületeinél a jogirodalom és a bírói gyakorlat bizonytalanságát érhetjük tetten. A magyar pénzügyi piacon akkor már jelentős szerepe volt a visszavásárlási jog és a vételi jog hitelbiztosítéki célú alkalmazásának, ezért ezt érvényesnek kellett

elfogadni, szabályozni kellett, sőt a vételi jogra és a visszavásárlási jogra vonatkozó 5 éves határidő eltörlését is szükségesnek tartották. Ezeket a véleményeket a társadalmi vitára bocsájtott 2002-ben született tervezet is tartalmazta.

2006-ban jelent meg az új Kódex javaslata, amely alapvetően teljes változást jelentett. A fiduciárius jellegű biztosítékokat ez a tervezet semmisnek tekintette.

Az új Polgári Törvénykönyv szakértői javaslata a köztes álláspontot képviselve enyhülést mutat. A fiduciárius hitelbiztosítéki szerződést ez a tervezet zálogszerződésként tekinti érvényesnek,

A 2009. évi CXX. törvény ehhez képest nem tekinti automatikusan érvénytelennek az ilyen szerződést, hanem fontos feltételeket állít fel. Alaki feltételként a szerződés közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalását követeli meg, ezen felül a nyilvánosság érvényesülése érdekében kötelezővé teszi azt, hogy az ügyletet valamilyen nyilvántartásba (ingatlan nyilvántartás, hitelbiztosítéki nyilvántartás stb.) jegyezzék be, előírja, hogy a vagyontárgy értékéről szakértői vélemény készüljön, az elszámolást pedig ehhez az értékhez kössék a felek. Ez a törvény végül nem lépett hatályba.

A jelenlegi Polgári Törvénykönyv arra törekszik, hogy visszaszorítsa a zálogjogon kívüli biztosítékok alkalmazását, amelyeket a kógens zálogjogi szabályok megkerülésére irányuló jogintézményeknek tekint. Főszabályként tehát semmis az a kikötés, ami pénzkövetelés biztosítása céljából tulajdonjog vagy más jog, illetve követelés átruházására, vételi jog alapítására irányul. Ezen szabály alól egyetlen kivétel van, az állami szféra és a hatóság, valamint a pénzügyi szektor számára teszi lehetővé, hogy a pénzügyi biztosítékok keretében rendelkezési jogot szerezzenek értékpapírokon. A jogszabály indokolása azonban a tételes jogi szabályozásnál megengedőbb ezzel oldva a rendelkezések szigorú értelmezését.

Az új Kódex nemrég elfogadott módosítása főszabályként továbbra is a semmisséget rendeli alkalmazni, azonban további enyhülést láthatunk. A fogyasztót terhelő követelés (nem csupán pénzkövetelés, hanem bármilyen követelés!) biztosítására kiköthető fiduciárius biztosíték. Szintén

érvényesen köthető ki ilyen biztosíték vállalkozások egymás közötti ügyleteiben.

A joggyakorlat napjainkra nagyrészt egységesült, azonban különböző aggályok még felvetődhetnek.

A bizalmi vagyonkezelési szerződés lényege az, hogy a vagyonrendelő átruházza a kezelt vagyon tulajdonjogát a vagyonkezelőre, a vagyonkezelő teljes körű tulajdonos lesz. A vagyonrendelő a vagyonkezelésért díjazást köteles fizetni. Ha a vagyonrendelő a díjazást – és a vagyonkezelő költségeit – nem fizeti ki, akkor a vagyonkezelő követelését a kezelt vagyonból közvetlenül is kielégítheti. Ebben az esetben tehát magában a Kódexben találunk egy olyan jellegű kivételt a tilalom alól, amely a kezelt vagyon tekintetében – a díjazás és a költséges megfizetésének viszonylatában – engedi meg a fiduciárius jellegű biztosíték kikötését. Ennek az az oka, hogy saját tulajdonú vagyonán a vagyonkezelőt fogalmilag nem illetheti meg törvényes zálogjog.

A bizalmi vagyonkezelés körében más kivételt is találhatunk.

Adásvételi szerződés megkötésekor az ügyvéd általában azt szeretné, ha a felek egyidejűleg teljesítenének, ezért letétbe veszi az eladó részéről a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát, a vevőtől pedig a vételárat.

Az angolszász jogban alkalmazott megoldás túlmutat ezen. A szerződő felek tulajdont ruháznak az eljáró ügyvédre. Az eladó, mint vagyonrendelő, ingatlan tulajdonjog átruházást teljesít a „vagyonkezelő” ügyvédre, a vagyonrendelő vevő pedig a vételárat ruházza az ügyvédre. Mindezek az ügyletek bizalmi vagyonkezelési szerződések keretében zajlanak le, ez a felek biztonságát szolgálja. Egyikük sem kerül az előbb teljesítő fél bizonytalan helyzetébe, hiszen mindketten a vagyonkezelőtől szerzik meg a tulajdonjogot mind az ingatlan mind pedig a vételár tekintetében. Az ügylet adó- és illetékvonzata megegyezik azzal az esettel, amikor a vagyonrendelő közvetlenül ruházza át a tulajdonjogát a kedvezményezettre. Ebben az ügyletben is fiduciárius jellegű biztosíték kikötését láthatjuk.

Ha a fenti példát tovább gondoljuk, előfordulhat az, hogy a felek nem adásvételi, hanem kölcsönszerződést kötnek. Ebben az esetben az adós és a hitelező megkötí a kölcsönügyletet, az adós viszont bizalmi

vagyongkezelésbe adja a vagyongkezelőnek az ingatlant, amely ténylegesen arra szolgál, hogy ha a kölcsönt visszafizette az adós, akkor visszakapja annak tulajdonjogát, ha viszont a kölcsön visszafizetése nem történik meg, az ingatlan tulajdonjogát a kedvezményezett, azaz a hitelező fogja megszerezni. Az is előfordulhat, hogy a kölcsönt nem közvetlenül az adós részére fizetik meg, hanem a bizalmi vagyongkezelő részére adják azt át vagyongkezelési céllal, azzal, hogy azt az adósnak folyósítsák. Egy ilyen szerződés önmagában érvényes lehet.

A helyzetet tovább bonyolítja az, ha nem ugyanaz a vagyongkezelő szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát és a kölcsön összegét. Ebben az ügyletben tehát két vagyongkezelő található, akik egymásra tekintettel járnak el. Az ilyen jogviszonyt megalapozó szerződés is érvényes lehet.

Kérdésként merülhet fel, hogy a projektfinanszírozás keretében miként lehet fiduciárius vagyongkezelésre irányuló rendelkezést érvényesen kikötni. A projektfinanszírozás lényege az, hogy olyan gazdasági egységet finanszíroznak, amely alapján a pénzáramlás jövedelmet keletkeztet, és ebből tudják visszafizetni a kölcsön összegét. A vagyontárgyak szolgálnak az ilyen típusú ügyletek biztosítékaként.

Ha ezt a konstrukciót egy irodaház építésének példáján vizsgáljuk, azt láthatjuk, hogy a kivitelező megvalósítja a beruházást, a finanszírozó pénzintézet kölcsön nyújtásával biztosítja a fedezetet, a bérlőktől beszedett bérleti díj pedig a kölcsön megfizetésének pénzügyi alapját teremti meg, sok esetben teljesítési engedményezés útján. Az ehhez kapcsolódó biztosítéki rendszer lényege az, hogy a finanszírozó részére a beruházó a hiteltörlesztés érdekében jelzálogjogot alapít az ingatlanon, egyúttal a bérleti díj vonatkozásában pedig egyfajta engedményezést biztosít. Alapvetően ebben az esetben a megfizetésre kerülő bérleti díj fiduciárius biztosítékként szolgál, hiszen azok tulajdonjogát a finanszírozó szerzi meg.

A Polgári Törvénykönyv szabályozza a pénzügyi lízingkonstrukciót. Ennek során a gyártó, vagy a kereskedő leszállítja a terméket a finanszírozó pénzintézet ezeken a termékeken tulajdonjogot szerez, a lízingbe vevő pedig használati, adásvételi szerződést köt a lízingbe adóval.

Visszlízing esetében a lízingbe vevő ruházza át a tulajdonjogát a lízingbe adóra megfelelő vételár mellett, majd pedig visszabérli a dolgot és a

futamidő végén vissza is vásárolja. Az ilyen típusú ügylet is fiduciárius hitelbiztosítéknak minősülhet.

A lízingszerződés a jelenlegi Kódex alapján egy finanszírozási, vagy kölcsönszerződés, amelynek biztosítéka az adott vagyontárgy.

A faktoring esetében ez különösen jellemző. Ebben a körben a hitelező – a faktoring jogviszony adósa – átruházza a követelését a faktorra (a faktoring jogviszony hitelezőjére), azonban ha a kötelezett a faktor részére nem teljesít, akkor helyreállítható az eredeti jogviszony, tehát a kölcsön összege is visszakövetelhető. A faktor nem vállal kockázatot, ez idegen a jogviszony természetétől. Ennek megfelelően, ha ez a szerződés a Kódexben nem lenne szabályozva, a magyar bírói gyakorlat könnyen olyan kölcsönszerződésnek minősíthetné, amelynek biztosítékául harmadik személlyel szemben fennálló követelés jelenik meg.

Az új Polgári Törvénykönyv szabályait vizsgálva láthatjuk, hogy azok nem fedik le teljes mértékben az élet minden területét, és miközben a szerződések általános szabályaiban kimondja a fiduciárius hitelbiztosíték kikötésének általános tilalmát, a Kódex által szabályozott egyes szerződések között, szép számmal találunk olyanokat, amelyek tartalmukban mégis ilyen jellegű biztosítékot tartalmaznak. Természetesen ez a jelenség visszavezethető a lex specialis derogat lex generalis elvre, így ezek a szerződések speciális jelleggel nyerhetnek alkalmazást.