

2003 FEBR 1 2

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS

---

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LXII.

Fasc. 4.

GELLÉN KLÁRA

**Az akarat szerepe a szerződéskötés során,  
különös tekintettel a színlelésre**

SZEGED  
2002



ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS

---

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LXII.

Fasc. 4.

**GELLÉN KLÁRA**

**Az akarat szerepe a szerződéskötés során,  
különös tekintettel a színlelésre**

SZEGED  
2002

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et Juridicarum  
Universitatis Szegediensis

ELEMÉR BALOGH, LÁSZLÓ BODNÁR, JÓZSEF HAJDÚ, ÉVA JAKAB,  
JENŐ KALTENBACH, TAMÁS KATONA, JÁNOS MARTONYI,  
FERENC NAGY, PÉTER PACZOLAY, BÉLA POKOL, JÓZSEF RUSZOLY,  
IMRE SZABÓ, LAJOS TÓTH, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI

Redigit  
KÁROLY TÓTH

Nota  
Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának  
tudományos bizottsága

BALOGH ELEMÉR, BODNÁR LÁSZLÓ, HAJDÚ JÓZSEF, JAKAB ÉVA,  
KALTENBACH JENŐ, KATONA TAMÁS, MARTONYI JÁNOS,  
NAGY FERENC, PACZOLAY PÉTER, POKOL BÉLA, RUSZOLY JÓZSEF,  
SZABÓ IMRE, TÓTH LAJOS, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

Szerkeszti  
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése  
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324–6523 Acta Univ.  
ISSN 0563–0606 Acta Jur.

## *Bevezetés*

A szerződések létrejövele során több szempontból is különleges szerephez jut a felek tényleges ügyleti akarata. A létrejövő új jogi kapcsolat egy akarati egységként, ennek eredményeként realizálódó új jogviszonyként fogható fel. A jog ennek az akarategyezésnek eredményeként ismeri el a joghatást, amely nem más, mint szerződéshez kapcsolódó jogkövetkezmény. A szerződés, mint akarati viszony általában híven tükrözi a felek akaratát, amennyiben viszont a szerződéses akarat problémás, ennek jellegétől függően a szerződésnek különböző jogi sorsa lehet. Előfordulhat, hogy a szerződés létre sem jön, mivel a felek között még a legszükségesebb kérdésekben sincs konszenzus, vagy létrejön ugyan, de érvénytelen lesz, ennél fogva nem alkalmas a jogi hatás előidézésére. Ezen felül természetesen az is lehetséges, hogy a problémás akarat ellenére érvényes szerződésként funkcionál tovább.

Az akarati tényező szerepének, hiányának, fogyatékoságának ismerete, összetett vizsgálatot tételez. A tanulmány célja a szerződés megkötésekor motiváló akarati, tudati tényezők szerepének áttekintése, különös figyelemmel a felek színlelésére, s ennek a polgári jogi gyakorlatban leggyakrabban előforduló eseteire.

### *1. Az akarat és a szerződési szabadság elve*

Már a szerződés megkötésének előkészítése során is domináns szerephez jut a felek akarata, s annak megfelelő nyilatkozatuk. Mivel a szerződés egy akarati viszonyként fogható fel, valójában ez a szubjektív tényező a létrejöttének az alapja. Néhány kötelező esettől eltekintve – szerződéskötési kötelezettség, bizonyos értelemben az előszerződés – csaknem teljes mértékben a felekre van bízva a szerződés létrehozatalának elhatározása. Ezt a széleskörű ügyleti szabadságot öleli fel, s emeli alapvető kötelmi jogi alaptételé az ún. *szerződési szabadság elve*. Ennek értelmében a jogalanyok általában nagy mozgásteret élveznek a szerződéskötési folyamat előkészítése, illetve a tényleges kötés során. Szűk értelemben ez csupán a szerződés megkötésére irányuló szabad döntési jogot jelenti, tágabb értelemben azonban felöleli a partnerválasztás szabadságát, a típuszabadságot, a forma megválasztásának szabadságát és a diszpozitivitás főszabályát is. A jogalanyok azon túl, hogy szabadon eldönthetik kívánnak-e szerződést kötni, szabadon választhatják meg a szerződő partnert is. A típuszabadság lehetőséget teremt arra, hogy a felek ne csak a Ptk.-ban megnevezett ún. tipikus szerződéseket köthessék meg, hanem akár azok elemeit keverve vegyes, illetve a Ptk.-ban nem szereplő atipikus szerződéseket hozzanak létre. Ezek jogi értelmezésénél természetesen kiemelkedően fontos szerep jut a felek tényleges akaratának, s így a szerződésből kiolvasható tartalomnak. A szerződés a felek kölcsönösen egybehangzó akaratával létrejön. Az, hogy ez az akarategység, szándékegység milyen formában realizálódik, néhány cogens előírástól eltekintve nem bír jelentőséggel. A diszpozitivitás szerint a jogszabály csak szerződést pótló előírásokat tartalmazza, vagyis a szerződés tartalmának kialakítása a felekre van bízva.

Amennyiben nem rendelkeznek eltérően, az érintett kérdésre a jogszabály rendelkezése az iránymutató.

A szerződési szabadság azonban nem tekinthető abszolút korlátlan jogosultságnak, mivel kivételesen ugyan, de találhatóak a szerződési jogban a felekre nézve kötelező erővel bíró normák. Ezek vagy kifejezetten a szerződés megkötését célozzák (pl. felelősségbiztosítások) vagy ezen túlmenően más részletkérdésekre térnek ki, mint például egyes szerződések vonatkozásában az írásbeli forma cogens előírása. Ha a felek ezektől a kötelező erejű szabályoktól eltérnek, az meghatározott polgári jogi szankciókat von maga után.

## 2. A szerződés létrejövetele és az akarat tényező szerepe

A jogügylet létrejövetelének előfeltétele a felek akaratát befolyásoló alapvető tényező, a gazdasági kényszer, vagyis minden árucserén alapuló érdekmotiváció, amely őket a szerződés megkötésére indítja. Ennek megfelelően akaratukat a saját érdekeiknek megfelelően hangolják össze úgy, hogy megfeleljenek a tőlük elvárható kölcsönös együttműködés és a jóhiszeműség elvének.

Mivel a szerződés egy akarat viszony, így a felek kölcsönösen egybehangzó akaratnyilatkozatának kinyilvánításával *létrejön*. Alapvetően a konszenzualitás érvényesül: az akarat megfelelő módon történő kinyilvánítása után a szerződés létrejön és alkalmas lesz arra, hogy kiváltsa az elérni kívánt joghatást.

A szerződéskötési folyamat az egyik fél, az ajánlattevő akaratát kifejező nyilatkozattal indul. Ha válaszként a másik fél némileg eltérő feltételekkel ugyan, de kíván szerződést kötni, ez még nem hozza létre a szerződést. Nyilatkozata csak egy újabb ajánlatnak minősül. Ilyenkor a felek között a konszenzus helyett még csak disszenzusról beszélhetünk. Ahhoz, hogy a *contractus* a felek között létrejöhessen a megtett ajánlatot a másik félnek teljes terjedelmében el kell fogadnia. Az akarategységnek azonban csak a jogszabály illetve a felek által fontosnak minősített lényeges kérdésekre kell fennállnia. Általában lényegesnek tekinthető a felek személye, szolgáltatás, ellenszolgáltatás meghatározása, illetőleg bármely szerződéses elem, amely a felek szempontjából jelentőséggel bír, s e nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. Az, hogy az adott kérdés az érintett szerződés vonatkozásában lényegesnek tekinthető-e, figyelemmel az adott esetben a felek szempontjából fontos elemekre is, az egyes szerződéstípusoknál külön vizsgálandó.

Az alanyoknak a lényeges kérdésekben egyértelműen ki kell fejezniük – szóval, írásban vagy ráutaló magatartással – az akaratukat. Kivételesen nem kifejezett az akaratnyilatkozat és a szerződés mégis létrejön, amikor a felek jogszabályban rögzített elemekről nem szólnak, hiszen azt egyébként is a szerződés részének tekintik, vagy kötelezően annak kell tekinteniük, mert cogens tartalommal rendezi a kérdést. Szerződéses nyilatkozat a hallgatás is, amennyiben jogszabály vagy a felek annak nyilvánítják, illetőleg ha ráutaló magatartással szerződéses nyilatkozatnak minősül.

Előfordulhat, hogy a megtett nyilatkozat nem egyértelmű, nem pontosan meghatározható, hogy a nyilatkozattevő mit kívánt vele kifejezni. Ilyenkor kerülhet sor a szerződés értelmezésére. Ez a szerződés tartalmának megismerését, megállapítását jelenti.

A Ptk. (1959. évi IV. törvény) 207. § (1) bekezdése értelmében a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehe-

tő akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.<sup>1</sup>

A Ptk. rendelkezése a nyilatkozási elvhez áll közel, azonban a konkrét eset mérlegelésekor nem hagyható figyelmen kívül a nyilatkozó tényleges akarata. Vizsgálandó, hogy hogyan lehet az adott nyilatkozatot érteni, milyen tartalmat tulajdoníthatott neki a címzett, s mindezt úgy, hogy bár az értelmezés alapvetően a nyilatkozási elvnek feleljen meg, annak során igyekezni kell figyelemmel lenni a nyilatkozó feltehető szándékára is.<sup>2</sup> Mérlegelni kell a szavak általános jelentését, nyelvtani értelmét, ezzel összhangban pedig az eset összes körülményeit, a teljes tényállást, melyeken keresztül a nyilatkozó akarata felismerhető. A nyilatkozat és a szerződés tartalmának megállapításakor azonban nincs jelentősége annak, hogy a nyilatkozók milyen elnevezéssel aposztrofálják a közöttük létrejövő jogviszonyt.<sup>3</sup>

Amennyiben a felek a szerződést megkötik, szabályos esetben a létrejött ügylet híven tükrözi a felek tényleges akaratának megfelelő jogi állapotot. Rendes körülmények között az akarat és annak kifejezése adekvát egymásnak, vagyis a felek egymás és a külvilág számára kinyilvánított akaratuk megegyezik a valóságos szándékukkal. Előfordulhat azonban, hogy a látszat mögött a szerződéssel ellentétes akarat, tudati tartalom húzódik meg akár egyik, akár mindkét fél részéről.

### 3. A hibás akarat esetei és a jogkövetkezmények

Ha a felek között látszólag fennáll az akarategység a szerződés minden lényeges elemére vonatkozóan, de annak tartalmát eltérően értelmezik, *rejtett disszenzusról* beszélünk.<sup>4</sup> Ekkor a szerződés megítélése szempontjából döntő jelentősége annak van, hogy ez az eltérő akarat rejtve maradjon-e a másik fél előtt, vagy sem. Ha a másik fél ismerte az eltérő akaratot, akkor a disszenzus nem rejtett, s így a szerződés létre sem jött.

Amennyiben az akarategység csak látszólagos, a következő kérdés az, hogy milyen jellegű kérdésre vonatkozik az eltérő akarat. Mivel az akarategység a szerződés létrejöttének az alapja, a lényeges, illetőleg bármelyikük által annak ítélt kérdésekben történő megegyezés feltétlenül szükséges a szerződés létrejövételéhez. Fontos hangsúlyozni, hogy a feleknek nem kell a szerződés minden egyes kérdésében már a szerződéskötéskor teljes egyetértésben lenniük, ez csak az előbb említett elemek vonatkozásában kell, hogy fennálljon. A rejtett disszenzusként a szerződés lényeges elemei vonatkozásában van relevanciája. Az egyéb kérdésekben később, a szerződés megkötését követően csiszol-

<sup>1</sup> Ha a gazdálkodó szervezet és a fogyasztó között a szerződés tartalma e szabály alkalmazásával nem alapítható meg egyértelműen, a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni. Ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni [Ptk. 207. § (2)–(3) bekezdés].

<sup>2</sup> A szerződés értelmezésénél különös figyelmet kap az ügylet visszerhességének kérdése, mivel a visszerterhes ügyleteknél a nyilatkozási elv kerül előtérbe, vagyis nem a nyilatkozó akarata a hangsúlyos, hanem az, hogy hogyan érthette a másik fél. Az ingyenes szerződéseknél háttérbe szorul a nyilatkozási elv és a szerződő akarat a nagyobb szerepet. EÖRSI GYULA: *Kötelmi jog. Általános rész*. Tankönyvkiadó, Bp. 1980. 89–92. p.

<sup>3</sup> A Választott Bíróság 2001/4. sz. döntése értelmében az üzletek közötti megállapodásokban a szerződés szövege, a nyilatkozási elv és a „pacta sunt servanda” különösen fontos nyomatékkal esik latba az utólagos jogviták elbírálásánál, a jogügylet értelmezésénél.

<sup>4</sup> BÍRÓ GYÖRGY: *Magyar polgári jog Szerződés tan közös szabályok*. Novotni Alapítvány a magánjog fejlesztéséért, Miskolc 1995. 74. p.)

hatják, közelíthetik álláspontjaikat, érdekeiket. A fentieknek megfelelően, ha aszerződés a felek között létrejött, de rejtett disszenzus van, akkor a szerződés létrejön ugyan, de egyéb feltételek mellett érvénytelen lehet. Az akarat hiányára, illetőleg hibájára hivatkozva, a szerződés érvénytelenné nyilvánításával még meg lehet akadályozni a kívánt jogi hatás beálltát. Abban az esetben azonban, ha egyetlen érvénytelenségi ok tényállási elemei sem valósulnak meg, a szerződés az értelmezés eredményeként megállapított jogi tartalommal fejtí ki joghatását.

Ennélfogva a rejtett disszenzus háromféle hatást válthat ki: nem létezővé teszi a szerződést, hiszen kiderül, hogy látszólag sincs meg a két egybehangzó akaratnyilatkozat (s ekkor valójában nem is volt rejtett az akarateltérés). Látszólag ugyan rendben van a két nyilatkozat, de úgy, hogy egyik, vagy mindkét félnek, esetleg harmadik személynek szerepe volt aktívan, vagy passzívan az akarathibába kialakulásában. Előfordulhat az is, hogy ingyenes ügylet kapcsán áll fenn az akaratí hiba, s ekkor a másik fél magatartásának vizsgálata teljesen mellőzhető. Az utóbbi esetekben a szerződés létrejön ugyan, de a kívánt joghatás kiváltására nem alkalmas. A rejtett disszenzus harmadik lehetséges esete az, hogy az eltérő akarat rejtve marad, az érvénytelenség nem állapítható meg, ennél fogva az akarateltérésnek jogi relevanciája nincs. Ekkor marad a szerződés olyan tartalommal, amelyet a szerződés helyes értelmezése alapján a jogügyletnek tulajdonítani lehet. Ebben az esetben a szerződés érvényes szerződésként funkcionál tovább. A másik félnek a szerződéskötést motiváló rejtett indoka a szerződő partner előtt nem ismert, annak kialakulásában nem volt szerepe, ezáltal a szerződés értelmezésénél sem vehető figyelembe. Jogunk az érdekellentétek feloldása érdekében is az értelmezési elveket hívja segítségül. Ilyenkor szükséges megvizsgálni a rejtve maradt valóságos akarat kialakulásának okait, a kifejezés körülményeit, és a felek kapcsolatát.

### *Az érvénytelenség*

Amennyiben a felek között a szerződés megkötésének időpontjában rejtett disszenzus, vagy egyéb akaratí probléma merül fel, az bizonyos esetekben a szerződés érvénytelenségéhez vezethet. Az érvénytelenség mindkét esetében, így a semmisségnél és a megtámadhatóságnál is találhatóak az akaratra vonatkozó esetkörök. Amíg azonban a megtámadhatóságnál ezek relatív értékűek, a semmisség esetében már abszolút értékkel eredményezik a szerződés érvénytelenségét. Előfordulhat, hogy a szerződéskötési akarat teljességgel hiányzik, akár egyik, akár mindkét félnél, és lehet, hogy csupán valamilyen hibában szenved. A szerződések jogi sorsának vizsgálatánál a szerződés léte is támogatandó, tekintettel kell lenni mindkét fél méltányolandó érdekére is. A szerződéskötéskor valós, hibátlan akaratának megfelelően nyilatkozó személy érdeke természetesen az, hogy a szerződés kiváltsa az ügyletkez rendszerint kapcsolódó joghatást, ezzel szemben a másik oldal érdekében az áll, ha azt a jognyilatkozatuk nem idézi elő. Ilyenkor a szerződés megítélése nagymértékben függ a felek valós magatartásától, az akarat mögött húzódó motivációtól, s a nyilatkozatoktól is.



Szladits Károly különbséget tesz a téves akaratok között aszerint, hogy hiányzik-e teljes mértékben az akarat vagy az csak hibás, fogyatékos. Amennyiben az akarat hiányzik, tovább csoportosít aszerint, hogy az akarathiány tudatos volt vagy sem.<sup>5</sup>

Felosztását zsinórmértékül használva tekintsük át az egyes akarathiányos, illetve akarathibás érvénytelenségi okokat.

### 1. Akarathibák és a megtámadhatóság

A szerződéses akarral kapcsolatban felmerülő probléma miatt a szerződés a következő esetekben lesz megtámadható: tévedés, megtévesztés, fenyegetés.

1. *Tévedésnek* minősül, amikor a fél valamely körülményt tévesen fennállónak vélt, a feltevése utóbb valótlanak bizonyult, és e nélkül a nyilatkozatát meg sem tette volna. Ekkor a nyilatkozata nem fedi a valódi akaratát, nincs tisztában azzal, hogy nem olyan szerződést kötött, mint amelyet akart. A tévedésnek – mint minden érvénytelenségi oknak – a szerződés megkötése pillanatában kell fennállnia. Az, hogy ez a feltevés múltbeli (téves feltételezés), vagy jövőbeni (meghiúsult várakozás) nincs jelentősége.

Szladits Károly a tévedésnél az akarathiány és az akarathiba esetkörét is említi. A tudatos akarathiány nem ad okot a megtámadásra. Arra nem a szerződés megtámadására, hanem a titkos fenntartással vagy a rejtett indokkal kötött szerződésre vonatkozó, valamint a színlelés szabályai alkalmazandóak.<sup>6</sup>

A nem tudatos akarathiánynál a tévedés a nyilatkozat tartalmára vonatkozik, amikor is a nyilatkozó nem azt jelentette ki, amit akart. Ezek lehetnek az eltévesztés és a félreértés esetei. Eltévesztés esetén a nyilatkozó magát a nyilatkozatát vétette el, nem ilyen nyilatkozatot akart tenni (szórákozottság, nyelvbotlás). Félreértés esetén azt nyilatkozta, amit akart, de nem volt tisztában annak értelmével, nem megfelelően fogta fel a szerződés tartalmát (pl. tárgyban való tévedés, tulajdonságban, személyben). Az akaratot hibásnak veszi, amennyiben a nyilatkozattevő azt jelentette ki amit akart, de az elhatározásának olyan indokai lehettek, amelyek az akaratát „elhomályosítják”. Ekkor az akarat elhatározásának hibás a motivációja (idesorolható az indokbeli tévedés). Ezek általában a külső körülményekben, azok meglétében, hiányában való tévedés esetei.<sup>7</sup>

Főszabály szerint mindenki a saját kockázatára téved, általában a tévedésnek a szerződés létrejövetelére, érvényességére nincs hatása. A felektől általában elvárható, hogy körültekintően, gondosan járjanak el egy új jogügylet létrehozatalakor. (Így nem vehető figyelembe a jóhiszemű másik féllel szemben az olyan tévedés, amelynek a tévedő maga az oka.<sup>8</sup>) Meghatározott tényállási elemek megléte mellett azonban kivételesen lehetőség van arra, hogy a tévedésben lévő fél a szerződést megtámadja, és ezzel a szerződés érvénytelenségét eredményezze. Főszabály szerint ennek feltételei a következők: a tévedésnek a szerződés lényeges elemeire kell irányulnia, és a tévedést a másik fél okozta vagy felismerhette. A megtámadás eredményességéhez az előbbi feltételnek a két utóbbi valamelyikével konjunktív egységet kell képeznie.

<sup>5</sup> SZLADITS KÁROLY: *A magyar magánjog vázlatja*. Grill Károly Könyvkiadó vállalata. Bp. 1933. 141–149. p.

<sup>6</sup> BH. 2001. 384., BH. 2001. 234.

<sup>7</sup> SZLADITS: i. m. 147–148. p.

<sup>8</sup> SZLADITS: i. m. 146. p.

A tévedésnek a szerződés *lényeges* kérdéseire kell vonatkoznia, mivel az apró, lényegtelen kérdések miatt a szerződés jogi hatásának beálltát megakadályozni teljességgel indokolatlan. Lényegesek az olyan körülmények, melyek a közfelfogás szerint, vagy a felek tárgyalásait, érdekeit megismerve felismerhetően az ügylet szempontjából lényeges kérdésnek tekinthetők. Ezek rendszerint a már korábban – a szerződés létrejövele témánál – említett lényegesnek minősülő elemek. A felek általában a szerződés alanyában, tárgyában és tartalmában tévednek. Alanyban akkor lehet tévedni, ha mással kötött szerződést a fél, mint akivel szeretett volna; tárgyban való a tévedés akkor állhat fenn, ha más közvetlen vagy közvetett tárgyra jön létre a szerződés, mint amire ő meg kívánta kötni; tartalomban, ha az értelmezés eredményeként előállott tartalom eltér attól, amit a fél valójában akart.<sup>9</sup>

A megtámadási jog gyakorlásához szükséges továbbá, hogy az akaratnak a hibás motivációját a *másik fél okozza vagy felismerhesse*, vagyis vagy tévedésbe ejtette, vagy pedig tévedésben tartotta a másik felet. Fontos, hogy ez a magatartás a másik féltől, esetleg képviselőjétől származzon, vagy külső körülmény okozza. A így okozott tévedést a másik félnek fel kell ismernie. A tévedésnél nem feltétel aszándékosság, elegendő az is, ha például az eladó nem tájékoztatja a vevőt a szolgáltatás tárgyának valamely lényeges tulajdonságáról.

Általában az *indokbeli* tévedésnek (téves feltevés, meghíusult várakozás), vagyis, hogy mi vezette rá a felet arra, hogy az érintett szerződést megkösse nincs jelentősége, ellenben, ha erre is megállapíthatóak a fenti feltételek, akkor ez is alapja lehet a tévedés címén történő megtámadásnak (pl. ajándékozó úgy gondolja, hogy a megajándékozott méltó az ajándékra).

A fenti alapeseten kívül speciális szabályokat ad a jog arra az esetre, ha a tévedés *jogi kérdésre* irányul. Ekkor csak kivételesen van lehetőség a szerződés megtámadására – akár mindkét fél részéről is –, akkor, ha a munkakörében eljáró jogi szakember a felek együttes jelenlétében ad lényeges jogi kérdésben egyértelműen téves tájékoztatást.

További speciális eset, amikor a tévedés kétoldalú, vagyis a szerződés megkötésekor *mindkét fél* tévedésben volt. Ilyenkor ugyanabban a téves feltevésben vannak a felek, mindketten olyan lényeges kérdésben tévednek, amely döntően befolyásolta a szerződéskötési szándékukat. Ez is lehet már fennálló dologban közös téves feltevés, illetőleg mindkét fél részéről egy jövőbeni dologban tévedés, ami mindkettőjük részéről meghíusult várakozáshoz vezet.<sup>10</sup> Ilyen lehet, ha mindketten rosszul ítélik meg a tárgy életkorát, minőségét, illetőleg az ajándékozás a jövőbeni esküvő reményében történt.

A harmadik speciális lehetőség a szerződés tévedés címén történő megtámadására, ha *ingyenes ügyletről* van szó, ekkor nem releváns a másik fél magatartása, elegendő csupán a lényeges kérdésre irányuló tévedés bizonyítása. (Ugyanez vonatkozik az alábbiakban tárgyalt megtévesztésre és fenyegetésre is)

2. A következő megtámadási ok a *megtévesztés*. Ekkor tudatosan, szándékosan okozzák a másik fél tévedését és ezt követően az így okozott tévedésében meg is tartják. Itt együttesen találkozunk a két tényezővel, hiszen akár aktív, akár passzív magatartással, de általában mégis a másik fél (esetleg harmadik személy) eredményezi a tévedést,

<sup>9</sup> EÖRSI GYULA: i. m. 102. p.

<sup>10</sup> Ilyenkor nem feltételként rögzítenek egy jövőbeni bizonytalan eseményt, nem a szerződés hatályát tették függővé a felek, hanem már magára a szerződés megkötésére is csak az vitte őket, hogy úgy gondolták, az esemény be fog következni (vagy éppen nem), s egyébként nem is tettek volna szerződéses nyilatkozatot.

és ehhez kapcsolódik természetszerűleg annak fenntartása is. A megtévesztés kivételesen harmadik féltől is származhat, de ezt visszterhes ügyletnél a másik félnek fel kellett ismernie.

3. A következő akarahiba a megtámadás esetkörein belül a *fenyegetés* (vis compulsiva). Ez valójában a lelki kényszernek felel meg, mivel ekkor korlátozzák a személyt az elhatározás, döntés szabadságában. A szerződő féllel vagy vele kapcsolatban álló személlyel szemben helyeznek kilátásba olyan személyi, illetve vagyoni hátrányt, amely alkalmas arra, hogy a fél akaratát meghajlítsa, befolyásolja. A fenyegetésnek jogellenesnek kell lennie, akkor adhat okot a megtámadásra. Ekkor a fél félelmében tesz akaratától eltérő szerződéses nyilatkozatot. A fenyegető fél lehet a szerződő fél illetőleg származhat a fenyegetés harmadik személytől is, ugyanúgy, mint ahogy a fenyegetés tárgyaként megnevezett hátrány is irányulhat a szerződő fél helyett harmadik személyre. A magatartás jellegén van a hangsúly, alkalmas kell legyen arra, hogy a szerződő fél akaratát az adott szerződés megkötésére „motiválja”.

Eörsi szerint a szerződés fenyegetés címén történő megtámadásának az alábbi feltételei vannak:

- a fél vagy tág értelemben vett hozzátartozói ellen irányul, bárki ellen akivel olyan viszonyban van, hogy a hátrány kilátásba helyezése befolyásolja;
- jogellenes a fenyegetés (akkor is ha önmagában jogos magatartással fenyegetnek);
- személyi vagy vagyoni jellegű a hátrány;
- másik féltől vagy akár harmadik féltől is származhat (visszterhesnél ez utóbbit a szerződő fél felismerhette).<sup>11</sup>

#### *Semmisség és a szerződéses akarat*

A semmisségnél az akarattal komolyabb problémák merülnek fel, s így a jogkövetkezmény is a szigorúbb abszolút érvénytelenség lesz. Az akarattal összefüggésben az alábbi semmisségi okok merülhetnek fel.

1. A *cselekvőképes illetve a korlátozottan cselekvőképes* nyilatkozatai. Idesorolható mindaz az eset, amikor az érintett személy vagy törvényes képviselője nem a jogszabályban előírt módon teszi meg a nyilatkozatát. Ez viszont csak relatív semmisséget eredményez, hiszen csak a cselekvőképes vagy a korlátozottan cselekvőképes érdekében lehet rá hivatkozni.<sup>12</sup>

2. A másik eset, a *fizikai kényszer* (vis absoluta). Ekkor ténylegesen hiányzik az akarat, mert a fél fizikai ráhatás eredményeként nem tud szándékának megfelelő nyilatkozatot tenni.

Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója szerint az érvénytelenségi okok közé fel kellene venni a kényszert, mint semmisségi okot, mivel a jelenlegi Ptk. a fizikai kényszer körülményei között létrejött szerződés jogi sorsáról nem ad tételes rendelkezést. „A többségnek tekinthető álláspont szerint az ilyen szerződések semmiek: Eörsi szerint ez

<sup>11</sup> EÖRSI: i. m. 101. p.

<sup>12</sup> Ptk. 13/B. § (1) A korlátozott cselekvőképességen és a cselekvőképtelenségen alapuló semmisségre csak annak érdekében lehet hivatkozni, akinek cselekvőképessége korlátozott vagy hiányzik.

annyira evidens, hogy ezért nem kellett a Ptk.-nak róla rendelkeznie.<sup>13</sup> Egy törvényben azonban gyakran közismert tételeknek is helyük van. Nem is szólva arról, hogy van olyan felfogás, amely szerint a fizikai kényszer alatt tett jognyilatkozat létre sem jött, vagyis még kevesebbet jelent, mint egy semmis jognyilatkozat. Ez utóbbi felfogás logikailag helyes ugyan, de ilyen megfontolásból a többi akarathibák (jogtalan fenyegetés, színlelt szerződés stb.) esetében is helyezkedhetünk erre az álláspontra. Márpedig – a légtöbb külföldi joghoz hasonlóan – a Ptk. is érvénytelenségi okként kezeli ezeket az akarathibákat. A következetes megoldás tehát azt kívánja, hogy az új Törvény rendelkezze a kényszer körülményei között tett jognyilatkozatról, és nyilvánítsa semmisnek azt.<sup>14</sup>

3. A *játékból, tréfából illetőleg oktatási célból* tett nyilatkozat esetén hiányzik a komoly üzleti szándék, ténylegesen hiányzik az akarat. Ezek tulajdonképpen a komolytalan nyilatkozatok esetei. A nyilatkozó nem komoly szándékkal nyilatkozik, pusztán a játék elem motiválja, vagy csak egyszerűen viccel a másik féllel, illetve csak az oktatást elősegítendő, szemléltető jelleggel teszi meg a nyilatkozatát. Szándéka nem terjed ki arra, hogy a másik felet megtévessze, sőt számára természetes, hogy az tisztában van nyilatkozatának komolytalanságával.

4. A következő, semmisséget eredményező akarati probléma a szerződés *szinlelése*. Ezt azonban, mivel jelen dolgozat fő tanulmányozási tárgyát képezi külön fejezetben tárgyaljuk, s itt csak a fent tárgyalt érvénytelenségi okokkal történő rövid összevetését adjuk meg.

Szemben a *tévedéssel, megtévesztéssel* itt a felek nem egymással, hanem a külvilággal szemben megtévesztőek. Magatartásuk iránya nem a belső, hanem a külső jogviszony. Míg a tévedésnél egyik a másikat akár gondatlanul is, nem kellő körültekintéssel hozza olyan helyzetbe, hogy az nincs tisztában valamely fontos szerződési elemmel, addig itt a két fél magatartása szándékosan a külvilág megtévesztésére irányul.<sup>15</sup>

Ha tévedés, megtévesztés húzódik meg a színlelés mögött, akkor ennek a színlelt szerződés megítélésekor nincs jelentősége, mert önmagában az, hogy a felek színleltek, az egyéb megtámadási okok, így a tévedés vizsgálatát eleve kizárja.<sup>16</sup>

A megtévesztés közelebb áll a színleléshez annyiban, hogy a magatartás itt is tudatos, szándékos, viszont ekkor a magánérdek sérelmére irányul a magatartás, mivel a másik fél akaratát próbálja ezzel a szerződéskötés felé hajlítani, a cél a másik fél szerződéskötésre való rávétele nem pedig a külvilág, kívülálló megtévesztése. Ugyanígy a fenyegetésnél a belső kapcsolaton van a hangsúly, mivel szándékosan, egyoldalúan történik meg a fél szerződéskötésre kényszerítése.

Amikor *mindkét fél téved* a színlelt szerződéshez annyiban hasonlít a helyzet, hogy mindkét oldalon fennáll a tudati hiba, viszont itt ez abban merül ki, hogy valamely kérdést mindketten hibásan ismernek, ezzel természetesen nincsenek tisztában s éppen ezért

<sup>13</sup> EÖRSI: i. m.101. p.

<sup>14</sup> Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója (Magyar Közlöny 15/II. 105–6. p.)

<sup>15</sup> Nem színlelést, hanem tévedést állapított meg a bíróság akkor, amikor felperes alpereseknek kölcsönt nyújtott s azok lejáratkor nem fizették vissza, mivel a kölcsöntartozást tartozásátvállalással tőlük átvették. (Sőt ezeket előre megkötötték.) Valójában nem is a kölcsönvevőknek folyósítottak, hanem a tartozásátvállalónak. A kölcsönvevők abban voltak tévedésben, hogy a felperes érvényes hozzájáruló nyilatkozatokat tesz a tartozások átvállalásához, ezt azonban nem tette meg. Alperesek, ha nem lett volna az átvállalás, meg sem kötötték volna a szerződést. (BH. 2001.29.)

<sup>16</sup> Ez csak a leplezett szerződés megítélésekor bír jelentőséggel.

mindenféle tudatos akarat kizárható arra vonatkozóan, hogy ők a szerződéskötéssel a „harmadikok” felé mást mutassanak, mint a valós szándékuk. Érdekes eset, amikor a felek pont abban vannak tévedésben, hogy a leplezett szerződés jogszabályba ütközik, vagy más okból érvénytelen lenne és ezért színlelnek, ilyenkor megállapodásuk tartalmát a leplezett szerződés alapján kell megítélni.<sup>17</sup>

A semmisségi okokkal összevetve a színlelést – hasonlóan mint a megtámadásnál, nem igazán lehet hasonló akarati problémával találkozni, hiszen cselekvőképesség, korlátozottan cselekvőképes nyilatkozata esetén egészen más tényezők eredményezik az érvénytelenséget. Itt kell azonban említést tenni a színlelésnek arról a különleges esetéről, amikor valaki a másik felet életkora tekintetében téveszti meg.<sup>18</sup> Ekkor a forgalom biztonsága indokolja annak törvényi lehetőségét, hogy adottesetben az életkorát színlelő fél a szerződés teljesítésére is kötelezhető legyen. Itt csak az egyik fél színlel; színlelésével cselekvőképességét illetően megtéveszti a másik felet.<sup>19</sup>

A *fizikai kényszernél* megint a másik fél akaratát célozza meg a jogellenes magatartás, csak itt a szándékos magatartás fizikai, ennél fogva súlyosabb a megítélése, mint a fenyegetésnek.

A *komolytalan nyilatkozatok* állnak talán a legközelebb a színleléshez, amikor egyik, vagy mindkét fél úgy tesz, mintha szerződést kötne, csakhogy náluk nem áll fenn a látszólagos szerződéskötés szándéka, nincs egység a felek között a látszat megteremtésében. Ha csak az egyik fél tesz komolytalan nyilatkozatot, a probléma pont abból fakad, hogy ő úgy gondolja, hogy annak komolytalanságával a másik fél tisztában van. Nem akarja megtéveszteni, nem kívánja szerződéskötésre rávenni, hiszen nála sincs meg az arra irányuló szándék. Amennyiben mindkettő komolytalan nyilatkozatot tesz, akkor fel sem merül bennük, hogy a külvilág számára annak ilyen jellege nem egyértelmű. Ha azonban komolytalan nyilatkozatukat valaki komolyan véve kárt szenved, az eset összes körülményének figyelembevételével, mérlegelésével kell elbírálni, hogy fennállhat-e a felelősségük harmadik személy irányában.

A szerződés színleltségének megállapítása előtt külön figyelmet érdemel, hogy egyáltalán létrejött-e a felek között a szerződés. Amikor például a felek egymással kölcsönszerződést kötnek azzal, hogy opciós jogot biztosítanak az ingatlanra, s utóbb a hitelező bizonyítani tudja, hogy ez színlelt szerződés volt, mivel valójában jelzálogjogot akartak és nem opciót: a leplezett tartalommal vesszük figyelembe a szerződést. Csakhogy a színleltség megállapítására sor sem kerülhet, ha kiderül, hogy nem is jött létre a szerződés, mivel az opciót a hitelező és az adós kötötték harmadik személy ingatlanára, aki ugyan a földhivatalnál egyoldalú nyilatkozatával az opció bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatát megadta, de valójában nem kötött szerződést a hitelezővel. Ez az egyoldalú nyilatkozat nem hozott létre szerződést a felek között. A szerződésben az adós az ingatlant saját tulajdonaként tüntette fel, s így a hitelező az adóssal, s nem az ingatlan tulajdonosokkal szemben létesített vételi jogot. Ekkor a tényleges felek között a szerződési akarat kölcsönös és egybehangzó kifejezése hiányában a szerződés létre sem

<sup>17</sup> FPK.1995/84.

<sup>18</sup> Ptk.13/B § (2) bek.: Aki cselekvőképességét illetően a másik felet megtéveszti, ezért felelősséggel tartozik, és felelőssége alapján a szerződés teljesítésére is kötelezhető.

<sup>19</sup> Annak sincs ilyenkor akadálya, hogy a szerződő fél kérje a szerződés érvénytelenségének a megállapítását. Vö. *A szerződések joga*. Szerk.: Petrik Ferenc, Közgazdasági és jogi könyvkiadó. Bp.1993.

jött, fel sem merülhet az a kérdés, hogy ez a szerződés, mint színlelt szerződés semmis, de jelzalogjog szerződést leplez.<sup>20</sup>

### *A színlelt ügyletek – simulatio*

A felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni [Ptk. 207. § (4)–(5) bek.].

A Ptk. szövegezése szűkszavú: a színlelt szerződés semmis; ha pedig más szerződést leplez, akkor a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Ez a passzus nem könnyíti meg a jogalkalmazók dolgát, hiszen adott esetben igen nehéz megítélni, hogy a szerződés tényleg színlelt volt-e vagy esetleg más szerződés elemeit keverte, illetőleg csak egyszerűen kihasználta a joghézagok adta lehetőségeket.

Színlelés esetén a felek úgy tesznek, mintha ténylegesen meg kötnék az adott szerződést, illetve mintha a látszólagos tartalommal és feltételekkel kívánnának kapcsolatra lépni, valójában azonban a szándékuk egészen másra irányul.<sup>21</sup> A felek között összhang van mind az akarat, mind a célzott joghatást, mind az akarat kinyilvánítását illetően. A felek között nem disszenzus, hanem ezzel ellentétben abszolút konszenzus áll fenn, ami viszont nem a szerződés tényleges, hanem, csak látszólagos megkötésére irányul.<sup>22</sup> Kölcsönösen úgy tesznek, mintha szerződést kötnének, holott akaratuk egyáltalán nem terjed ki a szerződéskötésre, vagy ha igen, akkor sem arra, amit megkötöttek.<sup>23</sup>

### *A színlelés esetei*

#### a) Egyoldalú színlelés

Akkor is akarati hibás a szerződés, ha csak az egyik fél oldalán áll fenn titkos fenntartás (*reservatio mentalis*) vagy rejtett indok, s ez vezet az ügylet megkötésére. Ilyenkor ez a személy esetleg csak színleli a szerződés megkötését. A rejtett indok és a titkos fenntartás, mivel a másik fél által nem ismerhető fel, a szerződés értelmezés és érvényessége szempontjából közömbös, nem bírnak jogi relevanciával a szerződés megítélésakor.

<sup>20</sup> Veszprém Megyei Bíróság I.Pf. 20 025/1998/3.

<sup>21</sup> A *simulatio*t, a színlelést már a római jogban is ismerték. Amikor a felek látszatra összejátszanak és „harmadikok számára” más szerződést kötnek, mint amit valójában akartak. Főként tiltott ajándékozásoknál találkozhattunk vele pl. Férj feleség között ezt leplezték adásvétellel, bérlettel. Ekkor sem kapcsolódott joghatás az így megkötött szerződéshez, annak ellenére, hogy a látszatügyletre a konszenzus ekkor is fennállt. Amit színlelve kötöttek a felek „meg nem történtnek” kellett tekinteni. A római jogfejlesztés egyik fontos megtürt eszköze volt a színlelés amikor pl. I sesterciusért való mancipációval nem adásvételt, hanem pl. manuos házasságkötést valósítottak meg. A mancipatio, képletes adásvétel volt a római korban. Az eredetileg réz leméréssel zajló vételnél már csak jelképesen eljártsszák az eljárást. Egy darabka ércnek a mérleghez pendítésével és annak az eladó részére történő átadásával. A vételár tényleges kifizetése ügyleten kívül formátlanul számolva történt. Ebből már csak egy lépés az, hogy az ellenérték átadása is csak jelképesen történjen meg, valóságos ellenérték fizetése nélkül. Így szimbolikus vételárért, nummo uno, egy sesterciusért és a szóbeli mondóka megfelelő átalakításával egyéb ügyleti célokat is megvalósítanak (ajándékozás, végrendekezés stb.). BRÓSZ RÓBERT – PÓLAY ELEMÉR: *Római jog*. Tankönyvkiadó, Bp.1974. 397. p.

<sup>22</sup> Etekintetben akár – ahogy a fenti koncepcióból vett idézetben is olvashattuk – felmerülhene, hogy egyáltalán létre jön-e a szerződés.

<sup>23</sup> BUKAI BALÁZS: *Színlelt szerződések. Cégvizetés* 2001/11. sz.

Az egyoldalú *titkos fenntartás* lényege, hogy az egyik fél tudatosan egészben vagy részben más tartalmú ügyletet akar kötni, mint amire vonatkozóan nyilatkozatot tesz, és ezt nem közli a másik féllel. Ekkor a komolytalan nyilatkozatot úgy teszi meg, hogy közben a szándéka az, hogy azt a másik komolynak vegye (csalás, rosszhiszemű tréfa). Ugyanakkor saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat, így ez a szerződés létét, érvényét nem érinti. A felet a szerződés kötelezi, mivel *nemo turpitudinem suam allegans auditur*.<sup>24</sup> (A titkos fenntartás abban különbözik az elhallgatással okozott tévedéstől, hogy ez utóbbi eredményeként a másik fél tudatára hatást gyakorol, vagyis szerepe van a másik fél tévedésének kialakulásában, illetve megtartásában.)

A *rejtett indok*, vagyis a szerződés távolabbi célja, akár háttere, szintén nincs az érvényességre kihatással.<sup>25</sup> Mivel ez a másik fél előtt nem ismert, nem jöhet számításba akkor sem, ha lényeges kérdésre vonatkozóan ingyenes ügyletnél merül fel. Így nem adhat alapot például ajándék visszakövetelésére – s az érvénytelenség megállapítására sem – az olyan rejtett indok, titkos fenntartás, amelyet a megajándékozott a szerződéskötéskor vagy azt követően nem ismerhetett fel, és ezért nem állott módjában az sem, hogy e körülmények bekövetkezését megakadályozza, vagy azok következményeinek elejét vegye.<sup>26</sup>

Ennélfogva nem hivatkozhat annak a megállapodásnak a színlelésére a volt házastárs, amelyet csak azért kötött meg a házassági bontóper során, mert a házastársi hűséget sértő magatartása miatt az alperes csak úgy volt hajlandó továbbra is együtt élni vele, ha formálisan eléválnak, és az érintett megállapodást megkötik. Ha viszont az eljárás során kiderül, hogy a másik fél a későbbiekben az egyezségben foglaltaknak megfelelően cselekedett, és akarata valóban az abban foglaltakat tükrözi, akkor az egyoldalú színlelés miatt a szerződés még nem tekinthető érvénytelennek.<sup>27</sup> Ugyanilyen okokból nem érinti az adásvételi szerződés érvényességét, ha az eladó azért ruházza át vagyonát másra, mert nem akarja, hogy az az örökösé legyen.<sup>28</sup>

A gyakorlatban titkos fenntartással kapcsolatos vita nemigen fordul elő, a rejtett indok önmagában nem, de kivételesen szerepet kaphat az érvényesség megítélésakor,

<sup>24</sup> Celsus alábbi példáján láthatjuk, hogy a titkos fenntartás már a római jogban sem érintette a felek nyilatkozata szerint létrejött szerződést. „Nem lehet megengedni, hogy az, aki általában mindarra nézve, amit neki hagyományoztak kiegyezett, utóbb arra hivatkozzék, hogy ő csak arra gondolt, ami a végrendelt első részében szerepel, s nem arra is, ami a későbbiekben.” BRÓSZ – PÓLAY: i. m. 205. p.

<sup>25</sup> Vegyes szerződésnek s nem adásvételt leplező bérletnek minősítette a Bíróság azt a jogviszonyt, melyben a felek úgy kötötték bérlet szerződést, hogy a bérlet a bérleti jog lejártakor vételi jog, vagyis zárt opció illeti meg, az általa bérelt ingatlanra, azzal hogy meghatározták az ingatlan vételárát is, melybe a havonként fizetett bérleti díjat más vételárként számolják el. A típuszabadság alapján a feleknek lehetőségük van arra, hogy a nevesített szerződéseket vegyítsék egymással, s így egy szerződés több szerződéstípus elemeit is tartalmazza, továbbá olyan szerződést is lehet kötni, amely a külön szabályozott, nevesített szerződések egyikének fogalma alá sem vonható. A szerződések jogi minősítésénél elsősorban azt kell vizsgálni, hogy mi volt a felek ügyleti akarata és ez milyen tartalmú szerződés létrehozására irányul. A szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek útján állapítható meg, hogy vegyes jellegű szerződés esetén a felek elnevezésétől függetlenül melyik nevesített szerződés elemei vannak túlsúlyban, és a szerződést ezeknek az elemeknek a figyelembevételével kell minősíteni. Itt adásvétellel vegyes bérleti szerződés jött létre, amelyben alapvetően a bérlet elemei dominálnak. A szerződés érvényességének megítélése szempontjából nem bír jelentőséggel, hogy a bérlet milyen gazdasági cél elérése motiválta a szerződéskötés során. A tulajdonszerzési célzat, mint rejtett gazdasági indok, nem adhat alapot a színlelt szerződés megállapítására.

<sup>26</sup> BH.2000.11.

<sup>27</sup> BH.1997.583.

<sup>28</sup> P.törv. V 20813/1976.

mivel esetleg megtévesztő magatartásként, tévedés okozójaként érvénytelenséghez vezethet. Azonban egyéb tényállási elem is szükséges az érvénytelenségi ok megállapításához.<sup>29</sup>

Gyakran találkozunk a bírósági gyakorlatban olyan esetekkel, amikor hivatkoznak a szerződés színlelésére akkor is – s így kívánják a szerződés érvénytelenségét elérni –, ha az csak az egyik oldalon áll fenn.<sup>30</sup>

#### b) A kétoldalú színlelés

Ahhoz, hogy a színlelés semmisségi okként érvénytelenséget eredményezzen, mindig kétoldalú, tudatos magatartásban kell megnyilvánulnia. Az ilyen szerződéseknél a felek közös akaratára irányul, hogy azt a szerződést, ami nyilatkozataik alapján keletkezne, ne kössék meg, illetőleg a helyett más tartalmú szerződést kössenek. A felek tudatosan egyező akaratával nem kívánják megkötni a szerződést, amely nyilatkozataik alapján keletkezne. Ekkor már mind a két félnél fennáll az akarati hiba. Itt is elmondható, hogy a mindkét fél részéről fennálló rejtett indok, titkos fenntartás nem releváns.<sup>31</sup>

Színlelésnél a felek között teljes az akarategység, *fennáll a konszenzus*. A felek egyetérténeken abban, hogy nyilatkozatot nem komolyan teszik. Nagyon fontos, hogy nem állapítható meg a szerződés színlelt jellege akkor, ha akár csak az egyik szerződő félnél fennáll a tényleges szerződéskötési szándék.<sup>32</sup> Vagyis a szerződés megkötésekor mind-egyik fél akaratának át kell, fognia a színlelést, hiszen ez tudatos és többoldalú kell legyen. Arra szigorúan ügyelnek a felek, hogy a szerződés olyan legyen, hogy azt mások komolyan tekintsék. A feleket egy közös cél motiválja a szerződés megkötésére, ami lehet jogszabály vagy harmadik személy jogainak, törvényes érdekeinek kijátszása. A felek a külvilágot közösen megtévesztik, hiszen a szerződés látszólag teljesen megfelel egy érvényes szerződés alaki és tartalmi feltételeinek.

A *színlelésnél* a felek vagy egyáltalán nem akarnak szerződést kötni (*negotium simulatum*), vagy pedig akarnak, de valódi szándékukat leplezve, palástolva, a külvilág felé egy teljesen más szerződést kötnek meg (*negotium dissimulatum*).

#### *Színlelt ügylet – a szerződéskötés szándéka nélkül (negotium simulatum)*

A felek akaratnyilatkozata semmis, ha egyik fél sem akar szerződéses nyilatkozatot tenni, hiányzik mögötte a szerződéskötési szándék. A szerződéskötésre irányuló valós akarat hiánya miatt a szerződés nem alkalmas jogi hatás kiváltására. A felek között arra vonatkozóan fennáll a konszenzus, hogy tegyenek úgy, mintha szerződést kötnének, de valójában egyik sem gondolja valósnak a köztük létrejövő ügyletet. A gyakorlatban

<sup>29</sup> Ptk Kommentár. Complex CD-Jogtár.

<sup>30</sup> Amikor a kölcsönvevő és az és az érte készfizető kezességet vállaló között jön létre olyan megállapodás, miszerint valójában a kezes fogja megkapni a kölcsönösszeget (ő a kölcsönfelvevő, vagyis egyoldalúan színlelték az alanyt), ez csak a kölcsönfelvétel rejtett indoka akkor, ha a kölcsönadó szerződéskötési szándéka arra irányult, hogy a kölcsönt a ténylegesen szerződő félnek nyújtsa a másik fél kezességvállalása és zálogfedezet biztosítása mellett. Ez, mint egyoldalú színlelés, a szerződés érvényességére nincs hatással. (Fővárosi Bíróság 45.Pf.20 068/1997/5).

<sup>31</sup> A titkos fenntartás nem, de a rejtett indok, amely mindkettő előtt ismert, jelentőséggel bírhat, mint közös téves feltevés, megtámadási alap. Ha rejtve maradt, már nem számít.

<sup>32</sup> BH 1998.547, BH.2000. 457.



ritkán találkozhatunk a színlelésnek ezzel az esetével, ugyanis a felek általában akarnak valamilyen szerződéses kapcsolatot létesíteni egymás közt.

A szerződéskötés színlelése irányulhat jogszabály megkerülése (pl. amikor adózás elkerülésére kötnek ingatlan átruházására irányuló szerződést, vagy csak látszólag kötnek meg a felek egy lakásbérleti szerződést, azért mert élvezni akarja a bérlő az adott területre hatályos jogszabályok, rendelkezések előnyét.), de más érdekeinek sérelmére is.

### *Színlelt ügylet-palástolással (negotium dissimulatum)*

A másik lehetőség az, amikor a konszenzus fennáll köztük a szerződéskötésre vonatkozóan, de akaratuk nem arra a szerződésre irányul, mint amit látszólag megkötnek. Valamilyen okból nem a valódi szándékuknak megfelelő szerződést kötik meg, ahogy Pólay Elemér mondta: „a felek akarnak, de takarnak”. Vagyis akarnak szerződést kötni, de takarják a valós ügyletet egy másikkal, amely általában magában foglalja a komoly ügylet tartalmi elemeit. Ekkor két szerződést kell figyelembe vennünk, a leplező (palástoló) illetőleg a leplezett (palástolt) szerződést.

A leplező szerződés mindenképpen semmis, joghatás nem kapcsolódik hozzá. Ellenben – mivel az ügyletet a leplezett szerződés alapján kell megítélni – a leplezett szerződés még érvényesnek tekinthető, ha annak minden érvényességi feltétele fennáll. „Ha a leplezett szerződés is érvénytelen, a szerződés semmis.”<sup>33</sup> A Polgári Törvénykönyv magyarázatában található előző megállapításból az a következtetés szűrhető le, hogyha a leplezett szerződés megtámadási okra hivatkozva lesz érvénytelen, akkor is a semmisség lesz irányadó a szerződésre. Ez szerintem logikátlan lenne. Úgy gondolom, hogy a színlelés után az indokolt a teljes függetlenítés, vagyis a továbbiakban csak a megtámadás szabályai alapján kellene megítélni a palástolt szerződést.

Több oka lehet a szerződés palástolásának, s ennél fogva más lesz a megítélése a palástolt szerződésnek is.

Általában a leplezés legfőbb oka az, hogy jogszabályba ütközik a leplezett szerződés és így kívánják annak tartalmát eltitkolni, de úgy hogy valamilyen szerződéses viszony látszólag mégis fennálljon a felek között, amelynek palástja alatt egészen más tartalmat tulajdonítanak mindkettőnek az ügyletnek. Amennyiben a leplezett szerződés jogszabályba ütközik, (jogszabály megkerülésére kötötték, illetőleg jó erkölcsbe ütközik) semmis.<sup>34</sup>

Cél lehet még más jogának, *törvényes érdekeinek* sérelme, kijátszása. Általában a leplezett szerződés érvényes, de a harmadik személy a jogszabályban meghatározott igényekkel (pl. kártérítés) élhet a felekkel szemben, akik véleményem szerint egyetemesen kötelesek vele szemben helytállni. (Bármely egyéb, a felek érdekkörében álló ok is alapja lehet a szerződés palástolásának, s ekkor a palástolt ügylet a színlelt helyébe

<sup>33</sup> A Polgári Törvénykönyv Magyarázata. Közgazdasági és Jogi kiadó Bp. 2001. (a továbbiakban: *Kommentár*) 712. p.

<sup>34</sup> A színlelt bérleti és opciós szerződéssel leplezett érvénytelen adásvételi szerződés. Abban az esetben ha a felek ha a felek a szövetkezeti lakóingatlan tulajdonjogát másra kívánják átruházni, de ennek az átruházásnak jogszabályi akadály volt, mivel a 11/1974. (VI.10.) PM-ÉVM számú együttes rendelet 5. §-a értelmében öt éven belüli értékesítés esetén az elidegenítési szándékot a lakásügyi hatóságnak kellett volna bejelenteni. Ezt elkerülendő a felek jogszabályba ütköző szerződést leplező bérlettel kombinált vételi jog egyéb körülmények figyelembevételével és mérlegelésével színleltek minősíthető, amennyiben ténylegesen megállapítást nyer, hogy a felek akarata már most a tulajdon átruházásra irányult. A bérlő a vételárat megfizette így gyakorlatilag köztük az adásvétel az akaratuknak megfelelően realizálódott. (BH.1992.758.)

lép.)<sup>35</sup> Más érdekét sértette az örökgyógyó és a felperes között létrejött adásvételi szerződés, amely ajándékozási szerződést leplezett, és így annak tárgyát nem kellett a hagyatékba betudni (vagy osztályrabcsátani).<sup>36</sup> Más esetben a felperes keresetében a *tartási szerződés* érvénytelenségének megállapítását kérte. Keresete szerint a szerződés színlelt, mert a szerződés azt a célt szolgálta, hogy az ingatlanra a felperes ne szerezhessen özvegyi haszonélvezeti jogot. A bíróság a felperes keresetét elutasította, mivel az „örökgyógyó” maga is tudta, hogy a betegsége súlyos, és ennek tudatában kötötte a szerződést. Nem állapítható meg, hogy a szerződésajándékozást leplez, ez szükségtelen is lett volna, mert az eltartottnak jogában állott az, hogy a házingatlanát az alperesnek a tartás fejében átruházza.<sup>37</sup>

Más jogát sérti az az öröklési szerződés is, amelyet a felek nem tartási szolgáltatások nyújtása céljából, hanem a kötelesrészre jogosult igényének megghiúsítása érdekében kötnek.<sup>38</sup>

Mivel a leplezett szerződést önmagában már a semmis palástoló szerződéstől függetlenül kell megítélni, bármely érvénytelenségi ok felmerülhet, s azokra már megfelelően alkalmazandóak az érvénytelenség általános szabályai.

### A színlelés tárgya

Amikor a felek akarata felöleli az egész szerződés színlelését, hiányzik a valós szerződéskötési szándék. Ilyenkor felesleges vizsgálunk, hogy mely részekre terjed ki a színlelési tudattartalom.<sup>39</sup> Valójában ekkor a szerződéssel kapcsolatos minden elemére kiterjed a színlelés, hiszen alapvetően a jogügylet létrehozatalára irányuló akarati tényező hiányzik; így ezen túl mindaz, amit a szerződés magában foglal csak látszat. Ennek megfelelően először célszerű azt vizsgálni, hogy egyáltalán volt-e a feleknél szerződéskötési akarat, s ha igen, csak másodlagosan kutatható, hogy mire irányult a szerződéskötési akarral társult színlelés, s így van-e a színlelt ügylet mögött olyan jogviszony, amely formailag és tartalmilag egy másik érvényes szerződés feltételeinek megfelel.

A fentieknek megfelelően a színlelés tárgyánakrésztelése csak a leplezés eseteiben merülhet fel kérdésként. Megállapítható, hogy a felek leplezési szándéka alapvetően a *jogcím*, alany és tárgy vonatkozásában állhat fenn.

A felek akarata gyakran irányul más szerződés megkötésére, mint amelyet valójában kötni akartak, más *jogcímet* tüntetnek fel, mint amire a szándékuk kiterjed. Ilyen például a tartási szerződéssel leplezett életjáradéki szerződés. Az egyik idevonatkozó esetben a felek akarata nem terjedt ki a szerződésben a tartás elemeire, hanem csak az életjáradéki szerződésre. Ekkor a mögöttes ügylet vizsgálendő. Felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a tartási szerződés életjáradéki szerződést leplezett, és a leplezett jogügylet a megkötésének időpontjában a hatályban volt a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 81. §-ának (1) bekezdésébe ütközött. Az életjáradéki szerződés így azért semmis, mert abban jogszabály értelmében a lakás-

<sup>35</sup> *Kommentár*: 524. p.

<sup>36</sup> BH.1998.177.

<sup>37</sup> BH.1995.644.

<sup>38</sup> BH.2001.475.

<sup>39</sup> Ebben az esetben talán joggal vehető fel az a kérdés, hogy a szerződést ne érvénytelennek, hanem ebben az esetben létre sem jöttek tekintsük, s a semmisség csak a leplezésénél legyen megállapítható.

bérlleti jogviszony folytatására való jogosultságot a felek nem köthettek ki.<sup>40</sup> Más esetben nem volt színlelt a tartási szerződésbe burkolt életjáradéki szerződés, mivel az ítélet indoklása szerint a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akaratlan eltérhetnek, ha a jogszabály az eltérést nem tiltja. Nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a tartási szerződés keretein belül a felek megállapodjanak abban: arra az időre, amíg a felperes a leányánál tartózkodik természetbeni szolgáltatásaikat az alperesek pénzzel megváltják. A szóban forgó rendelkezés tehát önmagában nem teszi a jogügyletet életjáradéki szerződéssé, annál is inkább, mert perbeli nyilatkozataik szerint a természetbeni tartásra – ha azt a jogosult igényli – az alperesek bármikor készen állnak<sup>41</sup>

Jogcím színlelésének minősül az adásvétellel leplezett ajándékozási szerződés is. Ilyenkor is vizsgálendő a mögöttes ügylet érvényessége. Később, ha az ajándékot vissza kívánja követelni az eladó, előbb be kell bizonyítania a színleltséget, majd miután a jogviszony a leplezett szerződés alapján értékelhető, alkalmazhatóak a visszakövetelésre vonatkozó szabályok is. A továbbiakban azt kell bebizonyítani, hogy annak valamelyik esete fennáll.<sup>42</sup>

A XXV. PED V. pontja külön rendelkezést ad arra az esetre, hogy miként kell értékelni a leplezett szerződést akkor, ha a feleknél az ingatlan átruházására irányuló szándék megvan, de a leplező ügylet ezt a tartalmat nem fogja át, s a tulajdonátruházás írásbafoglalása nem történt meg. „Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának *jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást* nem a felek valóságos akaratának megfelelően tünteti fel. Ha azonban a színleges írásbeli szerződésből az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék nem tűnik ki, a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratnyilvánítás írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett szerződés érvénytelen. Kérdésként merült fel a bíróságok gyakorlatában a különböző színlelt szerződések (ajándékozást leplező adásvételi szerződés, adásvételi szerződéssel palástolt tartási vagy életjáradéki szerződés stb.) elbírálása kapcsán az: elismerhető-e az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó leplezett szerződés érvényessége akkor, ha a színlelt (és írásba foglalt) szerződés tulajdonátruházást nem tartalmaz (tehát pl. a felek színlelt haszonbérlleti szerződést kötnek az adásvételi szerződés leplezése céljából).

A Ptk. 207. §-ának (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Eszerint valamely színlelt szerződés elbírálásánál nem a külső alakból, hanem a felek valóságos szerződési akaratából kell kiindulni; nem a színlelt, hanem a valóságos szerződés az irányadó. Önmagában a szerződés leplezett volta (a tulajdonjog átruházási

<sup>40</sup> 81. § (1) Az elhalt bérlő eltartója is folytathatja a lakásbérlleti jogviszonyt, ha  
a) a tartási szerződés jóváhagyásától a bérlő haláláig legalább egy év eltelt és az *ábrt*  
b) a bérlő halálakor – legalább egy éve, állandó jelleggel – a lakásban lakott, továbbá  
c) a tartási kötelezettségét teljesítette.

<sup>41</sup> BH. 2000. 14.

<sup>42</sup> BH. 1997. 527.

jogcímének a valóságos szerződési akarattól eltérő feltüntetése) nem eredményezi tehát a szerződés érvénytelenségét.

A törvény említett rendelkezéséből azonban az is következik, hogy a leplezett szerződés érvényességi kellékeinek hiánytalanul meg kell lenniük a színlelt szerződésben. A törvény ugyanis csak a színlelést tekinti közömbösnek, de nem ad felmentést az egyéb érvényességi feltételek megtartása alól. Ezt fejezi ki az a rendelkezés, hogy a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Miután pedig a felek valóságos szerződési akarata a színlelt szerződésben burkoltan jelentkezik, mellőzhetetlen, hogy a színlelt szerződés is tartalmazzon tulajdon-átruházást (bár a valóságos, leplezett szerződésben megjelölttől eltérő jogcímen). Ha ugyanis a színlelt szerződésben nem jut kifejezésre az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék, hiányzik a szerződésnek ez a lényeges eleme a leplezett szerződésből is, és így a leplezett szerződés emiatt érvénytelen.

Ezek szerint tehát, ha a tulajdonjog átruházására irányuló szerződést olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek lényeges tartalmához ugyancsak hozzátartozik az ingatlan tulajdonjogának átruházása, és azt tartalmazza is, akkor a palástolt szerződés érvényesnek ismerhető el. Ha azonban az írásba foglalt szerződés csupán az ingatlan használatának időleges átengedésére szolgálhat jogcímmel, de az ingatlan tulajdonjogának átruházására jogcím érvényessége esetén sem adna, akkor minthogy az okirat a feleknek az ingatlan elidegenítésére irányuló akaratyilvánítását nem tartalmazza s ekként a leglényegesebb tartalmi elem nincs írásba foglalva, a palástolt szerződés leglényegesebb tartalma is csak szóbeli megállapodásként jelentkezik, következésképp az ilyen szerződés ingatlan tulajdonjogát elidegenítő érvényes szerződésnek nem ismerhető el.<sup>43</sup>

A jogcím leplezésénél a felek tudatában vannak annak, hogy a ténylegesen megkötött szerződés tartalmilag más szerződésnek felel meg, mint amit valójában kötni akartak. Vagyis nem arról van szó, hogy más elnevezéssel illetik, de a tartalomból az derül ki, hogy valójában akaratauk más szerződés megkötésére irányul, vagyis a tartalomból kiderül az, hogy mi a valós akaratauk és csak egyszerűen a jogcím téves megjelöléséről van szó. A jogcím téves megjelölése, így például gondozás helyett tartás, a tulajdon átruházásra irányuló szerződést nem teszi érvénytelenné.<sup>44</sup>

Előfordulhat, hogy a felek színlelése a szerződés *alanyára* vonatkozik.<sup>45</sup> Ilyen, amikor jogszabály megkerülésével az egyébként szerzésében korlátozott (általában ilyenek a „zsebszerződések” is, amikor magyar megveszi a termőföldet, de a felek mindegyike tudja – így az eladó is –, hogy a külföldi áll a vevő mögött) helyett mindegyik fél által

<sup>43</sup> XXV. Polgári Elvi Döntés V. pontja és indokolása. A új Ptk. koncepciója értelmében a XXV. PED. V. pontjában foglalt, a színlelt adásvételi szerződésekre vonatkozó jogtételt az abban foglalt ellentmondás miatt meg kell szüntetni. *Koncepció*: 105. p.

<sup>44</sup> BH. 1997. 436.

<sup>45</sup> Nem minősül színleltnek az az ügylet, amikor a játékautomaták gyártója eladásra felajánl meghatározott számú gépet eladásra azzal, hogy azt a vevőtől visszlizingbe venné, de mivel az tőkeerős, megfelelő fedezettel rendelkező partnerrel és nem a gyártóval kívánt leszerződni az ügylet a vevő. Ezért az a cég, ahol a gyártó korábban ügyvezető igazgató volt vállalja, hogy megköti a vevővel a lízingszerződést, a gépeket papíron átveszi, a szerződés biztosítékeként pedig vagyontárgyaira zálogjogot enged. A gyártóval kötött külön megállapodásban vállalta hogy a gépeknek részére történő átadását. Valójában a gépek maradtak is a gyártónál, aki, mint eladó a lízingbeadóval szemben visszavásárlási garanciát vállalt. Ha a lízingbevevő a lízingbeadó tudtával, hozzájárulásával allizingbe adja a lízingtárgyat és az sem, hogy a teljesítés során nem veszik fizikailag birtokba a dolgot. A bíróság megállapította, hogy az úgynevezett” közvetett visszlizing” konstrukció nem ütközik sem jogszabályba, sem jó erkölcsbe, a felek *egyező akarata* esetén ez egy érvényes szerződés-kombináció.

tudottan és színleltén egy harmadik fél szerepel a szerződésben. Nemcsak a jogszabályi korlátok kijátszására, hanem más jogának sérelmére is történhet alanszínlelés. A szerződés egyik alanyára vonatkozó színlelés esetére is irányadó az az általános szabály, hogy a színlelésnek valamennyi szerződő fél részéről fenn kell állnia. A titkos fenntartás, vagy rejtett indok nem számít. Így hiába hivatkozik utóbb a meghatalmazottként szerződést kötő, aki esetleg még a pénzt is kifizette az ingatlanért, hogy valójában ő a szerződés tényleges alanya. S az általa meghatalmazottként kötött szerződések leplezőek voltak csupán, mellyel az ő személyét leplezték el és tüntettek fel más szerződő félként. Mivel a másik félnek a más tartalmú szerződés megkötése nem állt szándékában (Az eladó szemében ő valóban képviselői minőségben lépett fel), és a meghatalmazó oldalán is egyértelműen bizonyítható a valós tulajdonszerzési szándék, így nem áll fenn valamennyi szerződő fél oldalán is a leplező szándék. A szerződés színleltnek nem minősíthető, ez csupán csak titkos fenntartás lehet.<sup>46</sup>

Amennyiben hitel-, kölcsönszerződés megkötésekor egy erősebb gazdasági partner lesz a hitelfelvevő, a hitelező szempontjából irreleváns, hogy a vele szerződő a nyújtott kölcsönt kinek továbbítja. Az, hogy valójában másnak áll érdekében kölcsönt felvenni és a fél annak továbbítja az összeget csak a hitel, illetve kölcsönszerződés rejtett indoka, ha ezt a hitelező nem tudja. A hitelező szempontjából a szerződő partner továbbra is a tényleges kötelezett.

Régen a kontár szerződések semmisnek minősítése kapcsán merülhetett fel az alany színlelése, amikor mindkét fél által tudottan egy engedéllyel rendelkező személy szerződött le a „kontár” helyett. A leplezett szerződő fél valójában az engedéllyel nem rendelkező személy volt (alanszínlelés jogszabály megkerülésével, így a leplezett semmis).

A felek leplezhetik a szerződés közvetlen és közvetett *tárgyát* is. Így közvetlen tárgyként jelenik meg valamely tevékenység leplezése, általában amikor valamilyen jogszabályi vagy egyéb akadálya van a tevékenység végzésének (pl. főállású munkahely szerződésében korlátozva van, hogy a munkavállaló a munkahelyén kívül hasonló tevékenységet folytasson, ilyenkor lehet a szerződés alany, de tevékenység leplező is egyben. Ha valaki valamely foglalkozástól el van tiltva, de ő mégis folytatja azt úgy, hogy színlelt szerződésben látszólag más tevékenységet végez, vagy nem akarja szükséges engedélyeket beszerezni, s ezért látszólag nem engedélyköteles tevékenységre szerződik).<sup>47</sup>

A szerződések közvetett tárgya a dolog, amire az emberi tevékenység irányul. Amennyiben jogszabályi korlátok vagy a felek mással szemben fennálló érdeke indokolja, szükséges lehet színlelve megjelölni a szerződés tárgyát is. Így a felek a szerződés közvetett tárgyát (s ezen keresztül jogcímét is) leplezik azzal a „színlelt” kölcsönszerződéssel, amelyben a hitelező nem pénz vagy helyettesíthető más dolog, hanem váltó átadására – az átadott váltó nem minősül helyettesíthető dolognak – az adós pedig pénz fizetésére vállal kötelezettséget. Ekkor a köztük létrejött jogviszonyt a leplezett szerződés tartalma alapján kell megítélni és értelmezni.<sup>48</sup>

<sup>46</sup> Legfelsőbb Bíróság, mint másodfokú bíróság Pf.21 020/1997, Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati Bíróság Pfv. X.21 650/1998.

<sup>47</sup> Tárgy-leplezésnek minősülhet, amikor a felek tartási vagy öröklési szerződéssel leplezik a köztük létrejövő gondozási szerződést. A jogcím leplezése ekkor a közvetlen tárgy színlelésével is együtt jár, mivel az akaratuk csak a gondozási elemeket fogta át.

<sup>48</sup> BH. 1997. 408.

(Ide sorolható az ellenszolgáltatás mértékének színlelt megjelölése is, amely viszont gyakorisága miatt a kiemelt esetek körében kerül bemutatásra.)

### A színlelés bizonyítása

A színlelt szerződés semmis, így annak érvénytelenségére – amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik – bárki határidő nélkül hivatkozhat.<sup>49</sup> A „bárki” azonban eljárásjogilag behatárolható személy, az aki kereseti jogosultságát – az ügyhöz kapcsolódó érdekelttségét – igazolni tudja.<sup>50</sup> A színlelést a semmisség megállapítása iránti perben az köteles bizonyítani, aki erre hivatkozik.<sup>51</sup> Ez lehet harmadik személy, de bármelyik, vagy mindkét szerződő fél is.<sup>52</sup>

A színlelt szerződések bizonyítása különösen nehéz. Akkor, ha a felek között továbbra is fennáll az érdekegyezés a színlelés tekintetében, a harmadik személy számára szinte lehetetlen feltárni az erre utaló elemeket. A színlelt szerződés megkötésének lényeges feltétele a felek egymással szemben fennálló feltétlen bizalma. A valódi akaratnak megfelelő magatartás a felek úriember megállapodásán alapszik: „gentlemen’s agreement”. (Így gyakran tényleg csak a fél becsületén múlik, hogy kifizeti-e a valódi megállapodásuknak megfelelő vételárat – s nem pedig csak a szerződésben feltüntetett kisebb összeget adja át, vagy hogy színlelt tulajdonátruházás esetén ne éljen a „tulajdonos” a jogaival.)

Az eljárásban objektív és szubjektív tényezők bizonyítása is felmerülhet, így a hivatkozó félnek kellene bebizonyítania a belső motivációt, azt, hogy mi indokolta színlelést, ennek milyen „kézzel fogható” jelei vannak. Meg kell próbálni feltárni azokat az objektív elemeket, amelyek egyértelműen bizonyítják a felek színlelését, hiszen ezekből a külső körülményekből lehet következtetni a felek valódi akaratára. Ha a felek között a színlelésre irányuló érzékenyesség továbbra is megmarad, akkor szinte csak ezeknek külső elemeknek a feltárására hagyatkozhat a kívülálló felperes. Gyakran találkozhatunk olyan esetekkel, amikor a felek között később felmerülő jogvita ad okot arra, hogy maguk hivatkozzanak a színlelésre. Ők valamivel könnyebb helyzetben vannak a szubjektív elemek feltárása s azok bizonyítása során, bár a bizonyítás ilyenkor is komoly nehézségekbe ütközik, hiszen utóbb nehéz megállapítani, hogy mit akartak a felek a szerződéskötés időpontjában, s akkor mi lehetett a palástolt szerződés valódi tartalma. Egyébként a felek közösen is hivatkozhatnak mással szemben az ügylet színlelésére. Akár a fél hitelezői is hivatkozhatnak rá, ha a szerződés tárgyából kielégítést tudnak keresni.

<sup>49</sup> 234. § (1) bek.: A semmis szerződés érvénytelenségére – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

<sup>50</sup> Színlelt szerződések megkötése az éppen hatályban lévő bérleti lakásokra vonatkozó szabályok, vagy az ezek alapján kedvező pozíciót élvezők jogainak kijátszására: amikor tartási szerződéssel ruházta át a bérleti jogviszonyt a jogosult, akkor a per indítására csak az a személy lesz jogosult, aki az érdekelttségét bizonyítani tudja, vagyis, ha a lakásbérletre vonatkozó szabályok értelmében ő lenne a jogosult a bérleti jog folytatására. Ha nem, akkor nem hivatkozhat a színlelésre. (BH. 2002. 97.)

<sup>51</sup> BH.1996. 86.

<sup>52</sup> Pl. szövetségi tag nem hivatkozhat a szövetséget és a harmadik személy között létrejött szerződés semmisségére, ha a tagi érdekei nem sérülnek (BH.2001.233).

## A színlelés jogkövetkezményei

*A színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. [Ptk. 207. § (5) bek.] Ha valamely semmis szerződés más szerződés érvényességi kellékeinek megfelel, ez utóbbi érvényes, kivéve, ha ez a felek feltehető szándékával ellenkezik. [Ptk. 234. § (2) bek.]*

Amennyiben a bíróság a szerződés színleltségét megállapítja arra a továbbiakban az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni abban az esetben, ha a feleknél egyáltalán nem állapítható meg a szerződéskötési szándék. Ekkor nincs olyan szerződés, ami alapján a felek közötti kapcsolatot érvényesen értelmezni lehetne. Vissza kell állítaniuk az eredeti állapotot, vagy ha ez nem lehetséges, ítélethozatalig hatályossá nyilváníthatja a bíróság a szerződést. (Ennek gyakorlatilag nincs igazán jelentősége, mert általában nem történik pl. olyan tevékenység kifejtése, ami visszafordíthatatlanná tenné az ügyletet; gyakran, még az eredeti állapot visszaállításakor sincs mit visszaadni.)

Más a helyzet, amikor a felek más szerződést lepleztek. Ilyenkor a színlelés megállapítását követően további vizsgálat tárgyát képezi, hogy ez a szerződés érvényesnek tekinthető-e. A jog tehát a felek valódi akaratának megfelelően, nem pedig a nyilatkozataik alapján rendezi a jogviszonyt (akarati elv előtérbe kerül). A szerződéssel elérni kívánt cél gyakran jó erkölcsbe, jogszabályba ütköző vagy annak megkerülésére irányul. Ennélfogva a leplezett szerződés sem alkalmas a kívánt joghatás előidézésére: semmis, s így főszabályként az eredeti állapot visszaállítása kapcsolódik hozzá (vagy ítélethozatalig hatályossá nyilvánítás, amennyiben fogalmilag nem állítható vissza az eredeti állapot).

Előfordulhat, hogy akár tartalmilag, akár formailag nem felel meg az ügylet a leplezett szerződés speciális érvényességi feltételeinek, s így megint csak érvénytelen lesz a leplezett szerződés is. (pl. jogszabály szerint írásba kellene foglalni, a palástoló szerződés pedig csak szóban kötött; vagy az adott szerződésnél lényeges elem a határidő, ez a leplezőben nincs meg, akkor nem lehet érvényesnek tekinteni tartalmilag ezt sem).<sup>53</sup>

Ha a leplezés más jogának a kijátszására irányul, illetve egyéb más érdek motiválja, ez még önmagában nem teszi a szerződést érvénytelenné. A jogviszony a leplezett szerződés alapján értékelendő (pl. ha elővásárlási jog kijátszására irányult az ajándékozás, amivel az adásvételt leplezték, akkor ez alapján az elővásárlásra jogosult hivatkozhat a szerződés hatálytalanságára.)

Gaál Sándor a semmisséggel összefüggő eljárásjogi kérdésekről szóló tanulmányában a színlelt szerződéssel kapcsolatosan megállapítja, hogy a színlelt szerződésen alapuló perekben az a visszatérő tapasztalat, hogy a palástolt szerződés is semmis, továbbá, hogy azok nem a peres felek, hanem az egyik peres fél és harmadik személy között jönnek létre. Ekkor a jogkövetkezmények levonása és az egy perben való elbírálás csak akkor lehetséges, ha a hatásköri szabályok azt nem zárják ki, nem kell az alperesek közötti marasztalásról rendelkezni az eredeti állapot visszaállítása kapcsán, és az ebben érintett valamennyi érdekelt perben áll. Amennyiben a felperes harmadik személyt nem hajlandó a tájékoztatás ellenére sem perbe vonni, úgy a bíróság nem foglalhat állást a

<sup>53</sup> A színlelt szerződésekre alkalmazandó jog kérdésében lásd A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett állandó választott bíróság gyakorlatából: Az alkalmazandó jog színlelt szerződések esetén. *Gazdaság és jog* 1997/3. szám.

jogviszonyoknak a harmadik személyt érintő részét illetően, azaz még meg sem állapíthatja a szóban forgó szerződés semmisségét.

Másik érdekes problémaként veti fel, hogy amennyiben a leplezett szerződés mégis érvényes, az nem jelenti azt, hogy a bíróságnak sürgősséggel el kell bírálnia az ebből fakadó jogvitát. Etekintetben ugyanis a Ptk-nak a semmisséghez fűződő hivatalbóliság semmilyen formában nem érvényesül, így kizárólag a felek rendelkezésétől függ, hogy a bíróság foglalkozhat-e a leplezett szerződéssel.<sup>54</sup>

A színlelt szerződés nem okozhatja más kárát, ha az abban bízva jogot szerzett. Amennyiben jóhiszemű harmadik félnek kárt okoznak a felek, kártérítési kötelezettség terheli őket. A kár megtérítésére egyetemlegesen kötelesek (pl. az engedményezés esetén az engedményessel szemben az adós nem hivatkozhat arra, hogy az adóssága nem áll fenn, az csupán színlelt volt).<sup>55</sup>

A színlelt szerződés megítélése gyakran túllépi a polgári jogág kereteit, így gyakran például büntetőjogi, adójogi, munkajogi következmények kapcsolódnak hozzá.<sup>56</sup>

### A leggyakrabban előforduló esetek

Néhány konkrét esetet kiemelve, azokat külön címszó alatt tárgyaljuk. Ezt a gyakorlatban betöltött különleges szerepük, előfordulásuk gyakorisága, esetleg aktualitásuk tesz indokolttá. A tanulmánynak nem célja ötleteket adni a jogszabályok kijátszására, csupán a gyakorlatban eddig felmerülő alapvető színlelések bemutatására, elemzésére szorítkozik. Hangsúlyozom, hogy az alábbi színlelt szerződések nem a jog kínálta lehetőségek felsorolását jelentik, éppen ellenkezőleg, ezek jogellenes magatartásnak minősülnek, s bizonyításuk esetén komoly polgári jogi, büntetőjogi, adó-, illetékjogi következményeket vonhatnak maguk után.

#### 1. A vételár színlelése

Az ingatlanügyletek területén gyakori a színlelt szerződések kötése, melyek általában palástolást valósítanak meg. Tipikusan a szerződés egyik lényeges tartalmi elemének leplezésével találkozunk, amikor a felek a vételárat nem a valós értéknek megfelelően tüntetik fel. A felek az ingatlan adásvételi szerződések esetében általában azért rögzítenek kevesebb vételárat, mert a vagyonátruházási illetéket kívánják így módon csökkenteni, vagy adott esetben az adófizetés alól kívánnak részben vagy egészben mentesülni. Az, hogy a vételárat nem a felek valós akaratának megfelelően rögzítik a XXV. PED értelmében nem teszi érvénytelenné a palástolt szerződést, a szerződés érvényessége szempontjából ez közömbös, a felek a leplezett megállapodás szerint a teljes vételárral tartoznak.

„Ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodásukat a felek olyan színlelt szerződéssel leplezik, amelynek írásba foglalt tartalmához az ingatlan tulajdonjogának átruházása ugyancsak hozzátartozik, ebben az esetben a leplezett szerződést nem teszi érvénytelenné egymagában az, hogy a szerződésről készült okirat a tulajdonjog átruházásának jogcímét, illetőleg az ellenszolgáltatást nem a felek valóságos

<sup>54</sup> Lásd részletesen GAÁL SÁNDOR: *Fórum – A semmisséggel összefüggő eljárásjogi kérdések*. Complex CD-Jogtár.

<sup>55</sup> SZLADITS: i. m. 144. p.

<sup>56</sup> Lásd részletesen BUKAI BALÁZS: *Színlelt szerződések. Cégeztesítés*, 2001/11.



akaratának megfelelően tünteti fel. Ha azonban a színleges írásbeli szerződésből az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék nem tűnik ki, a tulajdonjog átruházására vonatkozó akaratnyilvánítás írásba foglalásának hiánya miatt a leplezett szerződés érvénytelen. Gyakran megtörténik, hogy az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződésben a felek a közöttük létrejött megállapodás valódi tartalmától eltérően tüntetik fel az eladott ingatlan vételárát. A valóságos vételártól eltérés – a vagyónátruházási illeték csökkentése céljából – rendszerint úgy jelentkezik, hogy a felek alacsonyabb vételárát tüntetnek fel. Előfordul azonban a valóságnál nagyobb vételár feltüntetése is, különösen akkor, ha a felek az adásvételi szerződéssel a részbeni ajándékozást kívánják leplezni. Az ilyen színlelt szerződés – érvényes ugyan, természetes azonban, hogy az érvényességtől függetlenül illetékjogi és büntetőjogi következményekkel járhat. Éppen ezért, ha illetékrövidítési céllal a vételárnak eléggé el nem ítéhető színlegessége megállapítást nyer, a bíróságnak feladata, hogy – szükség esetén haladéktalanul, de a per befejezése után feltétlenül – az illetékügyi hatóságot minden esetben, ha pedig büncselekmény is fennforog az ügyészt is értesítse.

A szerződés érvényességéből folyik, hogy a szerződés teljesítése során a vevő a teljes vételárért tartozik helytállni, azaz az eltitkolt vételárrészért is. Ugyancsak az érvényesség következménye az is, hogy az eltitkolt vételárrész tekintetében az állam javára való marasztalásra az eltitkolás okából nem kerülhet sor. Ennek ugyanis előfeltétele lenne a szerződés érvénytelensége. De nincs helye ilyen esetben az állam javára marasztalásnak a Ptk. 361. §-a alapján sem, mert az egyrészről éppen az eladót érintené, akinek részéről nincs jogalap nélküli gazdagodás, másrészről a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti értékaránytalanságra vezethető – végül azért sem, mert a felek közötti szerződéses jogviszony önmagában kizárja a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazását.<sup>57</sup>

Abban az esetben ha a felek nem állapodnak meg a vételárban a szerződés létre sem jön. Amennyiben nem disszenzus, hanem konszenzus van köztük tekintetben, hogy más vételárát rögzítsenek, mint ami a valós összeg, akkor a leplezett szerződés nem lesz érvénytelen, hanem a felek kapcsolatát, így a vételárát a leplezett összeg alapján kell megítélni, a vevő ezzel az összeggel köteles helytállni. (Utóbb esetleg feltűnő aránytalanságra lehet utóbb hivatkozni, ha nem tudja bizonyítani a vételár színlelését.)

Érdekes kérdést vetnek fel az ún. „egyforintos szerződések”. Ezek megkötésének az indoka általában az, hogy a felek egy minimális összeg feltüntetésével próbálják az egyes jogszabályi rendelkezések kijátszása érdekében színlelni a visszterhességet, s ennek következtében élvezni a vele együttjáró előnyöket.<sup>58</sup>

## 2. Elővásárlási jog kijátszása

A gyakorlat többféle módozatát hívta életre az elővásárlásra jogosult személy jogainak kijátszására. Az elővásárlási joggal rendelkező személyt megilleti az a jog, hogy más személyeket megelőzően a harmadik személy vételi ajánlatának megfelelő tartalommal, feltételekkel egyoldalú nyilatkozatával létrehozza az eladóval az adásvételi szerződést. A mennyiben ezt a jogát megsértik, úgy kérheti a megkötött szerződés vele

<sup>57</sup> XXV. PED.

<sup>58</sup> Lásd részletesebben DR.CSILLAG GYÖRGY – DR.KESZTHELYI ALEXANDRA: „Forintos” szerződések. *Cég és Jog* 2001/1–2; DR.GYARMATI GÁBOR: Forintos szerződések – milliós bírságok. *Cég és Jog* 2001/7–8.

szemben fennálló hatálytalanságának megállapítását.<sup>59</sup> Gyakran előfordul, hogy nem kívánják az elővásárlási jog gyakorlására felhívni a jogosultat. (Ennek oka többféle lehet: a procedúra bonyolultsága, hosszadalmas volta el ne ijessze a vevőt; a köztük lévő viszony miatt kifejezetten meghatározott személynek szeretné eladni; esetleg pontosan azért, mert többet fizetne, mint amit a szerződésbe illetécsökkentés miatt színlelt vételárként belevettek, s ha az elővásárlásra jogosulttal a színlelt vételárat közlik azon nem venné meg, viszont a feltüntetett kevesebben már igen.)<sup>60</sup>

A kijátszásra az alábbiak szerint van „lehetőség”: a jogosultság csak az *adásvétellel* történő átruházásra vonatkozik, az elővásárlásra jogosult általában nem terhelten akarja megkapni az ingatlant, akár a leendő vevőt is elővásárlási jogosulttá lehet tenni (Ez utóbbi az eladó szempontjából biztosabbnak tűnik – bár gyanúsabb –, mint az egészet átruházni).<sup>61</sup> Tekintsünk át ennek megfelelően néhány tipikus színlelési esetet.<sup>62</sup>

Amennyiben a tulajdonos az illetőségét *tartási szerződéssel* ruházza át, a tulajdonostársakat nem illeti meg elővásárlási jog.<sup>63</sup> Ennek eredményeként köt a tulajdonostárs színlelt tartási szerződést, amikor is a felek valódi akarata csak az adásvétel megkötésére irányul. Ha a színlelést megállapítják, a lepezett adásvétel alapján ítéendő meg az ügy és ez lehetőséget teremt az elővásárlási jogosultnak a fellépésre.

Mivel csak adásvétel esetében áll fenn a jogosultság, ezért színlelt *ajándékozással* is „átruházható” (bár ekkor magasabb az illetékvonzat). A szerződés színleltégének bizonyítása komoly következményeket vonhat maga után, hiszen amennyiben a színlelés bizonyítást nyer, a szerződés adásvételként ítéhető meg, annak pedig hatálytalanságára (nem érvénytelenségére) az előszerződés jogosultja hivatkozhat.

Az adásvétellel vegyes ajándékozás esetén (vegyes szerződés: *negotium mixtum*) valójában két szerződés jön létre. A valóságos érték és a tényleges vételár közötti különbözetet adja az ajándékozási rész. Ilyenkor is biztosítani kell az elővásárlási jog gyakorlását. Az ajándékozási értéket az elővásárlásra jogosult szerződéses vételárként megtérítheti. Így kizárható az adásvétellel vegyes ajándékozás, mint színlelt szerződés, a kijátszás köréből.<sup>64</sup>

<sup>59</sup> Elővásárlási jog alapulhat jogszabályon és a felek megállapodásán is. Tipikus a közös tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog, melyet a jogszabály biztosította elővásárlási jogok megelőznek, a szerződéses jogosultság viszont nem.

<sup>60</sup> A tulajdoni hányadrész más jogcímen történő átruházása (pl. ajándékozási, tartási, - életjáradéki, örökéleti szerződés kötése) esetén, vagy ha a tulajdonostárs ajándékozással vagy tartással vegyes adásvételi szerződést kíván kötni harmadik személlyel (BH 1997. 480., PK 9. számú állásfoglalás VII.), továbbá ha a szerződést a tulajdonostársak kötik egymással, a többiek az elővásárlási (előbérleti, előhasznóbérleti) jog nem illeti meg. (Ptk. Kommentár. COMPLEX CD-jogtár)

<sup>61</sup> Elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződés esetén gyakorolható, ezért a társasági törvény alapján „üzletrész átruházáson” az üzletrésznek adásvételi szerződés útján történő eladása értendő [Ptk. 373. §, 1988. évi VI. tv. 170. §, PK 9.]. BH 1994. 549.

<sup>62</sup> A tulajdonos a rendelkezési jogát terhelő elővásárlási jogot nem játszhatja ki azzal, hogy az elővásárlási joggal terhelt dolgot egy másik dologgal együtt adja el, és a vételárat egységesen állapítják meg. Más a helyzet azonban akkor, ha a tulajdonostárs a társasházban levő, külön tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázs) az öröklakással együtt kívánja harmadik személynek eladni. Ez esetben a tulajdonostársak a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nézve nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot [Ptk. 145. § (2) bek., 373. §, 1977. évi 11. sz. tvr. 7. §, 8. § (3) bek.]. BH 1984. 270.

<sup>63</sup> PK. 9. sz.

<sup>64</sup> *Kommentár:* 496. p. De! Ha a résztulajdonos a tulajdoni illetőségét ajándékozással és tartással vegyes adásvételi szerződéssel ruházza át, tulajdonostársait elővásárlási jog nem illeti meg [Ptk. 145. § (2) bek., PK 9. sz. VII. pont]. BH. 1997. 480.

Amennyiben a felek esetleg az illetécsökkentés céljából színlelve kevesebb vételárat akarnak a szerződésben rögzíteni, az elővásárlási jogosulttal a valós vételár közlendő.<sup>65</sup>

Előfordul, hogy színlelt haszonélvezettel vagy más teherrel megterhelik a tulajdont. Ilyenkor is fel kell hívni az elővásárlási jogosultat a joggyakorlásra, mivel ilyen feltételek mellett is lehet meg kívánja kötni a szerződést. Ha ő nem, de a harmadik személy megveszi – színlelt haszonélvezettel terhelten –, ha utóbb kiderül, hogy a terhet csak színlelve alapították, hivatkozhat a hatálytalanságra.

Amikor a tulajdonos egy kis rész tulajdont valóban odaajándékoz a harmadik személynek, utána már ő is közös tulajdonostárs, így elővásárlási jogosult lesz. A tulajdonost választási jog illeti meg, s így őt választja ki a jogosultak közül vevőnek. Véleményem szerint ezt az ajándékozási szerződést az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezések megkerülésére, valós szerződéskötési szándék nélkül kötötték, így színlelt szerződésnek minősül.

Fontos hangsúlyozni, hogy a színlelés esete akkor állapítható meg, ha mindegyik szerződő fél tudata, akarata átfogja a színlelést.<sup>66</sup>

### *3. Visszavásárlási-, vételi jog, adásvétel, mint biztosíték*

Gyakran próbálják a felek a köztük létrejövő kölcsönszerződést visszavásárlási joggal megkötött adásvételi szerződés formájában realizálni. Ekkor az átadott kölcsönösszeget a felek a vételárrészletek kifizetésével törlesztik. A kölcsönadó biztosítéka, az ingatlanra létrejött tulajdonjoga, melyet azonban visszaszerezhetnek az adósok, ha a kölcsönt megfizetik. Az új tulajdonos köteles a megszerzett dolgot a visszavásárlásra

<sup>65</sup> P.törv.V. 20271/1975-BH 1976/4.-PJD VII. 58. sz.

<sup>66</sup> „A szerződésen alapuló elővásárlási jog kizárólag az adásvétel jogcímén történő tulajdon-átruházás esetén gyakorolható, más jogcímén történő átruházás [csere-, ajándékozási-, öröklési-, tartási szerződés, az e joggal terhelt ingatlan társasági vagyonba bevitele, apportálása (BH 1995. 589.)] a közös tulajdon magához váltással történő megszüntetése, valamint a végrehajtási árverés során nem, kivéve ha jogszabály másként rendelkezik (ilyen engedő rendelkezést tesz például a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIvtörvény 135. §-a). Ha az árverésre nem a végrehajtás keretében kerül sor (például a bíróság által a társaságból kizárt tag üzletrezsének árverésen történő értékesítése esetén – a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIvtörvény 147–148. §), a jogosult élhet e jogával. A szerződésen alapuló elővásárlási jogból fakadó igények kötelmi jellegűek, ezért azokra az elévülés szabályai irányadóak, érteve ez alatt ingatlanra létesített elővásárlási jogot is. A főszabály alóli kivételként azonban nem az általános elévülési idő alatt, hanem a szerződés megkötésétől számított egy éves jogvesztő határidő alatt indíthatja meg a jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránti pert, ha a szerződést a társasági szerződéssel biztosított elővásárlási jog megsértésével kötötték meg [a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIvtörvény 136. § (2)]. Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés esetén nem csak az elővásárlási jog jogosultját, de a jogszerző harmadik személyt is sérelmet érheti. Bár a törvény erről itt külön nem rendelkezik, a gyakorlat erre az esetre is alkalmazza azt a szabályt, hogy megszerzi a dolog tulajdonjogát az, aki jóhiszemű volt és ellenérték fejében szerzett, feltéve hogy a megsértett elővásárlási jog ingó dolgot terhelt vagy az ingatlant terhelő elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. (Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási joggyanis mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően szerez jogot, ezért az ennek megsértésével kötött szerződés alapján a harmadik személy a dolog tulajdonjogát nem szerzheti meg). A vevő tulajdonszerzését megalapozó feltételek megléte esetén a sérelmet szenvedett jogosult nem élhet az elővásárlási jogával, de a jogsértéssel okozati összefüggésben felmerült kárának megtérítését követelheti az eladótól. A vevő jóhiszeműnek akkor tekinthető, ha a szerződés megkötésekor nem tudta és a körülményekből nem is kellett tudnia, hogy a dologra más személynek elővásárlási joga van. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerző jóhiszeműsége mellett törvényi vélelem szól [a 2000. január 1-jétől hatályos Inyvtv. 2. § (2), Inyvtv. 5. § (3)]. A vélelem megdönthető.” (Ptk. kommentár COMPLEX CD-jogtár)

jogosultnak eladni, hiszen ez ún. alakítójog, hatalmasság, mely szerint, ha a jogosult a meghatározott feltételek mellett vissza kívánja venni a volt tulajdonát (aminek a tulajdonjogát valójában csak biztosítékként ruházta át), azt egyoldalú nyilatkozatával megszerezheti. Abban az esetben, ha a hitelt nem tudják visszafizetni, a hitelező marad a tulajdonos és így az egyébként valódi rejtett szándékkal kölcsönként átadott összeg tényleg vételár lesz.

Ezzel valójában annak a kérdése merül fel, hogy lehet-e egy tulajdonjog átruházására irányuló szerződés színlelt, ha felek szándéka valóban a tulajdonjog átruházására, megszerzésére irányul

Ilyen esetekben a bíróság tekintettel van a Ptk. 207. § (1) bekezdésére, miszerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint érteni kell. Így a rejtve maradt akarat csak annyiban jön számításba, amennyiben arra a körülményekből következtetni lehet. A félnek bizonyítania kell, hogy nem az okiratban foglalt nyilatkozatot tették, az abban foglaltak nem feleltek meg a felek akaratának, így színlelték azokat. Mindkét fél színlelését bizonyítani kell, hiszen a színlelés kétoldalú, tudatos. Az, hogy egyik oldalnak pénzre van szüksége, emellett még elképzelhető, hogy tényleg volt lakáseladási szándékuk is, csak esetleg eddig nem találtak vevőt. Az, hogy az egyes vételár részletek összegszerű meghatározása szokatlan az adásvételek gyakorlatában, még nem bizonyítja egyértelműen annak kölcsön jellegét, hiszen a felek szerződése szabadsága a tartalom kialakítás diszpozitív szabályaival ezt is lehetővé teszi. Amennyiben bánatpénzt is kötnek ki mellé a felek ez meg kifejezetten az adásvétel jellegre utal. Szintén erősíti a tulajdonjog átruházási szándékot, hogy a felek a szerződést a földhivatalhoz benyújtják, és ott széljegyezték.

1998-ban Gárdos István és Szabó Gábor Zoltán a „Gazdaság és jog”-ban megjelent tanulmányaikban a visszavásárlási joggal kikötött adásvétel kérdését elemzik és fejtik ki véleményüket. Szabó Gábor Zoltán egyértelműen leszögezi, hogy az ilyen szerződés nem lehet színlelt, ha a szándék a tulajdonjog megszerzésére és átruházására irányul. Gárdos István cikkében ezt a tételt elemzi, cáfolja. Szabó szerint a színlelés szempontjából lényegtelen, hogy milyen okból alakult ki a tulajdonjog megszerzésének szándéka. Az ilyen szerződés megkötésére átmeneti pénzzavar miatt kerülhet sor. A célja és lényege ugyanaz, mint a kölcsönnek, ez azonban még nem indokolja a szerződés színleltté minősítését. Ez inkább csak erősebb biztosítéki szerepet tölt be. Az, hogy a visszavásárlási ár értéke a kamattal növelt érték felel meg, még nem bizonyítja a színlelést (a visszavásárlási és a vételár különbözete a hitelkamatláb). Valójában a hitelező szándéka vagylagos tulajdonjogot is akar szerezni, ami biztosítja számára a kölcsönt, de ugyanakkor a szándéka kiterjed esetleg a kölcsönösszeg kamatokkal együtt történő átvételére azzal, hogy a tulajdonjog megint a másik felet, kölcsönvevőt illeti meg. A felek pont a zálogjogból eredő hátrányok miatt folyamodnak egy másik, biztosabbnak tűnő és kevésbé körülményesen érvényesíthető, kivitelezhető biztosítéki jogviszony megválasztásához. Ténylegesen a felek nem színleltek semmit.<sup>67</sup>

A visszavásárlási joggal kötött adásvételi szerződés mögött a gyakorlatban lehet ténylegesen ingatlanfedezettel adott kölcsön is, átmeneti pénzzavar áthidalásához. Így a

<sup>67</sup> SZABÓ GÁBOR ZOLTÁN: A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződés. *Gazdaság és jog* 1998/3.; SZABÓ GÁBOR ZOLTÁN: A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződés. *Gazdaság és jog* 1998/10.; GÁRDOS ISTVÁN: A biztosítéki célú tulajdon-átruházásról. *Gazdaság és jog* 1998/6.

kölcsönszerződés és a visszavásárlási joggal kötött adásvétel jelentheti ugyanazt a tartalmat. A felek a szerződés-kötés szabadságának elve alapján szabadon dönthetik el, melyiket kötik meg. Ha egy szerződés többféleképpen értelmezhető nem hagyható figyelmen kívül a felek szabadsága, az akaratuk. Ahhoz pedig, hogy a szerződés uzsorás jellege megállapítható legyen szükséges az uzsora szubjektív (fennálló kényszerhelyzet, s ennek ismerete célzatos kihasználása) és az objektív oldalának (aránytalan előny kikötésének) a bizonyítása.<sup>68</sup>

Az utóbbi években a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében (pl. Pfv. VI. 20.204/1997, BH.2002.182.) kifejtette, hogy nincs jogszabályi akadálya annak sem, hogy a felek a kölcsön visszafizetésének biztosítékként függő hatályú ingatlan-adásvételi szerződést kössenek ki. Az adásvételi szerződést az adósok ügyleti akaratának hiánya miatt nem lehet érvénytelennek tekinteni, mivel tisztában vannak azzal, hogy amennyiben a kölcsönt nem tudják visszafizetni, elvesztik az ingatlan tulajdonjogát. (Esetleg hivatkozhatnak feltűnő értékaránytalanságra, uzsorára vagy egyéb érvénytelen-ségi okra.)

Az új Polgári Törvénykönyv koncepciója szerint a visszavásárlási jognak vagy a vételi jognak hitelbiztosítékként történő kikötése általában nem érvénytelen, és ezért a Ptk. szabályait e körben nem kell szigorítani, sőt megfontolandó a visszavásárlási és a vételi jog kikötésének öt évnél hosszabb időre történő megengedése is.

Az elmúlt évtizedben sürűn előfordul, hogy az adós biztosítékként vételi jogot enged valamely ingó vagy ingatlan dolgán a hitelezőnek. Ugyanezt a hitelbiztosítéki (fiduciárius) szerepet játssza az a jogi konstrukció is, amelynél az adós a dolog tulajdonjogát adásvételi szerződés keretében át is ruházza a hitelezőre, de magának – gyakorlatilag a „vissz-lízing” gazdasági funkciójával egyező céllal – visszavásárlási jogot köt ki. A legtöbb esetben ezek a megállapodások érvényesek, semmiképpen sem tekinthetők a zálogjogi szabályok kijátszására irányuló színlelt szerződésnek, legföljebb a szerződések általános érvényességi korlátaira kell megítélésüknél tekintettel lenni.<sup>69</sup>

A fentiekre tekintettel a koncepció nem javasolja a visszavásárlási és a vételi jog hitelbiztosítéki szerepének törvényi korlátozását. Az öt évnél hosszabb időre történő kikötés lehetőségét a jelenlegi szabály diszpozitív jellegűvé tételével kívánja biztosítani, azaz módot kellene adni a feleknek az öt évnél hosszabb alakító jog kikötésére is. Elképzelhető az is, hogy az eredetileg csak öt évre kiköthető jog meghosszabbítására kapjanak törvényi felhatalmazást a felek. Viszont az visszavásárlásra vonatkozó szabály, amely szerint „a visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral” felülvizsgálatra szorul.<sup>70</sup> Ennek vonatkozásában talán továbbra is alkalmazható lenne az egyenlőség fenntartása azzal, hogy ettől a diszpozitív szabálytól a felek a továbbiakban is eltérjenek. Bár a gyakorlatban kicsi a valószínűsége hogy a két ár tényleg egyenlő lesz.

Ha a szerződés biztosítására a felek opciót kötnek ki, hasonlóan alakul az ügylet megítélése, mint a fentiekben, de színlelt az ügylet ekkor is, ha megállapítható, hogy az opciós szerződés jelzálogszerződést leplez. Itt nem a jelzálog és opció együttes kikötésének kérdése merül fel problémaként, hanem az, hogy csak opciót kötnek ki a felek, de egyébként minden körülmény arra utal, hogy valójában jelzálogjogot takartak. A valóságos akarat a fedezeti jelleget tükrözi, nem pedig adásvétel kötésére irányuló opciót. A

<sup>68</sup> Zala megyei Bíróság 3.Pf 21 260/1999/4.

<sup>69</sup> Gfv. X. 32 615/1997; BH 1998/350. sz.; Pfv. III. 22 796/1997; BH 1999/452. sz.; Pfv. VII. 22 239/1998. sz.).

<sup>70</sup> Koncepció: 145. p.

leplezett jelzálogszerződés ekkor érvényes lesz, viszont az a kikötés semmis, miszerint ha nem teljesít az adós, akkor a hitelező megszerzi a tulajdonjogot. Ekkor csak részlegesen érvénytelen a szerződés, a jogszabályba ütköző kikötés miatt, mivel az a zálogjog szabályainak megkerülésére irányult.<sup>71</sup>

Megállapítható, hogy a felek célja – akár vételi jog, akár visszavásárlási jog biztosítéki célú kikötése esetén – nem feltétlenül a zálogjog szabályainak kijátszására irányul. Ellenben, ha bebizonyosodik, hogy a felek szándéka nem terjedt ki a tulajdonjog tényleges – biztosítéki célú – átruházására, hanem úgy kezelik a köztük létrejövő ügyletet, mintha zálogjogot alapítottak volna, akkor a színlelés az egyéb körülmények figyelembevételével és mérlegelésével megállapítható. Ha az akarat tényleg megvan, a felek nem színleltek, a köztük lévő elszámolás viszony, kárveszélyviselés, hibás teljesítés stb. tekintetében ténylegesen a tulajdonjog átruházásához fűződő szabályokat alkalmazzák.

Annak nincs jelentősége az ügylet megítélésakor, hogy az a rejtett indok motiválta őket a választásban, hogy azzal más alkalmazható – ám megítélésük szerint esetleg kedvezőtlenebb (zálogjog) – biztosíték kikötését mellőzzék.

Előfordulhat, hogy pusztán adásvételi szerződést kötnek a felek, s nem a fenti „biztosítékokat”. Ilyenkor adásvétellel leplezik a felek a kölcsönszerződést, vagyis a tulajdonjogot ruházza át biztosítékként a kötelezett. Általában a leplezett szerződés uzsorás jelleggel bír. Ekkor, a semmisségre hivatkoznak, aki gyakran maga a szerződő fél nagyon nehéz bizonyítania a szerződés színlelt voltát. Amennyiben ez sikerül, a következő lépés a leplezett szerződés megítélése, vagyis uzsora szempontjából történő vizsgálata. Ha annak feltételei fennállnak, a leplezett szerződés az uzsora miatt érvénytelen. Ekkor az adásvétel a színlelés,<sup>72</sup> a kölcsönszerződés pedig az uzsora jelleg miatt semmis. Fontos hangsúlyozni, hogy jelen esetben kap különösen nagy szerepet a felek közötti bizalmi kapcsolat, hiszen kockázatos valakire tulajdonjogot ruházni biztosítékként, visszavásárlási jog kikötése nélkül, mivel szinte csak a másik becsületére van bízva, hogy ne rendelkezzen az érintett dologgal.<sup>73</sup>

A fentiekhez hasonló problémákat vetnek fel például a követelések biztosítéki célú engedményezései, illetve a külföldön elterjedt repo megállapodások, ahol egyszerre két egymástól formailag független szerződést kötnek azzal, hogy a felek szerepe felcserélődik és a két szerződés között eltérő – az ügylet futamideje szempontjából szükséges időpont található, illetve az ún. „sale and lease back” konstrukciók.<sup>74</sup>

#### 4. Öröklési szerződés

Az öröklési szerződés megkötésével a felek gyakran kívánják azt a célt elérni, hogy azokat a személyeket, akik a hagyatékból törvényesen részesülnének, teljesen „kivonják” az öröklés alól.

A gyakorlat nem zárkózik el azoknak az eseteknek az elismerése előtt, amikor az öröklési szerződés kötésére súlyos beteg örökhagyó feltehetően rövid ideig tartó ápolása, gondozása miatt kerül sor. Vannak azonban és nem is kivételes számban olyan esetek, amikor öröklési szerződés kötésére otthon már el sem látható, csak kórházban gyógykezelhető, ápolható örökhagyó igen közeli halálának tudatában kerül sor. A visz-

<sup>71</sup> BH. 2001.584., BH1999.452.; BH.1999.415.

<sup>72</sup> Fővárosi Bíróság 41.Pf.27 135/1999.

<sup>73</sup> BH 2000.356.

<sup>74</sup> Lásd részletesen GÁRDOS ISTVÁN: A biztosítéki célú tulajdon-átruházásáról. *Gazdaság és jog*.1998/6.

szaélések tipikus előfordulási esete az olyan színlelt öröklési szerződés is, amely mögött sem tartásra, gondozásra irányuló igény, sem ténylegesen nyújtott tartás vagy gondozás nincs. Tipikusan más jogát sértő színlelt szerződés az öröklési szerződés, amelyet a felek nem tartási szolgáltatások nyújtása céljából, hanem a kötelesrészre jogosult igényének megghiúsítása érdekében kötnek.<sup>75</sup>

Előfordulhat, hogy az előzőekkel szemben, a feleknél megvan a szerződéskötésre irányuló akarat, ám az öröklési szerződés más ügyletet leplez. Ilyenkor a felek az öröklési szerződés jogcímét színlelik. A leplezett – például ajándékozási – szerződés alapján ítélendő meg a jogviszony öröklési jog szempontjából is (betudás, osztályrabocsátás).<sup>76</sup>

Más szerződést palástolt az öröklési szerződés az alábbi esetben is. A szerződéses örökösök a szerződés megkötésétől kezdve az örökhagyó tartását kizárólag az örökhagyó vagyonából teljesítették, ahhoz a maguk részéről anyagi eszközökkel nem járultak hozzá, és csak gondozást biztosítottak az örökhagyónak. Az öröklési szerződésben az alperesek saját vagyonukból való tartásra vállaltak kötelezettséget azzal, hogy ahhoz az örökhagyó – saját elhatározásától függően – a nyugdíjból hozzájárul. A szerződő felek valóságos szándéka az volt, hogy az örökhagyó a tartása költségeit az alperesek rendelkezésére bocsátja, és az alperesek csak gondozást nyújtanak az örökhagyónak. Az *öröklési szerződés* tehát színlelt volt, amely valójában az örökhagyó *gondozására* vonatkozó megállapodást leplezett. Ehhez képest az öröklési szerződés, mint színlelt szerződés érvénytelen; a színlelt szerződéssel leplezett, halál esetére szóló gondozási szerződés viszont már a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésébe<sup>77</sup> ütközik, és ez okból ugyancsak érvénytelen.<sup>78</sup>

Az alábbi esetben a színlelt öröklési és a fedezetelvonó szerződés közti különbség kérdése merül fel. Az öröklési szerződést nem teszi érvénytelenné, hogy a tartási kötelezettség csupán az örökhagyók rászorultsága esetén kerül előtérbe, akkor ha az eltartó a szükséges mértékben gondoskodott az örökhagyóról, igaz, nem nyomban a szerződéskötéstől kezdve, hanem a haláluk előtti egy évben, a rászorultság fokának megfelelően. Ez a színlelt megállapítását kizárja. A továbbiakban nincs lehetőség a szerződéssel kapcsolatban a fedezetelvonó szerződés szabályainak az alkalmazására sem. A fedezetelvonó szerződés esetén – szemben a színlelt szerződéssel – a felek kimondottan akarják a szerződés megkötését, hogy a harmadik személy követelésének a behajtását megghiúsítsák. A fedezetelvonás szabályainak alkalmazása nem korlátozódik a kötelmi jogi alapon létrejött követelésekre, tehát más jellegű (dologi jogi, öröklési jogi) igények fedezetének az elvonása esetében is alkalmazható. A fedezet elvonásáról azonban csak akkor lehet szó, ha a szerződés megkötésekor harmadik személynek (a hitelezőnek) a kötelezettel szemben olyan konkrétan, meglevő követelése áll fenn, amely a szerződés következtében egészben vagy részben behajthatatlanná válik. Ilyen esetben a szerződés a hitelezővel szemben hatálytalan és a jogszerző fél ingyenesség (így pl. az öröklésivel leplezett ajándékozás esetén is felmerülhet) vagy rosszhiszeműség esetén túrni tartozik a behajt-

<sup>75</sup> BH.2001.475.

<sup>76</sup> Az öröklési szerződés megtámadása körében a tartási szolgáltatások nem teljesítésének csak ott van jelentősége, ahol az valamely érvénytelenségi ok fennállását támasztja alá (pl. színlelt szerződést, amely ajándékozást leplez). BH.1996.641.

<sup>77</sup> „Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.”

<sup>78</sup> BH.1995.646.

hatatlanná vált követelésnek a szerződéssel átruházott vagyontárgyból történő kielégítését. Az öröklési szerződések megkötésének az időpontjában nem állt fenn olyan követelés, amelynek kielégítését ezek a szerződések megghiúsították. A törvényes öröklés igénye, a kötelesrésztre való jogosultság is az örökhagyók halálával keletkezik. Ezt megelőzően ezek az igények legfeljebb a felperesnek az örökhagyóhoz fűződő rokoni kapcsolatából eredő elvi lehetőséget jelentettek a hagyatékából való részesedésre, amelyet azonban az örökhagyók nem csupán öröklési szerződések megkötésével, hanem más módon is megghiúsíthattak volna (pl. vagyonuk eladásával, felélésével).<sup>79</sup>

Érdekes kérdést vet fel az öröklési szerződések érvénytelensége – így színlelése – kapcsán a hivatkozás lehetősége. A Ptk. 656. §-a értelmében az öröklési szerződés érvényességére – az ott írt eltérésekkel – az írásbeli végrendeletre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Az öröklési szerződésre is irányadó tehát a Ptk. 653. §-a, amely szerint a végrendelet érvénytelenségére csak az hivatkozhat, aki az érvénytelenség megállapítása esetén maga örököl, vagy teheről mentesül. Ebből következik, hogy ha az öröklési szerződés akarathibás (vagy alakilag fogyatékos), az ilyen öröklési szerződés érvénytelen ugyan, ez azonban az érvénytelenségnek egy relatív formája, amely csak kifogás esetén vehető figyelembe. Ennek további következménye, hogy az öröklési szerződést is csak az érvényesített megtámadási ok alapján és csak a perben álló felek egymás közti viszonyában lehet érvénytelenné nyilvánítani. Az öröklési szerződés azonban tartalma szerint tartási vagy életjáradéki szerződés, ezért az ítélkezési gyakorlat szerint meghatározott keretek között a szerződések megtámadására vonatkozó általános szabályokat is alkalmazni kell. A fent kifejtettek közül értelemszerűen következik viszont, hogy a semmisségnek a Ptk. 234. §-a szerinti jogi hatálya az öröklési szerződésre nem érvényesülhet: az öröklési szerződés érvénytelenségét az általános szabályok szerint is csak az arra jogosult *megtámadása* esetén lehet megállapítani.<sup>80</sup>

A Koncepció szerint az öröklési jogban való külön rendezés nélkül is változatlanul mód lesz az öröklési szerződés színlelt voltának vagy jó erkölcsbe ütköző voltának megállapítására, és annak tisztázására is, hogy az öröklési szerződés érvénytelenségének vagy részleges érvénytelenségének megállapítása esetén mennyiben kerüljenek az öröklési jog, és mennyiben a szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeire rendező szabályok alkalmazásra. Az érvénytelenség okától függően az érvénytelenség egyes eseteiben az sem lehet kizárt, hogy az érvénytelen öröklési szerződés érvényes végrendeletként megállhasson.<sup>81</sup>

<sup>79</sup> BH1990.60.

<sup>80</sup> Az öröklési szerződés megtámadására csak az arra jogosult által felhozott okok alapján van jogi lehetőség; érvénytelensége hivatalból nem, hanem csak akkor vehető figyelembe, ha arra az érdekelt hivatkozik. Ebből következik, hogy a bíróság az öröklési szerződést csak az érvényesített megtámadási ok alapján és a perben álló felek egymás közti viszonyában nyilváníthatja érvénytelennek. Ennek további következménye, hogy az egyes érvénytelenségi okok önálló kereseti kérelmek [Ptk. 653. §, 656. §, 200. § (2) bek., 203. § (1) bek., Pp. 247. §]. BH 1996. 590. – Az öröklési szerződésekre is irányadó a végrendeletre vonatkozó szabály, hogy az érvénytelenségre csak az hivatkozhat, aki az érvénytelenség megállapítása esetén maga örököl vagy teheről mentesül. Ennek következménye, hogy az öröklési szerződést is csak az érvényesített megtámadási ok alapján és csak a peres felek viszonyában lehet érvénytelenné nyilvánítani [Ptk. 655. § (1) bek., 656. §, 653. §, 207. § (4) bek., 200. § (2) bek.]. BH 1995. 646.

<sup>81</sup> Koncepció: 210. p.



## 5. A „zbeszserződészek”

Zbeszserződészeknek nevezzük azokat a köztudatban „elhíresült” szerződéseket, melyekkel a magyar gazdák és a külföldi, főleg osztrák, mezőgazdasági termelők, befektetők a külföldiek magyarországi földszerzését korlátozó jogszabályok kijátszására kötöttek.<sup>82</sup> A jogszabály értelmében 1994 óta magyarországi termőföldet nem vásárolhatnak sem külföldi magánszemélyek, sem cégek, sőt még magyarországi vállalkozások sem. A rendelkezés kijátszására irányuló ügyletek zbeszserződés elnevezése hétköznapi szóhasználatot tükrözi, nem minősül jogi kategóriának.

Ezek igen gyakran színlelt szerződésként jelennek meg a külvilág számára, ahol a leplezett szerződés vonatkozásában figyelembe kell venni a jogszabályba, nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközést, jog megkerülési célzatát, s ennek eredményeként a semmisséget.

Ebben a fejezetben a teljesség igénye nélkül a leggyakoribb s egyben „legnépszerűbb” jogi technikákat, megoldásokat sorolom fel.<sup>83</sup>

*Dátum nélküli adásvétel.* A dátum nélkül megkötött adásvételi szerződések esetén a felek elképzelése az, hogy majd a földvásárlási korlátozás megszűnését követően ellátják a szerződést dátummal és a szükséges, az ingatlan-nyilvántartás által megkövetelt előírásokkal, vagy esetleg újraírják az eladóval, arra, hogy valamely szerződésben nem rögzített elemet pótolnak, vagy meglévő tartalmi elemet módosítanak. Ha lehetőség lesz rá, kitöltik és benyújtják a földhivatalhoz. Nehezíti a helyzetet, hogy ahhoz, hogy szerződés földhivatali benyújtásra alkalmas legyen, ügyvédre is szükség van.

A feltüntetett vételár általában többszöröse az eredetinek, nehogy a magyar fél, esetlegesen az érvénytelenségre hivatkozva az eredeti állapot visszaállítását kérje. (hacsak nem bizonyítható, hogy nem történt meg hamisan feltüntetett vételár teljes kifizetése.) Ez tényleg zbeszserződés, hiszen a felek elfektetik, amíg nem lesz lehetőség a dátumozásra. Ha bizonyítható a tényleges szerződéskötési időpont, akkor jogszabályba ütközés miatt semmis.

*Haszonbérlet elővásárlási vagy vételi joggal.* A külföldi csak a haszonbérletre szerződik le azzal, hogy majd a jogszabályi korlátok elhárulása esetén – amennyiben a tulajdonos „el kívánja adni”, hiszen az elővásárlás feltételes alakítójog – élni fog elővásárlási

<sup>82</sup> A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény néhány idevonatkozó rendelkezései: 7. § (1) A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld és védetttermészeti terület tulajdonjogát nem szerzheti meg. 8. § A külföldi az önálló ingatlanként (földrészetként) legfeljebb 6000 m<sup>2</sup> területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezései szerint szerzheti meg. 9. § (1) A tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel az e törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba ütköző módon, illetőleg a megengedett szerzési mértéket meghaladóan termőföld vagy védett természeti terület tulajdonjogának megszerzésére kerülne sor, a föld fekvése szerinti körzeti földhivatal (a továbbiakban: földhivatal) az okirat nyilvánvaló érvénytelensége esetére irányadó szabályok szerint jár el. (2) Termőföld tulajdonjogára vonatkozó szerződés vagy szerződési kikötés semmisségének megállapítása iránt az ügyész pert indíthat. (3) A szerző félnek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemben nyilatkoznia kell arról, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. A nyilatkozat valóságtartalmát a körzeti földhivatal az ingatlan-nyilvántartás alapján ellenőrizheti. (4) A (2) bekezdés szerinti szerződés vagy szerződési kikötés esetén az egész szerződés érvénytelen. Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha a felek az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egy-ük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához.

<sup>83</sup> Állami kéz nyúl a zbeszserződészek után. *Népszabadság* 2001.07.19., Átjátszott termőföld. *Heti Válasz* 2001.08.10.

jogával. Valójában a haszonbérlet a már átadott vételárnak felel meg. Hasonló konstrukcióra épül a vételi jog kikötés, amikor is az akadály elhárultával automatikusan élhet vételi jogával. Ezek nem feltétlenül színeltek egyéb körülmények vizsgálata és bizonyítása is szükséges ahhoz, hogy bebizonyosodjon, hogy a felek valóságos akarata időlegesen nem a haszonbérletre irányul, hanem mindkét oldalon fennáll a tulajdon-átruházási, illetőleg szerzési szándék, a vételár átadása megtörtént, illetve a folyamatosan átadott haszonbér valójában utólagos vételárrészlet..

Természetesen csak akkor érvényes a megállapodás, ha egyebekben nem jó erkölcsbe ütköző, uzsorás és nem merül fel egyéb érvénytelenségi ok. Előfordulhat, hogy a felek a haszonbérlet vonatkozásában, annak terjedelme és ideje vonatkozásában is színelni kénytelenek további korlátozások miatt.<sup>84</sup>

*Színelte kölcsön.* Elvezethet a rendelkezési jog megszerzésére az is, ha kölcsönszerződést színelnek a felek, és arra a kölcsön biztosítékeként, ha jogszabályi akadály nincs zálogjogot alapítanak a "kölcsönadó" külföldi számára. A kölcsön maga a vételár. A visszafizetési határidő addig szólhat, amikor már földet szerezhet a külföldi.

*Önálló zálogjog.* Önálló zálogjogot alapítanak a földre, amelyet átruháznak a külföldre, s ezt érvényesíti, ha megszűnik a korlátozás. Ennek lehetőségei azonban korlátozottak:

*Végrendelet.* Idős, haldokló belföldi személy javára jegyzik be a tulajdonjogot, aki végrendeleti örökösévé teszi a vevőt.

*Haszonélvezet alapítása.* A külföldi a haszonélvezet alapításáért kifizeti a vételárat, majd úgy alakítja a belső viszonyt, hogy később rendelkezési joga is lehessen. A haszonélvezet a tulajdonos jogainak szigorú korlátozást jelent azáltal, hogy a rendelkezési jogon kívül minden tulajdonosi részjogosítvány korlátlan terjedelemben megilleti a jogosultat. (pl. a túl hosszú időtartam, a szokásos vételár mértékének felel meg a haszonélvezet alapításának ellenértéke, még előszerződés, vagy opció kikötése a színelés-re utaló jelek).

*Alanyszínelés.* Előfordulhat, hogy a külföldi szerzési korlátozás alá nem eső személlyel kötött meg a szerződést. Ekkor általában azonban csak az egyik oldalon áll fenn a színelés, a tényleges eladónál nem. Ekkor az ügylet érvénytelenségét nem eredményezi színelés miatt (ha tudta, alanyszínelés áll fenn, a mögöttes jogviszony pedig jogszabályba ütköző). Itt a belső viszonyukban szükséges egy kellőképpen körülbástyázott jogi konstrukció ahhoz, hogy a stróman nem éljen az egyébként papírforma szerint őt megillető tulajdonjogával (pl. ne adja el a földet). Ekkor léphetnek be a már fent is elemzett jogi konstrukciók, így például haszonélvezet alapítása, előszerződés. Természetesen ilyenkor is az egyéb körülmények mérlegelésével kell minősíteni a szerződés jogi mivoltát.

Összegzésként megállapítható, hogy mindazok az ügyletek, melyekkel az eredményezhető, hogy külföldi termőföld tulajdonjogot szerezzen jogszabályba ütközés miatt semmis. Ilyen például az adásvételi, opciós, elővételt biztosító, csere, ajándékozási, tartási, életjáradéki, házassági vagyoni jogi szerződés, közös tulajdont létesítő vagy megszüntető megállapodás, végintézkedés, a társaság részére teljesített apport, alapítványrendelet,

<sup>84</sup> Részletesebben SZILÁGYI ZOLTÁN: Zsebszerződések. *Cég és jog* 2001. december. 37. p.

társaság likvidációs hányad felosztása, melynek korlátozásokba ütköző termőföldszerzés az eredménye.<sup>85</sup>

E szerződések megkötésének jogkövetkezménye polgári jogilag az érvénytelenség, semmisség lesz. Csakhogy a feleknél szinte teljes mértékben kizárt, hogy az ügylet semmisségére hivatkozzanak, más érdekelteknek és az ügyész által, pedig gyakorlatilag lehetetlen a körülmények és adott esetben a színlelés bizonyítása.

#### 6. Színlelés és fedezetelvonás (*Actio Pauliana*)

„Az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. Ha valaki a hozzátartozójával vagy a vele összefonódásban levő gazdálkodó szervezettel, továbbá ha a gazdálkodó szervezet a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget és az ingyenességet az egymással közvetlen vagy közvetett összefonódásban nem álló, de azonos személy vagy gazdálkodó szervezet befolyása alatt működő gazdálkodó szervezetek egymás közti szerződéskötése esetén. Az a fél, aki a szerződésből származó ingyenes előnytől fel nem róható módon elesett, a harmadik személy irányában nem felel.” (Ptk. 203. §)

Mielőtt a fedezetelvonás összevetnénk a színleléssel, tekintsük át legfontosabb jellemzőit. A fedezetelvonó szerződésnél, a szerződés létrejött és érvényes, viszont egy meghatározott személlyel szemben, alannyal szemben relatíve hatálytalan. A fedezetelvonó ügyletre vonatkozó jogvédelem nem kártérítéssel, hanem a szerződés relatív hatálytalanságának eszközével operál. Ez a szerződés arra a személyre nézve, aki a szerződés létrejöttével és teljesítésével fedezetet veszítene, nem hatályos. Ezért nevezzük ezt relatív személyi hatálytalanságnak.<sup>86</sup>

Az *Actio Pauliana* már a római jogból ismert. A hitelezők megkárosítását célzó vagyon elidegenítés megakadályozására a praetor védelmet nyújtott a vagyon megszerzőjével szemben az *Actio Pauliana* elnevezésű keresettel. Amennyiben az adóssal összejárt a szerződő fél, a kereset kártérítésre, ha pedig jóhiszemű, ingyenes szerző volt, akkor csak a gazdagodás kiadására irányult.

Az *Actio Pauliana* a hitelezőt védi attól, hogy adósa a tartozás fedezeteként esetleg végrehajtás alá vonható dolgot ingyenesen vagy visszerhesen ugyan, de rosszhiszemű vevő részére elidegenítése. A *relatív hatálytalanság* gyakorlati következménye az, hogy a jogosult, amennyiben nem talál kielégítést az adós vagyontárgyaiból, a szerződéssel átruházott tárgyat is végrehajtás alá vonhatja, mintha az is az adós tulajdona volna, mintha a szerződést meg sem kötötték volna. A relatív személyi hatálytalanság következtében a tulajdon-átruházási joghatás nem érvényesül a hitelezővel szemben, a kielégítési alap változatlan marad, függetlenül a tulajdonba adástól. Az a fél azonban, aki a szerző-

<sup>85</sup> Uo. 38. p.

<sup>86</sup> A fedezetelvonó szerződés alatt minden olyan szerződés értendő, amely valamilyen dolog tulajdonjogának átruházására (adásvétel, opció, házassági vagyoni jogi szerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés), használatának átengedésére (haszonélvezet, bérlet), biztosítéku lekötésére (zálog), valamilyen jog vagy követelés átruházására (engedményezés) kötelezettség átvállalására, tartozás elengedésére irányul. Ugyancsak idetartoznak azok az egy vagy többoldalú nyilatkozatok is, amelyek eredményeként az adós egy másik féllel szemben vagyoni szolgáltatásra válik kötelezetté (pl. kötelezettségvállalás közérdekű célra, díjkitűzés).

désből származó ingyenes előnytől fel nem róható módon elesett, a harmadik személy irányában nem felel.

A fedezetelvonás valójában az üzleti kockázat csalárd módon való kiterjesztése a hitelezőre.

A fedezetelvonás csak akkor állapítható meg, ha a hitelezőnek már a szerződés megkötésekor fennáll az igénye, korábbi a követelése. A hitelező pozíciójában bármilyen jogosult állhat, akinek az átruházóval szemben igénye van. Így lehet ez egy egyszerű polgári jogi jogalanyok között létrejövő szerződésből eredő igény, de akár adó/járadékkövetelés is. Ahhoz, hogy a korábbi igény alapján követeléssel lépjen fel a jogosult a fedezetelvonó szerződéssel szemben, nem szükséges, hogy a követelés lejárt legyen és a teljesítési határidő mulasztása miatt kerüljön sor az igényérvényesítésre. Elegendő csupán a jogviszony létrejötte, melyből kifolyólag a követelés korábban keletkezett.<sup>87</sup>

A relatív hatálytalanság megállapításának további feltételei, hogy a hitelező az adóson nem, vagy csak részben tudta a követelését behajtani, annak nem marad egyéb vagyona, melyből a követelését ki tudná elégíteni. Amíg ez nem bizonyított, addig nem kerülhet sor a szerződés fedezetelvonó jellegének vizsgálatára. (Amennyiben csak részteljesítés történt, a hitelezőt akkor is ugyanolyan jogkörrel megilleti a fedezetelvonással szemben a fellépés joga.)

Amennyiben a fenti két feltétel megvalósult a továbbiakban két alapesetre bontható a fedezetelvonás tényállása. Egyik az *ingyenes* ügyletek köre, másik csoport a *rosszhiszemű* ügyletek.<sup>88</sup> Mindkét esetben a bizonyítás a hitelezőt terheli. Nehéz lenne megmondani, hogy melyik eset bizonyítása járhat általában nagyobb eredménnyel. Ezt az adott eset körülményei a rendelkezésre álló adatok tények levelezések, dokumentumok függvényében döntheti el a hitelező, hiszen mindkét eset bizonyítása igen nagy nehézséggel jár. Amennyiben az *ingyenességet* sikerült bizonyítani, egyéb tényezők feltárására nincs szükség, a továbbiakban a rosszhiszeműségnek már nincs jelentősége.

Ennek megfelelően, ha látszólag visszterhes az ügylet, egyébként nem adnak ellenértéket akkor színlelt az ügylet, így ajándékozást leplező visszterhes ügyletnek minősül. Az ügylet a leplezett szerződés alapján ítéendő meg, így az ajándékozás érvényes, de mivel plusz elemként fennállnak a fedezetelvonás feltételei, ezért a harmadik személlyel szemben hatálytalan. Mással szemben érvényes, mint ajándékozás. Ekkor mivel valójában ajándékozza, még a rosszhiszeműség sem szükséges. (pl. Ha a vélelem alá tartozó alanyokról, esetekről van szó, akkor pedig eleve vélelmezett is mindkettő)

Ha a *rosszhiszeműséget* tudta bizonyítani, ekkor pedig irreleváns az ügylet visszterhessége, még akkor is ha a törvény a rosszhiszeműséget a visszterhes szerződéshez kapcsolja. Ennek a kitételnek az ingyenes ügylet esetében a hitelező javára van jelentősége, hiszen ez a szabály pont az ő helyzetét könnyíti, amikor ingyenes ügyleteknél nem várja el feltételként a rosszhiszeműség bizonyítását is. *Rosszhiszeműnek* akkor minősül a másik fél, ha tudott a követelés fennálltáról, vagy tudnia kellett volna róla, ezen túl – bár a joggyakorlat ebben a kérdésben egyre elnézőbb – szükséges annak ismerete, hogy ezzel

<sup>87</sup> Pl. nem hivatkozhat az ajándékozó az ajándék tárgyára utóbb kötött vagyónátruházási szerződés fedezetelvonó jellegére ha ez utóbbi szerződés megkötésekor az ajándék visszakövetelése iránti igényét még nem érvényesítette (BH:1995.95), vagy a az öröklési szerződés esetében sem lehet arra hivatkozni, hogy a köteles részre jogosult igényének kielégítési alapját elvonta, hiszen a köteles részre jogosultság az örökhagyó halálával nyílik meg.

<sup>88</sup> BH. 2001.62. A rosszhiszeműség és az ingyenesség fogalmi elemei fedezetelvonó szerződés esetén.

a kielégítési alapot részben vagy egészben elvonják.<sup>89</sup> Úgy gondolom, hogy ez utóbbi elemeknek a vizsgálata és figyelembevétele mindenképpen szükséges ahhoz, hogy az ügyletben a rosszhiszeműség megállapítást nyerjen. Hiszen például előfordulhat, hogy a vevő pont úgy gondolja, hogy azért adja el neki az ingatlant az adós, mert ebből próbálja kifizetni a fennálló tartozását. Ebben az esetben tud róla, de nem ismert előtte a valós célzat.

A törvény a továbbiakban speciálisan kiemeli azt az alanyi kört, akikre törvényi védelmet állít fel az ingyenesség és a visszterhesség kérdésében. Ennek következménye a bizonyítási teher megfordulása: a szerződő feleknek kell bizonyítani az ügylet visszterhességét és ehhez kapcsolódóan a jóhiszeműséget. Itt a két feltételt mindenképpen együttesen kell bizonyítani, hiszen csak ezek konjunktív feltételként megvalósulása eredményezheti azt, hogy az ügylet ne minősüljön fedezetelvonónak. Amennyiben a visszterhesség bizonyítása nem sikerül, az ügylet ingyenesnek minősül, s a további bizonyítás teljesen felesleges, mert ez önmagában fedezetelvonóvá minősíti az ügyletet. Ha a visszterhesség bizonyítása eredménnyel jár, akkor még szükséges bizonyítani azt is, hogy nem tudott a követelés fennálltáról, illetőleg arról, hogy az ügylet másnak a kielégítési alapját elvonja.

Amennyiben a fedezetelvonás ténye megállapításra kerül, a relatív hatálytalanság következtében két kötelezettje lesz az ügyletnek. Marad tényleges személyi kötelezettként az eredeti adós, illetőleg tūrési kötelezettség terheli az új tulajdonost arra vonatkozólag, hogy a dolgán a hitelező végrehajtással kielégítést keressen. Ha a szerződő fél úgy dönt, hogy kifizeti a tartozást az adós helyett, akkor követeléssel, megtérítési igény nyel léphet fel az adóssal szemben. Ha pedig végrehajtás alá vonják a vagyontárgyat, akkor a kárának megtérítését követelheti a szerződő partnertől. Ekkor az általános felelősségi szabályok szerint követelhet kártérítést.

A követelés elévülési ideje a főkövetelés elévülésével kezdődik. A hatálytalanság megállapítására irányuló igény elévülése is a követelés esedékessé válásával veszi kezdetét.

A gyakorlatban vitás, hogy meg kell-e előznie a szerződés viszonylagos hatálytalanságára alapított pert az egyenes adós elleni pernek és végrehajtási eljárásnak, bizonyítani kell-e bírósági határozattal a követelés fennálltát, és a behajtás sikertelenségét végrehajtási jegyzőkönyvvel. A legeredményesebb és gyorsabb talán az, ha a hitelező egy perben érvényesíti igényét mindkét szerződő féllel szemben. Az adóssal szemben a kereseti kérelem a teljesítésre irányulna, a másikkal szemben pedig ennek eredménytelensége esetén tūrni köteles, hogy a hitelező az átruházott vagyontárgyon kielégítést keressen. Feltétel tehát az adóssal szemben a behajtás sikertelenségének igazolása.<sup>90</sup>

Ha a szerződés jó erkölcsbe ütköző, színlelt, uzsorás, illetve egyéb ok miatt érvénytelen, a relatív hatálytalanság kérdése fel sem merülhet.

### Elhatárolása a színlelt szerződéstől

A fedezetelvonó szerződés érvényes, ám relatíve hatálytalan, míg a színlelt szerződés semmis. Elsődlegesen a színlelés lehetőségét ki kell zárni ahhoz, hogy egyáltalán felmerüljön a részleges hatálytalanság kérdése. Amennyiben ugyanis a szerződő felek

<sup>89</sup> A csódtörvény és Ptk.-ban található fedezetelvonás szabályai különböznek egymástól.

<sup>90</sup> *Kommentár:* 687. p.

csak látszólag ruházzák át a kielégítés alapját másra, a szerződés színlelés miatt érvénytelen lesz. Gyakran előfordul, hogy maga az átruházó fél hivatkozik a szerződés színlelt voltára, a fedezetelvonó szerződés relatív hatálytalansága helyett, vagy kereseti kérelmében elsődlegesen a szigorúbb érvénytelenségre hivatkozik, és csak másodlagosan a relatív hatálytalanságra.

A színlelésnél, legyen szó bármilyen tulajdon átruházására irányuló szerződésről, hiányzik a tényleges szerződéskötési szándék ezért a szerződés semmis. Mivel ténylegesen nem lett a másik fél tulajdona a vagyontárgy, ezért a hitelező továbbra is közvetlenül csak az adóssal szemben léphet fel. Fedezetelvonásnál tényleg átruházták, a másik fél tulajdonába megy át.

A fedezetelvonó szerződés érvényes csak a jogosult irányában nem hatályos, míg a színlelés esetén senkivel szemben nem válthat ki joghatást.

Az egyoldalú színlelés esete itt fel sem merülhet. Ha az adós akarata nem irányul az átruházásra, hanem csak azért színlel, hogy a hitelező ne tudjon igényt érvényesíteni, amennyiben a másik fél erről nem tud, nem jöhet szóba a színlelés. A fedezetelvonás viszont megállapítható, ha ingyenes volt az ügylet.

*A színlelt szerződés jellemzői:*

- mind a két fél azt akarta, hogy csak látszólag kössék meg a szerződést;
- semmis;
- nem lesz tulajdonos, akire átruházzák, adós tulajdona marad;
- bárki hivatkozhat rá, azzal, hogy kereseti jogosultságát igazolni kell.

*A fedezetelvonó szerződés jellemzői*

- valóban át akarták ruházni a dolgot;
- relatív személyi hatálytalanság;
- tulajdonos lesz, akire átruházzák;
- csak a hitelező hivatkozhat rá.

A valós átruházási szándék megléte miatt nem minősítette színleltnek a Csongrád megyei Bíróság azt a szerződést, ahol a felek között ingatlanon alapított jelzálogjoggal – és vételi joggal – biztosított kölcsönszerződés jött létre. Ezt követően – a kölcsön meg nem fizetése miatt – élt a vételi jogával a jogosult, s így ő lett az ingatlan tulajdonosa. A hitelező szerint a szerződések színleltnek voltak fedezet elvonási céllal.

A hitelező elsődleges keresete igénye a színlelés megállapítására irányult. Másodlagosan követelte a fedezetelvonás jellege miatt vele szemben a hatálytalanság megállapítását. Érvénytelenség megállapításával a következmény az eredeti állapot visszaállítása lehet, s így újból az adóst kell a dolog tulajdonosának tekinteni, s vele szemben felléphet követelésével. Viszont a felek között a kölcsönszerződés érvényesen létrejött, a színlelt jelleg nem lett bizonyítást.

A bíróság ezt az alapján állapította meg, hogy a felek igazolni tudták a pénz átadását, legalább az egyiknél tényleg fennállt a valóságos ügyleti akarata, hiszen az, mivel tudott a korábbi tartozásról, joggal gondolhatta, hogy a korábbi hitelező tartozásának kifizetésére kéri, ő pedig nyugodt lehetett afelől, hogy az ingatlan az ő hitelét biztosítja. Ha az adós tudta, hogy úgy sem fog fizetni s a vételi jog folytán a másiké lesz az ingatlan, ez csak egy rejtett indok, ami a szerződés érvényessége szempontjából közömbös. A bíróság azt állapította meg, hogy a szerződés a felek valóságos ügyleti akaratát fejezte ki. Nem lehetett bizonyítani a szerződés egyértelmű „kijátszó” jellegét. A másodlagos kere-

seti kérelem a relatív hatálytalanságra vonatkozott. Ennek feltételé a rosszhiszeműség bizonyítása. Jelen esetben megállapítást nyert, hogy önmagában az, hogy tudta a korábbi tartozás fennálltáról, még nem elegendő a rosszhiszeműség megállapításához. Nem várható el a szerződő féltől az utánajárás, hogy az adós rendezte-e a tartozását. Ez alapján nem mondható, hogy tudnia kellett volna, hogy a szerződésnek fedezetelvonó jellege van.<sup>91</sup>

A gyakorlatban nehéz a szerződések valóságos jellegének (színlelt, fedezetelvonás) a bizonyítása. Hiszen azt követően, hogy a hitelező nem tudja a jogát érvényesíteni a kötelezettel szemben, joggal fordul a figyelme a jogügylet megkötése óta eltelt időben a kötelezettnek mással létrehozott jogviszonyaira. Amennyiben úgy ítéli meg, hogy azok között van olyan szerződés, amelyben az adós által vállalt kötelezettség az ő követelésének, ha nem is teljesen, de részben fedezetet jelentett volna, joggal kérheti a bíróságtól a szerződés vizsgálatát. Hivatkozhat akár a szerződés színlelt jellegére is, amennyiben úgy ítéli meg, hogy a felek valóságos ügyleti akarata nem is létezett, mert nem is akartak szerződést kötni. Akkor viszont, ha a szerződés megkötésének oka bizonyíthatóan az, hogy az adott tárgy tulajdonjogát a hitelező jogának érvényesítése alól valamilyen módon kivonják, és így mást jelöljenek meg tulajdonosként, ez nem biztos, hogy színlelt, hiszen a valóságos ügyleti akarat pont az, hogy a másik tulajdonos legyen, így a hitelező a jogát nem érvényesítheti. Az más kérdés, hogy ha abban állapodtak meg, hogy látszólag ő a tulajdonos, de a tulajdonjogból fakadó jogosultságaival a másik beleegyezése nélkül nem élhet, akkor felmerül a kérdés, hogy nem csak színlelték-e.

A Csongrád megyei Bíróság egy másik eljárásában vizsgálat alá esett a felek valóságos akaratának szerepe a színlelés és a fedezetelvonás kapcsán. A tényállás szerint az adós, az öt meghatározott összeg fizetésére kötelező marasztaló ítélet meghozatalát követő rövid idő leforgása alatt megállapodtak a vagyonszösség 4–6/10-ed arányú felosztásában (ennek figyelembe vétele elég lett volna a vételár felosztásánál), majd rá pár napra adásvételi szerződést kötöttek az érintett ingatlanra az adós testvérének volt házastársával. A szerződést a földhivatalhoz is benyújtották. A bíróság megállapította, hogy ha szerződő felek valós szerződési szándéka tulajdon-átruházásra irányul, az átruházás motívuma – a szerződéssel leplezett cél – az volt hogy ügylettel a jogosult követelésének a fedezeti alapját elvonják, az ilyen szerződési cél a szerződési jogi szabályozás szerint ugyan jogellenes, azonban nem a szerződés színlelése folytán. A valós tulajdon-átruházási szándék folytán a szerződés nem színlelt – ezen okból nem érvénytelen, semmis –, ha azonban a tulajdon-átruházási valós szándék motívuma, a szerződés célja valamely követelés fedezetének elvonása volt, a szerződés ez okból – a speciális törvényi tényállás szerint – a harmadik személy irányában relatíve hatálytalan. Ha a peradatok alapján megállapítható, hogy a tulajdon átruházási szándék ténylegesen fennáll a feleknél,<sup>92</sup> akkor nem tekinthető a szerződés színleltnek. A szerződő felek külső irányban nem színlelték a szerződést, hanem éppen ellenkezőleg, pont az volt a céljuk, hogy a kívüllég is tudomásul vegye a valóban megtörtént átruházást, s így szerződés tárgya már nem lehet fedezet. Csakhogy mivel a feleket az a leplezett szándék vezette az átruházáshoz, hogy a hitelező fedezetét elvonják, ez már egy jogellenes magatartásnak minősül, amire viszont nem az érvénytelenség szabályai alkalmazandók az előbb elmondottak miatt, hanem a fedezetelvonó szerződésekre speciálisan vonatkozó relatív hatálytalanság. A

<sup>91</sup> Csongrád megyei Bíróság I. Gf. 40092/1997/5.

<sup>92</sup> Akár már csak az egyik félnél is.

bíróság indoklása szerint a hitelező felperes az érdeksérelme szempontjából irányadó szerződési jogi intézményeket tévesen értelmezte, az egyező szerződési akarat valóságát, illetve a valós konszenzussal elérni kívánt célt helytelenül keverte. Mivel a szerződés színleltése nem állapítható meg a további vizsgálat tárgya az, hogy fennállnak-e a relatív hatálytalanság törvényi feltételei.<sup>93</sup>

Míndezeket tovább alakítva, ha megállapítható, hogy a felek valódi tulajdonszerzési és átruházási szándéka fedezetelvonás célzatával fennáll, de a jogcímet az illetékvonzat csökkentése érdekében adásvételben és nem a tényleges ajándékozásban jelölték meg, akkor elsődleges feladat a tényleges tulajdonszerzési szándék megállapítása mindkét oldalon. Ennek hiányában a szerződés színlelt. Ha valóban fennállt legalább az egyik oldalon az átruházásra irányuló akarat, akkor felmerülhet a jogcím közös palástolásának kérdése. Amennyiben bebizonyosodik, hogy a vételár átadása nem történt meg, akkor a felek valós akarata fedezetelvonó célzatú ajándékozás megkötésére irányult, s a jogviszony e leplezett szerződés alapján ítélandó meg. A fedezetelvonás alkalmazását már önmagában az ingyenesség bizonyítása lehetővé teszi, egyebekben pedig illetékfizetés szempontjából bírhat jelentőséggel a jogügylet. (Bizonyíthatja a fedezet elvonási célzatot, hogy nincs valós pénzmozgás, nem tudják semmilyen okirattal bizonyítani a pénzátadását, a szerződés megkötése a kötelezettség megállapítását kimondó határozat meghozatalát követő rövid időn belül történt, nem történt meg a dolog birtokbaadása.)

Nem színlelt és nem is fedezetelvonó a szerződés, ha azért ruházta át másra a tulajdonos a vagyontárgyait, hogy azok öröklés folytán ne kerüljenek a leendő örökösökhöz. Ekkor nem áll fenn sem a szerződéskötés, sem a jogcím színlelése, csupán egy visszterhes ügylet indoka, alapja volt az a cél, hogy az örökösök ne jussanak a vagyontárgyakhoz. (ugyanaz tartás stb. esetén) Fedezetelvonó pedig azért nem lehet, mert a követelési jog még az átruházáskor még nem is nyílt meg.<sup>94</sup>

### *Egyéb jogágak és a színlelés*

A színlelt szerződésekkel nemcsak a polgári jogban, hanem egyéb jogágakban, jogterületeken is gyakran találkozhatunk. Megállapíthatjuk, hogy a színlelés és az általa felvetett problémák más jogterületeken sem bírnak kisebb jelentőséggel, mint a polgári jogi jogviszonyokban. Ugyanakkor jelen tanulmány nem tűzte ki céljául a színlelés, mint akarati tényező szerepének az egész jogrendszerre kiterjedő részletes bemutatását, annál is inkább, mert ez – akár munkajogi, pénzügyi jogi, büntetőjogi, társasági jogi stb. szempontból is – egy hasonló terjedelmű dolgozat kereteit tölthetné ki.

<sup>93</sup> Csongrád megyei Bíróság I. Gf. 40157/1999/6.

<sup>94</sup> P.törv. V.20813/1976.



KLÁRA GELLÉN

## DIE ROLLE DES WILLENS BEIM VERTRAGSABSCHLUSS MIT BESONDERER RÜCKSICHT AUF DIE SIMULATION

(Zusammenfassung)

Über einen Scheinvertrag sprechen wir, wenn sich irgendein Vertragschliessender oder die beiden Vertragspartner absichtlich mit einem anderen Vertragsinhalt einen Vertrag abschliessen, worauf sich sein Wille eigentlich erstreckt. Auf die Ungültigkeit hat nur der letztere Fall, die absichtliche, zweiseitige Simulation eine Wirkung, die einseitige Simulation ist in Hinsicht der Geltung und der Auslegung des Vertrags gleichgültig. Innerhalb der zweiseitigen Simulation unterscheiden wir Geschäfte ohne Vertragsabschlusswille, beziehungsweise mit Vertragsabschlusswille geschlossene, sogenannte verhüllende, verdeckende Rechtsgeschäfte. Im vorigen Fall ist der Vertrag auf jede Weise ungültig, im letzteren Fall muss man das Geschäft auf Grund des verhüllten Inhalts beurteilen. So kann ein Scheingeschäft mehrerlei Rechtsschicksale haben. Bei der Entscheidung, Erwägung soll man die möglichen Gründe, das Ziel der Vortäuschung, den Gegenstand des Verhüllens, und nicht an letzter Stelle die obligatorischen Vorschriften bezüglich des Inhalts und der Form des Verhaltes in Betracht ziehen.

In der Studie wird der allgemeine Hintergrund der Simulation eingehend dargelegt, die möglichen Rechtsfolgen des Willensfehlers und Willensmängels werden dargestellt danach werden nach eingehender Analyse der Simulationsregeln und Rechtspraxis einige häufige oder aussergewöhnliche Scheingeschäfte demonstriert.

Nyomás és kötés: OFFICINA Press Kft.  
6721 Szeged, Vadász u. 2/B 2002-457

# A SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEM ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KARÁNAK E SOROZATBAN ÚJABBAN MEGJELENT KIADVÁNYAI

## Tomus LXI.

In memoriam Nagy Károly egyetemi tanár (1932–2001). (Szeged, 2002.)

Szabó Imre: Előszó 5–6. p.

Fasc. 1. *Balogh* Elemér: Az 1829. évi büntetőtörvény-tervezet szegedi kritikája (Szeged, 2002.) 7–14. p.

Fasc. 2. *Besenyei* Lajos: A jogi személyek haszonélvezete (Szeged, 2002.) 15–21. p.

Fasc. 3. *Blazovich* László: Földesúri városok az Alföldön a 14–16. században (Szeged, 2002.) 23–40. p.

Fasc. 4. *Blutman* László: A nemzetközi jog a magyar bírósági joggyakorlatban (Szeged, 2002.) 41–53. p.

Fasc. 5. *Bobvos* Pál: A földhaszonbérlet, a felesbérlet és a részesművelés szabályozása (Szeged, 2002.) 55–79. p.

Fasc. 6. *Bodnár* László: Az ún. státusztörvény és a nemzetközi jog (Szeged, 2002.) 81–91. p.

Fasc. 7. *Bóka* János: Ahelyi jogorvoslatok kimerítésének néhány problémája a diplomáciai védelem körében (Szeged, 2002.) 93–116. p.

Fasc. 8. *Bruhács* János: Az államok nemzetközi felelősségéről szóló végleges tervezet (Szeged, 2002.) 117–132. p.

Fasc. 9. *Ottó Czúcz*: Die Erweiterung der EU und die Auswirkungen auf das ungarische Sozialschutzsystem (Szeged, 2002.) 133–142. p.

Fasc. 10. *Felföldi* Enikő: A határon túli magyarok oktatási és kulturális kedvezményeinek jogi jellegéről (Szeged, 2002.) 143–173. p.

Fasc. 11. *József Hajdú*: Social security protection of the self-employed persons in Hungary (Szeged, 2002.) 175–200. p.

Fasc. 12. *Herczegh* Géza: A nemzetközi jog „holdudvarában” (Szeged, 2002.) 201–209. p.

Fasc. 13. *Homoki-Nagy* Mária: Szerződésen kívüli károkozásért való felelősség a 18–19. században (Szeged, 2002.) 211–223. p.

Fasc. 14. *Jakab* Éva: Apropó jogharmonizáció: gondolatok az ókori kellékszavatossági modell kapcsán (Szeged, 2002.) 225–237. p.

Fasc. 15. *Józsa* Zoltán: Megtenni vagy megvenni (Szempontok a szolgáltatásszervezés gyakorlatához) (Szeged, 2002.) 239–256. p.

Fasc. 16. *Sándor Kiss*: Reflexions sur la responsabilite et la reparation des dommages causes a l'environnement (Szeged, 2002.) 257–264. p.

Fasc. 17. *Péter Kovács*: Le terrorisme et la responsabilité de l'État: la Société des Nations et l'attentat de Marseille de 1934 (Szeged, 2002.) 265–277. p.

Fasc. 18. *Lamm* Vanda: A délszláv háború és a Nemzetközi Bíróság (Szeged, 2002.) 279–295. p.

Fasc. 19. *Molnár* Imre: Egyes büntetőjogi törvényi tényállások az ókori Rómában és hatályos jogunkban (Szeged, 2002.) 297–305. p.

Fasc. 20. *Nagy* Ferenc: Az európai büntetőjog fejlődési irányairól és jogállami alapjairól (Szeged, 2002.) 307–320. p.

Fasc. 21. *Ruszoly* József: A Budapesti Közellátási Kormánybiztosság (1945) (Szeged, 2002.) 321–338. p.

Fasc. 22. *Tóth* Judit: Jog-e a konzuli védelemhez való jog? (Szeged, 2002.) 339–372. p.

- Fasc. 23. *Tóth Károly*: A magyar választási eljárás néhány kérdése az Országos Választási Bizottság gyakorlatában (Szeged, 2002.) 373–389. p.
- Fasc. 24. *Tóth Lajos*: Agrárviszonyok 1957 és 1967 között a jogi szabályozás tükrében (Szeged, 2002.) 391–406. p.
- Fasc. 25. *Trócsányi László*: Az európai integráció jövője egy nagykövet szemszögéből (Szeged, 2002.) 407–418. p.
- Fasc. 26. *Valki László*: A 2001. szeptember 11-i terrortámadás és az önvédelem joga (Szeged, 2002.) 419–429. p.
- Nagy Károly publikációinak jegyzéke. 431–433. p.

## Tomus LXII.

- Fasc. 1. *Bató Szilvia*: Büntetőjogi szankciórendszer a reformkorban (Szeged, 2002.) 36 p.
- Fasc. 2. *Bobvos Pál*: A szövetkezeti vagyon szabályozása az új szövetkezeti törvényben, különös tekintettel a fel nem osztható vagyona (Szeged, 2002.) 16 p.
- Fasc. 3. *Fantoly Zsanett*: Societas delinquere non potest ...? (Szeged, 2002.) 14 p.
- Fasc. 4. *Gellén Klára*: Az akarat szerepe a szerződéskötés során, különös tekintettel a színlelésre (Szeged, 2002.) 39 p.
- Fasc. 5. *Gémes Gábor*: A munkaügyi ellenőrzés gyakorlati kérdései a jogi szabályozás tükrében (Szeged, 2002.) 16 p.
- Fasc. 6. *Görög Márta*: Összehasonlító utazási jog a német, svájci és magyar utazási jog tükrében (Szeged, 2002.) 52 p.
- Fasc. 7. *Hajdú József*: A munkavállalók magánszférájának védelme, különös tekintettel az adatvédelemre (Szeged, 2002.) 54 p.
- Fasc. 8. *Heka László*: A horvát Sabor (Szabor) jogtörténeti szerepe (Szeged, 2002.) 43 p.
- Fasc. 9. *Juhász Zsuzsanna*: A hazai büntetés-végrehajtási jog és az Európai Börtön szabályok ajánlásai (Szeged, 2002.) 36 p.
- Fasc. 10. *Juhászné Zvolenszki Anikó*: A felülvizsgálati eljárás szabályainak koncepcionális változásai (Szeged, 2002.) 30 p.
- Fasc. 11. *Kamplér Béla*: Eladósodás és pénzügyi önállóság a települési önkormányzatoknál (Szeged, 2002.) 26 p.
- Fasc. 12. *Kiss Barnabás*: Az egyenjogúság problémája a magyar közjog (államjog) II. világháború utáni fejlődésében a rendszerváltásig (Szeged, 2002.) 28 p.
- Fasc. 13. *Kovács Judit*: A magánvád szabályozásának hazai története az 1973. évi I. törvény megjelenéséig (Szeged, 2002.) 38 p.
- Fasc. 14. *Köblös Adél*: Joghatósági szabályok Európában és Magyarországon (Szeged, 2002.) 63 p.
- Fasc. 15. *Tekla Papp*: About the Japanese Company Law (Szeged, 2002.) 38 p.
- Fasc. 16. *Révész Béla*: A proletárdiktatúra államvédelmi funkcióinak változásai az első Nagy Imre-kormány idején (Szeged, 2002.) 90 p.
- Fasc. 17. *Ruszoly József*: Az országgyűlési népképviselő kezdetei Bihar vármegyében (Két tanulmány) (Szeged, 2002.) 75 p.
- Fasc. 18. *Szondi Ildikó – Kovács Péter – Idovika Bettina*: A családok helyzete Szeged város lakótelepein (Szeged, 2002.) 30 p.
- Fasc. 19. *Moritz Weiß*: Rechtliche Behandlung von intelligenten Shopping Agenten im Internet (Szeged, 2002.) 32 p.