

9/B Egyéb Ptk. alapú biztosítékok

1. Vételi jog

1.1. Keletkezése. A Ptk. 375. § (1) alapján, ha „a tulajdonos másnak vételi jogot (opciót) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja”. A vételi jogot létrehozó szerződés (vételi jogi szerződés) érvényességének feltétele, hogy azt írásba foglalják, valamint az eladásra szánt dolgot és a vételárat konkrétan meghatározzák benne. Ugyanakkor a vételi jogi szerződésnek nem feltétele, hogy azzal egyidejűleg egy adásvételi szerződést is kössenek. Ezért a vételi jogi szerződés tárgya olyan dolog is lehet, amelynek a tulajdonjogát később szerzi meg az eladó.

1.2. Időtartam. Vételi jogi szerződést lehet határozott, illetve határozatlan időre kötni. A határozatlan időre kötött szerződés 6 hónap elteltével megszűnik. A szerződésben kikötött időtartam alatt a vételi jog jogosultja maga döntheti el, hogy mikor akar ezzel a jogával élni, és ebben az esetben egyoldalú nyilatkozatával létrejön az adásvételi szerződés, és ezáltal a tulajdonjog is átszáll rá.

A Ptk. 374. § (2) alapján a határozott idejű vételi jogi szerződést legfeljebb 5 évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis. Ebben az esetben a szerződés bármilyen módosítása vagy feltétel kitűzése, amely az 5 éves időtartam meghosszabbítására irányulna, joggal való visszaélést, nem rendeltetésszerű joggyakorlatot jelentene, ebből kifolyólag pedig semmis. Véleményünk szerint azonban a tiltó jogszabályi rendelkezés hiányában nem semmis a feleknek azon megállapodása, melyben előre *lehetőségként* és nem kötelezettségként kezelik egy adott esetben akár 5 évet is meghaladó futamidejű hitelkövetelés biztosítására az eredeti 5 éves opciós időszakot követően egy újabb, maximum 5 évre vagy a hátralévő futamidőre szóló vételi jog kikötését. Rendszerint az ilyen újabb vételi jog kikötésének a szerződéses gyakorlat szerint alternatívája lehet az 5 évre kikötött vételi jog megszűnése miatt kieső fedezeti értéket helyettesítő, a felek által elfogadott más egyenértékű biztosíték. A fedezet ilyen jellegű kiegészítése, amennyiben az újabb vételi jog kikötése az akkor aktuális kintlévőség biztosítására lehetőség és nem kötelezettség, sajátos módon a fent ismertetett hitelintézeti prudenciális szabályok ismeretében is szükséges és követendő eljárás lehet.

1.3. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés. Az ingatlanok esetében a vételi jogot be lehet jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek elmaradása a vételi jogi szerződés érvényességét nem érinti, a vételi jog létrejön. Viszont az ingatlan-nyilvántartás alapján jóhiszeműen jogot szerző személlyel szemben a vételi jog jogosultja nem hivatkozhat a jogosult vételi jogára. Ha a vételi jogot bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos lesz, azaz tulajdonosváltás esetén is érvényesíthető lesz, az új tulajdonossal szemben is fennmarad ez a jogosultság.