
A vagyonkezelési szerződés érvénytelenségével és hatálytalanságával összefüggő egyes kérdések

Dúl János*

A tanulmány a nemzeti vagyonnal kapcsolatos vagyonkezelési szerződés érvényességének, illetve hatályosságának kérdéskörével foglalkozik. Az érvényesség témakörét elsődlegesen az érvénytelenségi okok mentén vázoló fel, míg a hatályosságot az időhatározás, a feltétel, valamint harmadik személy beleegyezése és a fedezetelvonó szerződés mentén fogom megvizsgálni. Azon érvénytelenségi és hatálytalansági okok, amelyek nem vehetők figyelembe, alapvetően vagy a közfeladat ellátásával, mint a vagyonkezelési szerződés céljával, nem függenek össze, vagy a vagyonkezelési szerződés más sajátosságából fakadóan nem állják meg a helyüket.

Kulcsszavak: érvénytelenség, semmisség, megtámadhatóság, hatálytalanság, nemzeti vagyon, vagyonkezelési szerződés

Certain issues in connection with invalidity and ineffectiveness of asset management contracts

The study addresses the issue of the validity and effectiveness of asset management contract of national assets. I will outline the issue of validity primarily along the grounds for invalidity, while I will examine effect of the contract under conditions and time clauses, the consent or approval of the third party and contracts aimed at concealing assets. Reasons for invalidity and ineffectiveness that cannot be taken into account are in principle either unrelated to the performance of the public task as the purpose of the asset management contract or due to other specificities of the asset management contract.

Keywords: invalidity, nullity, contestability, ineffectiveness, national assets, asset management contract

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2021.3.1034>

1. Bevezető általános megjegyzések

Ezen tanulmányban a nemzeti vagyonnal kapcsolatos vagyonkezelési szerződés érvényességének, érvénytelenségének, illetve hatályosságának, hatálytalanságának kérdéskörével foglalkozok. Az érvényesség, érvénytelenség témakörét elsődlegesen az érvénytelenségi okok mentén vázoló fel, nevezetesen olyan módon, vajon az egyes érvénytelenségi okok alkalmazhatók-e, és ha igen, mennyiben, a vagyonkezelési szerződéssel összefüggésben. E szerződés hatályosságát az időhatározás, a feltétel, valamint harmadik személy beleegyezése és a fedezetelvonó szerződés mentén fogom megvizsgálni.

Jelen munka abba a kutatási irányba illeszkedik, amelyet a doktori értekezésem

* Tudományos segédmunkatárs, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, Államtudományi és Nemzetközi Tanulmányok Kar, Civilisztikai Tanszék.

megvédése óta folytatok, amelynek tárgya a vagyonkezelési szerződés lehető legrészletesebb, átfogó elemzése.

Elméleti szinten több különféle munkában (folyóiratcikk, tanulmány, könyv) foglalkoztak már a vagyonkezelési szerződéssel összefüggő kérdésekkel, azonban nem határozták meg egészen pontosan a vagyonkezelés, a vagyonkezelői jog, valamint az azt létrehozó vagyonkezelési szerződés fogalmát.¹ Előbbi mondatot annyiban megszorítóan kell értelmezni, hogy a vagyonkezelés kifejezéssel sokféle jogintézményt illettek, több definíciót adtak, ám az állami és önkormányzati tulajdonban lévő vagyonnal nem sok efféle fogalom hozható kapcsolatba, hanem alapvetően a természetes személyek és a jogi személyek jellemzően üzleti életbeli, professzionális vagyonkezelésével függnek ezek össze. Azon fogalmak, amelyek pedig a nemzeti vagyon vagyonkezeléséről szólnak, nem adnak kellően átfogó definíciót vagy éppen túl általánosak.

Meglátásom alapján a *vagyonkezelési szerződés* esetében egy *olyan jogviszonyról van szó, amelynek keretében a tulajdonosi joggyakorló az állam, illetve a helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyont a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvt.) szerinti vagyonkezelőre bízva rá a szerződésben meghatározott időre vagy feltétel bekövetkezéséig, azaz a tulajdonosi jogok gyakorlását és a tulajdonosi kötelezettségek teljesítését meghatározott körben engedi át, amelynél fogva a vagyonkezelőt megilletik a tulajdonos jogai, illetve terheli a tulajdonos kötelezettségei, így a jogok közül különösen a birtoklás, a használat, valamint a hasznosítás joga, amennyiben jogszabály vagy a vagyonkezelési szerződés eltérően nem rendelkezik, miközben a rendelkezés joga a Nvt. szerinti korlátozott mértékben illeti meg. A vagyonkezelő köteles a vagyontárgy állagának megóvásáról, jó karbantartásáról, működtetéséről gondoskodni, jogszabályban és szerződésben előírt más kötelezettségét teljesíteni, valamint a vagyontárgyat a Nvt.-ben és a szerződésben meghatározott célnak megfelelően használni, a vagyonkezelési szerződés megszűnése esetén pedig a vagyonkezelésbe vett/kapott tárgyat visszaszolgáltatni, valamint azzal elszámolni.² A szerződés határozottan *polgári jogi elemekkel bír; ugyanakkor jelentős közjogi behatás is éri, ennél fogva meglátásom szerint vegyes jogági szerződésnek minősíthető*, lényeges polgári jogi vonásokkal.*

A téma részletesebb kifejtése előtt néhány, részben módszertani, részben a tartalommal összefüggő megjegyzést teszek. Kutatásaim jelenlegi állása alapján ezzel a témakörrel a magyar jogirodalomban átfogó jelleggel még nem foglalkoztak, emiatt egyes állításaim alátámasztására szoroson a témakörrel kapcsolatos

¹ Lásd például a vagyonkezeléssel összefüggésben: B. SZABÓ Gábor – ILLÉS István – KOLOZS Borbála – MENYHEI Ákos – SÁNDOR István: *A bizalmi vagyonkezelés* (Második, aktualizált és bővített kiadás), HVG-ORAC, Budapest, 2018; CSEHI Zoltán: A vagyonkezelés jogi formái és az önállóul vagyontömegek. *Jogállam* 2001-2002/1-4. 103-152. o. *Állami vagyonkezelés Európában és Magyarországon. Utak és lehetőségek.* (szerk.: DICZHÁZI Bertalan – MACHER Ákos), GJW-CONSULTATIO Konzorcium, Budapest, 2000. DRINÓCZI Tímea – FRANK Ádám: Az állami vagyon kezelésének egységesülő jogi szabályozása. *Közjogi Szemle* 2008/4. 14-22. o. NÉMETH András – SÍK László: A vagyonkezelési szerződések típusai és biztosítékai. *Pénzügyi Szemle* 1997/2. 97-112. o.

² A vagyonkezelési szerződéssel kapcsolatos fogalmi megközelítéseket részletesen lásd: DÜL János: A vagyonkezelési szerződés fogalmáról. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2019/4., 46-79. o.

jogirodalmi álláspontot nem tudok felmutatni, ugyanis vonatkozó résztanulmányok sem születtek. Tekintettel arra, hogy a felvetett gondolatok javarészt teljes mértékben a saját gondolkodásom eredményét képezik, a tévedés lehetőségét fenntartom, az észszerű, érveken alapuló tudományos diszkusszióra nyitott vagyok. Az általános jellegű, érvénytelenséggel kapcsolatos irodalmi álláspontokkal ehelyütt nem kívánok vitatkozni, már csak azért sem, mert ahol külön ezzel összefüggésben nincsen megjegyzésem, úgy az(oka)t az álláspont(ka)t elfogadom, és a mű részévé kívánom tenni.

A vagyonekezelési szerződéssel kapcsolatban eddigi kutatásaim során mindössze csekély számú bírósági határozatot találtam, a szerződés érvénytelenségét, illetve hatálytalanságát illetően pedig ez hatványozottan igaz. Mindenképpen elmondható ugyanakkor, hogy vannak olyan más, e szerződéssel pusztán laza kapcsolatot felmutató döntések, amelyekben megfogalmazott gondolatok azonban mindenféleképpen hathatós támogatást tudnak nyújtani egyes részletekbe menő kérdések megválaszolásában. Különösen ilyen döntéseknek számítanak azok a határozatok, amelyek bármelyik vonatkozásukban a nemzeti vagyonnal kapcsolatosak. El kell azonban kerülni annak az eshetőségét, hogy bármely hasonlóságot felmutató döntés, illetve ezek által a vizsgálódás körébe bevont jogintézményt teljes mértékben megfeleltessünk a vagyonekezelési szerződésnek: ezek kizárólag *mutatis mutandis* vehetők figyelembe. Az elemzés során felhasználok továbbá olyan döntéseket is, amelyek a szerződések általános szabályainak gyakorlatbeli megjelenései.

A jogszabályi környezet alapján meggyőződésem, hogy a vagyonekezelési szerződésekre, az egyes speciális szabályoktól eltekintve, minden további nélkül alkalmazni kell és alkalmazni lehet a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban Ptk.) rögzített kötelmi általános és szerződési jogi közös szabályokat. Véleményem szerint a Ptk.-beli érvénytelenségi és hatálytalansági okok vizsgálata a vagyonekezelési szerződésekkel összefüggésben minden további megszorítás nélkül megalapozott. Úgy vélem, a vizsgált kontraktus *vegyes jogági szerződésnek* tekintendő,³ *ugyanakkor nem mondható el az, hogy abban akár a magánjog, akár a közjog dominálna*: amennyiben ugyanis bármely magánjogi elemét elveszjük, a közjogi rész már-már értelmezhetetlen, míg ha a közjogi elemet távolítjuk el, akkor a vagyonekezelési szerződés ebbéli formájában elveszíti a létjogosultságát és egy, a Ptk.-ban nem szabályozott sajátos jogviszonnyá válna.

Nincs ez másképp a szerződések érvényességével és hatályosságával sem: mindenképpen a polgári jogi kódex szabályait kell alapul venni, amelyek azonban *lex generalis*ként jelennek meg a nemzeti vagyonnal kapcsolatos további jogszabályok, így a Nvt., a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.), az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban Ávtv.), valamint az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet mellett, amelyek egyes rendelkezéseit veszem górcső alá.

³ A szerződések klasszifikációja során *Papp Tekla* rendszerét veszem alapul, lásd: PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*, HVG-ORAC, Budapest, 2019, 33-51. o.

Alapvetően nem kívánok foglalkozni a semmisség és a megtámadhatóság elhatárolásával,⁴ valamint az egyes érvénytelenségi okokkal összefüggő dogmatikai kérdésekkel sem, azokra pusztán olyan mértékben fogok kitérni, amennyiben az a vagyonkezelési szerződésekkel kapcsolatos érvénytelenségi okok tárgyalásánál meglátásom alapján elengedhetetlennek tűnik.

Az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése a tulajdonhoz és az örökléshez való jog deklarálása mellett lakonikusan megjegyzi azt is, miszerint a tulajdon társadalmi felelősséggel jár. A tulajdonnal kapcsolatos társadalmi felelősség alaptörvényi szintű kimondása alapvetően nem volt idegen a magyar alkotmányjogi, alkotmánybírói gyakorlattól, minthogy az 1993 óta jelen volt már abban,⁵ ennek a társadalmi felelősségnek a jelentősége az állam és a helyi önkormányzatok vagyonával összefüggésben a magántulajdonhoz kapcsolódó társadalmi felelősséghez viszonyítva magasabb szintű tartalmat ad.⁶ *Fábián Adrián* a helyi önkormányzatok vagyonával összefüggésben jegyzi meg azt, miszerint „[a] vagyonkezelői jog alapítása nem érinti a helyi önkormányzat – törvényen alapuló – feladatellátási kötelezettségét, és a feladat ellátásáért való felelősségét. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a vagyonkezelő bármilyen oknál fogva nem képes a közfeladatot ellátni, akkor az önkormányzat köteles a feladat ellátását más módon biztosítani. A vagyonkezelői jog átadása célhoz kötött, célja az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése.”⁷ A közfeladat ellátásába való bekapcsolódást jelenti a vagyonkezelés jogintézménye az állami vagyonnál is, és az idézett gondolatok az állami vagyonnal összefüggésben is megállják a helyüket. Mindezekre mindvégig figyelemmel kell lenni a szerződés érvénytelenségénél és a hatálytalanságánál is.

Az érvénytelenséghez és a tanulmány egészéhez viszonyítva a hatálytalansággal összefüggő rész rövidnek tűnhet, amelynek indoka jelentős részben abban keresendő, hogy az érvénytelenség és a hatálytalanság Ptk.-beli szabályozásának aránya is jelentős részben eltér egymástól előbbinek a javára; miután jóval több érvénytelenséggel összefüggő rendelkezés van – még akkor is, ha nem is nézzük a semmisség és a megtámadhatóság közötti különbségek szabályait, valamint az érvénytelenség jogkövetkezményeit –, szükségszerűnek és indokoltnak is tűnik az érvénytelenség hosszabb tárgyalása. A két jogintézmény merev elválasztása azonban nem lenne helyes, ezért együttes (*in concreto* egy tanulmányban) történő tárgyalásuk azért indokolt, mert az érvényesség és a hatályosság a szerződések

⁴ E kérdéssel összefüggésben lásd például: SIKLÓSI Iván: A semmisség és a megtámadhatóság szembeállításának problémáihoz a magyar polgári jogban. *Polgári Jog* 2016/9. (online tanulmány); SIKLÓSI Iván: A semmisség és a megtámadhatóság distinkciójához a magyar polgári jogban, különös tekintettel e distinkció csorbulásának legújabb tendenciáira. *Magyar Jog* 2014/6., 329-333. o.; továbbá a jelen tanulmányban hivatkozott munkák jelentős része is kitér erre a kérdéskörre.

⁵ TÉGLÁSI András: A tulajdonhoz való jog korlátozása és elvonása magyar és nemzetközi tekintetben. in: *Az alapjogvédelem nemzeti, nemzetközi és jogösszehasonlító aspektusai* (szerk.: Antal Tamás – Papp Tekla), Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 67-80. o., 69. o.

⁶ BENDE-SZABÓ Gábor: *Állami vagyonjog – civilisztika*, Nemzeti Közszerződések Egyetem, Budapest, 2014, 4. o.

⁷ FÁBIÁN Adrián: *Kommentár a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez*, 109. § (Wolters Kluwer Jogtár)

létszakaszához kapcsolódó kérdések, hiszen amennyiben egy szerződés nem érvényes, úgy annak hatályosságáról már nem is eshet szó.

2. A szerződés érvényességével összefüggő alapvető gondolatok

A szerződések érvényességével és érvénytelenségével kapcsolatosan a hatályos kódexhez készült kommentárokon⁸ túlmenően számos monográfia, szakkönyv⁹ mellett megszámlálhatatlan folyóiratcikk született mind a Ptk.-val, mind az 1959. évi IV. törvénnyel (a továbbiakban régi Ptk.) összefüggésben.¹⁰

Kiss Gábor és Sándor István szerint „[a] szerződést akkor tekinthetjük érvényesnek, ha a felek akaratuknak megfelelő nyilatkozatot tesznek, vagyis az akaratuk és nyilatkozatuk egymással összhangban áll, nyilatkozatukat a jogszabályi előírásoknak megfelelő formában és tartalommal teszik meg és a szerződő felek részéről tett nyilatkozatok találkoznak, továbbá a felek akaratnyilatkozata alkalmas az általuk kívánt joghatás kiváltására.”¹¹

Osztovits András az érvénytelenség felől közelít, negatív irányból adja meg az alapfogalmat, azaz érvénytelenségről beszélünk „abban az esetben, ha a szerződés valamely lényeges eleme (akarat, jognyilatkozat, joghatás) hibában szenved, nem alkalmas arra, hogy a célzott joghatást kiváltsa. Az ilyen szerződések esetén a polgári jogi szabályozás a felek jogviszonyát érvénytelennek nyilvánítja, és ezáltal a felek által elérni kívánt joghatás beálltát kizárja.”¹²

A nem létező, az érvénytelen (és a hatálytalan) szerződés kategóriája természetesen nemcsak jogszabályi és jogirodalmi szempontból bír relevanciával.

⁸ L. *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz, II. kötet (szerk. VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter), Wolters Kluwer, Budapest, 2018; A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, III. kötet (szerk. OSZTOVITS András), Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014; Polgári jog V/VI. kötet (szerk.: PETRIK Ferenc [főszerk.]), Harmadik, átdolgozott, bővített kiadás, HVG-ORAC, Budapest, 2018.*

⁹ A teljesség igénye nélkül néhány átfogó jellegű munka: WEISS Emília: *A szerződés érvénytelensége a polgári jogban*, Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1969; MENYHÁRD Attila: *A szerződés akaratihibák miatti érvénytelensége*, ELTE-ÁJK, Budapest, 2000; KISS Gábor – SÁNDOR István: *A szerződések érvénytelensége* (Második, hatályosított kiadás), HVG-ORAC, Budapest, 2014; SIKLÓSI Iván: *A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban*, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2014.

¹⁰ A teljesség igénye nélkül a tanulmányban nem hivatkozott munkákból: KEMENES István: *Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek szabályozása a Polgári Törvénykönyvben, I. rész, Gazdaság és Jog, 2016/1., 3-8. o.*; KEMENES István: *Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek szabályozása a Polgári Törvénykönyvben, II. rész, Gazdaság és Jog, 2016/2., 9-13. o.* Wellmann György: *A szerződések általános szabályai az új Ptk.-ban, Bírósági Határozatok, 2012/11., 965-972. o.*; Wellmann György: *Szerződések tára – Az új Ptk. alapján*, HVG-ORAC, Budapest, 2014; VÉKÁS Lajos: *Javaslat a szerződések általános szabályainak korszerűsítésére, Polgári Jogi Kodifikáció, 2001/3., 3-14. o.*; VÉKÁS Lajos: *Parerga. Dolgozatok az Új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*, HVG-ORAC, Budapest, 2008; *Érvénytelenség és hatálytalanság a polgári jogban (szerk. Kriston Edit – Sági Edit), Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2019*

¹¹ KISS – SÁNDOR i. m. 15. o.

¹² OSZTOVITS András – HAJNAL Zsolt: VI. cím *Az érvénytelenség*, in: *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, III. kötet (szerk.: Osztovits András), Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014, 209-292. o., 210. o.*

A BH 2017. 60. számon közzétett eset alapján a nem létező szerződést meg kell különböztetni az érvénytelen szerződéstől. Ennek alapja az, hogy míg a nem létező ügylet egyáltalán nem válthat ki semmilyen joghatást, addig a létező, de érvénytelen ügyletnek lehet joghatása. A nem létező szerződésre alapítottan kontraktuális igények érvényesítésének nincs helye, míg a szerződés érvénytelensége esetén kontraktuális joghatásként érvényesülnek a jogkövetkezmények. Ha a felek között disszenzus van. Ettől még azonban a két dogmatikai kategória nem válik azonossá. A Kúria meglátásom szerint rendkívül szabatosan foglalta össze e jogintézmények kvintesszenciáját. Érdekeségként szolgálhat az, miszerint erre a fejtegetésre nem egy „klasszikus” anyagi jogi jellegű jogvita során került sor, amennyiben azt tekintjük, hogy a közzétett eset középpontjában az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban régi Pp.) 36. §-a (2) bekezdésében foglalt illetékességi ok megállapíthatósága állt fenn. Miután a felek nem vitatták a jogviszony létrejöttét, hanem „csak” annak érvényessége volt kérdéses, minden további nélkül alkalmazhatónak gondolta a Kúria azt az illetékességi okot, miszerint a gazdálkodó szervezet által tevékenysége körében kötött ügyletből eredő követelés iránti pert az ügyletkötés vagy a teljesítés helyének bírósága előtt is meg lehet indítani. Ez a szabály a hatályos polgári perrendtartásunkban némileg átalakulva ugyan, de megmaradt: a 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Pp.) 28. § (1) bekezdésének c) pontja alapján kizárólagos illetékesség hiányában a felperes választása szerint az alperesre általánosan illetékes bíróság helyett a szerződéses jogviszonyból eredő igény érvényesítése iránti pert az ügyletkötés vagy a szolgáltatás teljesítésének helye szerint illetékes bíróság előtt is megindíthatja.

3. Az egyes érvénytelenségi okok

3.1. A szerződési akarat hibája

3.1.1. Tévedés, közös téves feltevés, megtévesztés. A tévedés tekintetében akképp rendelkezik a Ptk., hogy aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési jognyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette. Lényeges körülményre vonatkozik a tévedés akkor, ha annak ismeretében a fél nem vagy más tartalommal kötötte volna meg a szerződést.¹³ Meglátásom szerint minden további nélkül elképzelhető az, hogy a vagyronkezelési szerződés bármely része vonatkozásában bármelyik fél tévedésben volt. Ha a tévedés elképzelhető, már pedig álláspontom alapján lehetséges, akkor amennyiben ennek következtében a felek a szerződéskötéskor lényeges kérdésben ugyanabban a téves feltevésben is lehettek, amely szintén megtámadási ok.¹⁴

Egy eseti döntés szerint¹⁵ az önkormányzat készfizető kezességét vállalt és az ingatlanon jelzálogot alapított egy pályázat összegével egyenlő mértékű tartozásért.

¹³ Ptk. 6:90. § (1) bekezdés

¹⁴ Ptk. 6:90. § (2) bekezdés

¹⁵ ÍH2014. 149.

A jogvita során az önkormányzat sérelmezte, hogy a beruházó közhasznú egyesület elnöke és az akkori polgármester ugyanaz a személy volt, és az idő előrehaladtával maga az építés nem haladt, a pályázatot nem nyerték meg, emiatt a támogatást nem is fizették ki, a felvett kölcsönösszeg futamideje lejárt, majd a készfizető kezesség vállalása miatt követelték a hitelt az önkormányzattól. A közzétett eset alapján maga a beruházás alapvetően nemes cél, településfejlesztési érdeket szolgált. A beruházással összefüggésben bérleti szerződést is kötöttek, a bíróság szerint maga a bérbeadás nem volt jóerkölcsbe ütköző, (miután erre is hivatkoztak a tévedés mellett), mert a szerződéskötéskor sem volt az, miután arra a fentebb megfogalmazott jó ügy érdekében került sor.

Kérdésként merült fel az, hogy az önkormányzati vagyonnal összefüggő döntés meghozatala során, testületi döntés hozatala előtt, határozathozatalkor a képviselők tévedésben voltak-e, lehettek-e amiatt, mert egyes részletkérdések tekintetében nem bírtak megfelelő tájékozottsággal. Az eljáró bíróság – véleményem szerint helyesen – azt az álláspontot fogadta el, miszerint ilyen jellegű kérdésnek nincs jelentősége, ugyanis a képviselő-testületi határozat meghozatala közjogi aktus, míg a tévedés, az együttműködési kötelezettség (döntéshozatal során) a közjogban ismeretlen fogalmak, ennél fogva azokra nem is lehet hivatkozni annak érdekében, hogy valamely általuk meghatározott határozat ne fejtse ki az abban foglalt joghatásokat.

Önmagában az a tény, hogy a képviselőtestület döntését a polgármester „interpretálja” a külvilág felé, a közjogi jellegű jogszabályon nyugszik,¹⁶ ugyanakkor a bírói gyakorlatban is megjelent az a tétel, miszerint az önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi jogok gyakorlásáról a képviselőtestület rendelkezik. E rendelkezési jogok körében felhatalmazást adhat a polgármesternek a szervezeti és működési szabályzatban arra, hogy a képviselő-testület milyen jogokat, milyen vagyoni körben gyakorolhat.¹⁷ A *betudás elve* alapján¹⁸ a *polgármestemek*, mint (polgári jogi értelemben vett) képviselőnek a *cselekményeit az önkormányzatnak kell betudni*, tehát végső soron a polgármester képviseleti jogkörében eljárva kell, hogy tévedésben legyen, és nem a képviselő-testület tagjainak kell tévedésben lenniük.¹⁹ Ennek az elvnek az alkalmazásával kapcsolatban azért nem merül fel kérdés, mert a Mötv. alapján a helyi önkormányzat jogi személy, a Ptk. jogi személyekre vonatkozó rendelkezéseit a törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.²⁰ A tévedés természetesen nemcsak a helyi önkormányzatok esetében valós, hanem a vagyonkezelő és az állami vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult személy tekintetében is.

¹⁶ Mötv. 65. § A képviselő-testület elnöke a polgármester. A polgármester összehívja és vezeti a képviselő-testület ülését, valamint *képviseli a képviselő-testületet*. (Kiemelés a szerzőtől.)

¹⁷ BH2009. 302. Érdemes megjegyezni, miszerint a megfogalmazás abban a vonatkozásban félreérthető, hogy a rendelkezési jog a tulajdonosi triász része, ehelyett helyesebb lenne az, ha a tulajdonosi jogok gyakorlásáról lenne szó. Az észrevételért köszönetemet fejezem ki a lektoroknak.

¹⁸ AUER Ádám: *Betudás elve*, in: *Társasági jogi lexikon* (szerk.: Dúl János – Lehoczki Zsófia – Papp Tekla – Veress Emőd), Dialóg Campus, Budapest, 2018, 44.

¹⁹ E kérdéssel összefüggő szakmai beszélgetésért hálával tartozok mesteremnek, Papp Tekla professzor asszonynak.

²⁰ Mötv. 41. § (1) bekezdés

Figyelemmel arra a tényre, miszerint meglátásom szerint tévedés bármely elem tekintetében fennállhat, elméleti síkon akár a megtévesztés is megállhatja a helyét, abban a vonatkozásban nevezetesen, hogy a valóságtól eltérő tudattartalom kialakításában a másik, illetve harmadik fél is szerepet játszhat.

3.1.2. Jogellenes fenyegetés. A jogellenes fenyegetés ugyancsak érvénytelenségi okként került meghatározásra, a Ptk. szerint az, akit a másik fél jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési jognyilatkozatát megtámadhatja.²¹ Véleményem szerint ez az érvénytelenségi ok kevésbé képzelhető el a vagyonkezelési szerződések tekintetében. A fenyegetést ugyanis eleve legfeljebb a vagyonkezelő vagy a tulajdonosi jogok gyakorlója képviselője irányában lehet kifejezni, jogi személy felé konkrétan nem. Nem tartom továbbá valószínűnek azt a lehetőséget sem, hogy fenyegetés hatása alatt kössenek meg egy olyan szerződést, amely mögött közfeladat ellátásának az átadása húzódik meg.

3.1.3. Titkos fenntartás, színlelt szerződés. A titkos fenntartás vagy rejtett indok a vagyonkezelési szerződések esetében is lehetséges bármely fél részéről, azonban a Ptk. 6:92. § (1) bekezdése szerint a szerződés érvényességét ezek a körülmények nem érintik.

A színlelt szerződés izgalmas és érdekes jogintézmény, a Ptk. velős, lényegre törő megfogalmazása számtalan elméleti fejtegetésnek ad teret. A színlelt szerződés semmis, ha pedig más szerződést leplez, a felek jogait és kötelezettségeit a leplezett szerződés alapján kell megítélni.²² A vagyonkezelési szerződés esetében meglátásom szerint ez az érvénytelenségi ok nem kifejezetten merülhet fel: lehetne vizsgálni akképp, hogy ezt a szerződést színlelik-e, tehát ez a leplezett, palástolt szerződés, illetve olyan módon is, hogy a vagyonkezelési szerződés lesz a leplező szerződés. Ha ez a leplezett szerződés, akkor a színlelés célja közfeladat ellátásának átadása, és olyan nemzeti vagyontárgyra irányulhatna, amely vonatkozásában nem lehet vagyonkezelési szerződést kötni, sem más jogintézmény nem jöhetne számításba, ám a palástoló jogügylet jogilag lehetséges. A Nvt. szabályai – különösen a Nvt. 6. § (1) bekezdése – alapján éppen hogy vagyonkezelési szerződést lehet kötni olyan vagyontárgyakra, amelyek vonatkozásában sok más jogintézmény nem alkalmazható. A felmerült esetkörök közül²³ némi relevanciája annak az esetnek lehet, ami szerint a jogalanyok tekintetében állna fenn színlelés annak érdekében, hogy olyan személy vehessen részt a vagyonkezelésben, aki a vagyonkezelő lehetséges személyére vonatkozó törvényi feltételeknek nem felel meg. Ez azonban „orvosolható” azzal, ha a vagyonkezelő ilyen személynek adja példának okáért bérbe az adott dolgot. Mindezek mellett ugyanakkor nem valószínű, hogy az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint a vagyonkezelő részéről a színlelés, mint alattomos

²¹ Ptk. 6:91. § (2) bekezdés

²² Ptk. 6:92. § (2) bekezdés. A régi Ptk. 207. § (6) bekezdése ugyanígy szabályozta ezt a jogintézményt. A jogirodalomban lásd például: GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2008; GELLÉN Klára: *A színlelt jogügyletek kauzalitása*, *Jogelméleti Szemle* 2006/1.; GELLÉN Klára: *A fedezetelvonó és a fedezetelvonás céljából kötött színlelt szerződés elhatárolása*, *Jogelméleti Szemle* 2005/4.

²³ VÉKÁS Lajos: *Szerződési jog, Általános rész*, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018, 120-121. o.

magatartás felmerülhetne.

3.2. A szerződési jognyilatkozat hibája. A Ptk. 6:6. §-a alapján, ha jogszabály vagy a felek megállapodása a jognyilatkozatra meghatározott alakot rendel, a jognyilatkozat ebben az alakban érvényes. „Az írásba foglalás elmulasztása esetén az egész szerződés érvénytelen. (...) A kötelező alakiség lényege, hogy közérdekű vagy forgalombiztonsági okból a szerződéses nyilatkozatokat olyan módon kelljen rögzíteni, hogy utóbb annak létrejötte és tartalma ne képezhesse vita tárgyát, ne lehessen bizonyítás kérdése.”²⁴

Mindezekre tekintettel lényeges kérdés annak megítélése, vajon a vagyonekezelési szerződésekkel illetően van-e valamilyen kötelező alakisági előírás, írásba kell-e foglalni.

A Ptk.-ban nem nevesített szerződésről lévén szó, a kódex ezzel összefüggésben nem szolgál semmilyen iránymutatással, emiatt a további jogszabályokat is szükséges megvizsgálni. Az Ávtv. 25. § (4) bekezdése szerint *az állami vagyonek hasznosítására irányuló szerződést írásba kell foglalni*. Kérdésként merül fel, hogy *a vagyonekezelés hasznosításnak minősül-e az állami vagyonekkel összefüggésben*, amely kérdés megválaszolására egy másik szabályt hívok segítségül. Az Ávtv. 23. § (1) bekezdése alapján az állami vagyonekkel a tulajdonosi joggyakorló maga gazdálkodik vagy szerződés – így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás – alapján hasznosításra átengedi, illetőleg vagyonekezelésbe, haszonélvezetbe adja. A szöveg nyelvtani értelmezése alapján, meglátásom szerint, miután példálózó jelleggel felsorol egyes szerződéseket, amelyek hasznosításnak minősülnek (ezek a bérleti szerződés, a haszonbérleti szerződés, a megbízási szerződés), és a vagyonekezelésbe adás kifejezetten ezektől elkülönítve van a jogszabályban, *azt a következtetést vonhatjuk le, miszerint a vagyonekezelés és a hasznosítás közé nem tehető egyenlőségjel abban az értelemben semmiféleképpen nem, hogy az Ávtv. alapján nem minősül hasznosításnak*, emiatt a vonatkozó bekezdéshez viszonyítva nem kell írásba foglalni, vagyis jogszabály nem támaszt alaki követelményt. Ugyanezt a következtetést vonhatjuk le a Nvt. alapján is. A Nvt. értelmező rendelkezése explicit kizárja azt, hogy a hasznosítás körébe tartozna a vagyonekezelésbe adás: hasznosításnak minősül a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyonek használója által a nemzeti vagyonek birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonekezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását;²⁵ azaz e tekintetben összhangban van egymással a nagyobb kategóriát átfogó nemzeti vagyonekkel kapcsolatos törvény, és annak az egyik elemét képező állami vagyonekról szóló törvény. E törvények nyelvtani és rendszertani értelmezése alapján a vagyonekezelés nem minősül hasznosításnak, valamint explicit törvényi rendelkezés nincs azzal összefüggésben, miszerint írásba kellene foglalni

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inyvtv.) szerint az állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonekezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a

²⁴ KISS – SÁNDOR i. m. 120. o.

²⁵ Nvt. 3. § (1) bekezdés, 4. pont

vagyonkezelői jog, valamint annak jogosultja, a vagyonkezelő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető;²⁶ jogok bejegyzésének pedig – ha törvény másként nem rendelkezik – olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről.²⁷

Az állami vagyonnal összefüggésben a 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján ingatlanra vonatkozó, vagyonkezelési szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a (2) bekezdés pedig akképp rendelkezik, hogy a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzetéséről (...) a vagyonkezelő gondoskodik a szerződés megkötésétől számított harminc napon belül. Álláspontom szerint ezt úgy kell érteni, ha az állami tulajdonú ingatlanra nem jegyik be a vagyonkezelői jogot, akkor nem gyakorolhatja a vagyonkezelői jogot.

Az idézett szakasz (2) bekezdésének kijelentő módú megfogalmazását lehet úgy érteni, hogy az egy kötelezettséget állapít meg a vagyonkezelő részére. Ha ezt így tekintjük, abban az esetben az Inyvt. 29. §-ával együtt értelmezve megfelelő okirat szükséges; ha jogszabályi kötelezettség az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, akkor eleve írása kell foglalni az állami tulajdonú ingatlanon fennálló vagyonkezelési szerződést. A helyi önkormányzatok tulajdonán létrehozott vagyonkezelési szerződésnél a Möt. ilyen jellegű szabályokat nem tartalmaz, a törvény felhatalmazása alapján alkotott önkormányzati rendeletekben írhatnak elő ilyen kötelezettséget.

A kifejtettre tekintettel *meglátásom alapján a vagyonkezelési szerződést írásba fogják foglalni*: a nemzeti vagyonra irányadó szabályok összessége, a vagyonkezelési szerződéssel szemben támasztott alanyi és tartalmi követelmények összessége alapján kevésbé látom annak életszerűségét, hogy egy ilyen, közfeladat ellátásához kapcsolódó szerződés nem lenne írásos formában létrehozva. Ám a kifejtettek okán ezt az érvénytelenségi okot jelenleg nem tartom alkalmazhatónak, ugyanis a jogszabályokat értelmezve nem kell írásba foglalni, alakíságot így nem lehet megsérteni. *De lege ferenda* javaslatként érdemes lenne egyértelműen, a Nvt.-ben konkrét rendelkezésként megfogalmazni azt, hogy a vagyonkezelési szerződést írásba kell foglalni.²⁸

²⁶ Inyvt. 16. § a) pont

²⁷ Vö. Inyvt. 29. §

²⁸ Az alponnttal kapcsolatos észrevételeket köszönöm a lektornak.

3.3. A célzott joghatás hibája

3.3.1. Tilos szerződés.²⁹ Egy, a közelmúltban közzétett eseti döntés helyesen követi a Ptk.-ban foglalt rendelkezéseket a jogszabályba ütköző szerződéssel összefüggésben: *a szerződés semmisségét nemcsak polgári jogi, hanem más jogági norma megsértése is megalapozhatja*. A szerződés (a szerződés kikötése) semmis akkor is, ha ezt a más jogági jogszabály külön nem mondja ki, megállapítható azonban, hogy a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.³⁰ A nemzeti vagyonnal kapcsolatos jogszabályba ütköző semmisség, ha nem is bír oly' gazdag bírói gyakorlattal, mégis több kiindulópontot tud szolgáltatni, amelyek a vagyonekezelési szerződések során is megállhatják a helyüket. Az önkormányzat a törzsvagyonába tartozó vagyonelemekkel a nemzeti vagyonra vonatkozó törvényi korlátok között gazdálkodhat, ezért jogszerűen nem alakíthatja a törzsvagyonba tartozó ingatlant társasházzá,³¹ ezzel ugyanis lehetővé tennék azt, hogy az egyébként törzsvagyonba tartozó ingatlanok nemcsak az önkormányzat lenne tulajdonosa, hanem azon mások is tulajdont szerezhetnének.

A nemzeti vagyonba tartozó ingatlan forgalomképtelenségét húzza alá az a jogeset, amely szerint az elidegenítésére szolgáló adásvételi szerződés érvénytelen függetlenül attól, hogy a telekalakításhoz az eljáró hatóságok hozzájárultak. Nincs jelentősége annak, hogy az ingatlan megfelel-e a közút műszaki jellemzőinek, mert ennek hiányában sem válik forgalomképesé.³² Ezen az állásponton az sem változtat, és a szerződés érvénytelensége szempontjából közömbös, hogy a szerződő fél a szerződés megkötésekor tudott-e a vagyontárgy nemzeti vagyonba tartozásáról.³³

Problémaként jelentkezett a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonnal összefüggésben, hogy annak ilyen jellege nem került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban, ám az ingatlan egyébként a törzsvagyonba tartozott, és ennek ellenére került sor adásvételi szerződés megkötésére. Az ügyben a felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Kúria döntése szerint az eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy a perbeli „kivett közút és épület” megnevezésű ingatlan a Nvt. 5. § (3) bekezdés a) pontja szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartozik. Az ilyen jellegű vagyontárgyak a Nvt. 6. § (1) bekezdése szerint nem idegeníthetők el. Az ingatlan tehát forgalomképtelen, így az annak eladására kötött adásvételi szerződés a Ptk. 6:95. §-a szerint jogszabályba ütközés folytán semmis. Az ítélet indokolásába azonban nem került bele a Nvt. 15. §-ára való utalás, amely alapján önmagában azzal, hogy ennek a törvénynek a rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet

²⁹ A tilos szerződésekkel összefüggésben lásd még különösen: AUER Ádám: Lehet-e semmis a közbeszerzési szabályok megsértésével megkötött szerződés?, *Közbeszerzési Szemle*, 2012/12., 47-57. o.; AUER Ádám: Megjegyzések a tilos szerződések polgári jogi dogmatikájához a közbeszerzési szerződés kapcsán, *Jogtudományi Közöny*, 2018/11., 486-494. o.; AUER Ádám: Versengő közérdek a közbeszerzési szerződés semmissége kapcsán, *Pro Publico Bono – Magyar Közígazgatás*, 2018/4., 4-25. o.

³⁰ BDT2020. 4227.

³¹ KGD2015. 183.

³² PJD2017. 20. I.

³³ PJD2017. 20. II.

vagy rendelkezés semmis, megerősíti a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek felhívását, egyúttal a Ptk. 6:95. § második mondatának alkalmazását.

Az állami vagyonnal összefüggésben az Ávtv.-be való ütközés miatti semmisséget erősíti meg annak 5/A. §-a, miszerint az e törvény anyagi és eljárási szabályainak megsértésével kötött szerződés semmis. Amennyiben egy vagyonkezelési szerződés jogszabályba ütközik, meg kell nézni, milyen (állami vagy önkormányzati) vagyontárgyról van szó és mely jogszabályba ütközik a szerződés adott rendelkezése. Ha az a Nvt. valamely rendelkezésébe ütközik, úgy a Ptk. alapján mint tilos szerződés semmis, ugyanakkor a Nvt. szerint is annak minősül, és mivel a Nvt. nem határoz meg a Ptk.-tól eltérő jogkövetkezményt, így teljes mértékben érvényesülni tud a Ptk. Az állami vagyonnal kapcsolatos rendelkezések egy részét az Ávtv. tartalmazza. Minthogy az Ávtv. rendelkezéseibe ütköző szerződés semmisségét is külön kimondja a speciális szabály, az előbbiekhöz hasonlóan alakul a szerződés sorsa.

A Möt. a szerződés semmisségével összefüggő generális vagy speciális szabályt nem tartalmaz, ám meglátásom szerint erre nincs is szükség: egyrészt, a helyi önkormányzat vagyona is nemzeti vagyon, a nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó szerződést a Nvt. is szabályozza, a Nvt.-be ütköző szerződés pedig semmis. Másrészt, ennek hiányában a Ptk. tilos szerződésre vonatkozó tilalmát is alapul lehetne venni ezekben a helyzetekben.

3.3.2. Jóerkölcsbe ütköző szerződés. *„A jóerkölcsbe ütközés tilalma olyan nyitott, az absztrakció magas szintjén megfogalmazott generálklauzulának tekinthető, amely nem bizonyos, meghatározott magatartásokat tilt vagy tesz kötelezővé. Természete szerint a magánjogi szabadság (privátautonómia) morális határát jelöli ki, és azon belül a jogalanyok magatartását, döntéseik irányát és tartalmát kívánja befolyásolni. (...) A jóerkölcsbe ütközés tilalmának generálklauzulájában, a társadalomban érvényesülő erkölcsi normarend követelményei jelennek meg.”*³⁴ Az alkotmánybírói határozatot idéző BDT 2016. 3604. számon közzétett jogeset lakonikusan össze is foglalja a bírói gyakorlatnak a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző szerződésekkel összefüggésben kifejeződött tételmondatait, miszerint általánosságban azok a szerződések tekinthetők ilyeneknek, amelyeket jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat vagy szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.

Meglátásom szerint – a már korábban hivatkozott ÍH 2014. 149. döntésben foglaltakat elfogadva és a jelen tanulmány bevezető gondolatait egymásra vetítve – a vagyonkezelési szerződéseknél nem lehet szó jóerkölcsbe ütközésről. A vagyonkezelési szerződések mögött közfeladat ellátása áll, ezért kerül sor e kontraktusok megkötésére, mert az állami, illetve önkormányzati tulajdonosi joggyakorló akképp gondolta, hogy a vagyonnal elérhető, elérendő közfeladatnak az ellátása hatékonyabban meg tud valósulni a vagyonkezelés által. A közfeladat ellátása pedig jóerkölcsbe nem ütközhet, erre tekintettel véleményem szerint a

³⁴ 81/B/2002. AB határozat 3.2., 3.3. pont

nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés nem releváns érvénytelenségi ok a vagyongazdálkodási szerződések esetében.

3.3.3. Feltűnő értékaránytalanság – uzsorás szerződés. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti arányosság nem ismeretlen a nemzeti vagyonnal összefüggésben. A Nvt. alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.³⁵

Ugyanilyen szabály érvényesül a tulajdonjog átruházása esetén is.³⁶ Abban az esetben, ha az adott ügylet ennek a kritériumnak nem felel meg, akkor a törvény általános szabálya alapján az semmisnek minősül.³⁷ E rendelkezésre figyelemmel állapította meg egy konkrét ügyben az eljáró bíróság azt, hogy a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelménye kizárja azt a fajta gazdasági kockázatvállalást, amely lehetőséget teremt arra, hogy a vagyontárgy tulajdonjogát értéken alul ruházzák át. *Ha a nemzeti vagyon tulajdonjogának visszterhes átruházása nem értékarányos, a jogügylet semmis.*³⁸ Kérdéses ugyanakkor, mikor valósul meg az arányosság, vagy a másik oldalról közelítve, mikor lesz a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között aránytalanság. A hivatkozott döntés alapjául szolgáló ügyben eljáró bíróság szerint miután a Nvt.-ben az értékaránytalanság tekintetében további speciális megkötés nincs, a Ptk. fogalomkészletét kell használni. Egyetértek abban *Auer Ádámmal*,³⁹ miszerint ez a megközelítés teljes mértékben nem állja meg a helyét. Habár jelentős mértékben magánjogi jogintézményekről van szó (tulajdonátruházás, hasznosítás stb.) mindkét törvényben, a Nvt. szabályozási rendszerének egészében a nemzeti vagyonra másabb, speciális alapelvek és szabályok vonatkoznak, mint a magántulajdonban lévő dolgokra, és az arányosság sem biztos, hogy ugyanilyen módon megállná a helyét. Noha mindenképpen jó lenne ugyanolyan fogalmi készlettel operálni, a feltűnő értékaránytalanság és a jelző nélküli arányosság nem azonosítható, abban az esetben, ha egyébként ugyanazt is kellene alatta érteni, a jogalkotónak a jogszabályok közötti összhangot meg kellett volna teremtenie.

*„Főszabályként a vagyongazdálkodási szerződés visszterhes szerződésként köthető meg. E főszabály alól kivételt képez az az eset, ha a nemzeti vagyont kizárólag közfeladat ellátása céljából adják vagyongazdálkodásba; ekkor a vagyongazdálkodási szerződés – a szóban forgó közfeladat ellátásához szükséges mértékig – ingyenes formában is létrejöhet.”*⁴⁰ A Nvt. a vagyon hasznosítására irányuló szerződéseknel írja elő az

³⁵ Nvt. 11. § (16) bekezdés

³⁶ Vö. 13. § (1) bekezdés

³⁷ Nvt. 15. §

³⁸ BDT2018. 3882. I.

³⁹ Vö.: AUER Ádám: A szerződés érvénytelenségének egyes kérdései a nemzeti vagyonnal kapcsolatban. A Magánjogot Oktatók Egyesületének online térben megrendezett konferenciáján 2020. november 20. napján elhangzott előadása.

⁴⁰ BENE-SZABÓ Gábor: *A vagyongazdálkodás jogi keretei*, Nemzeti Közszerződési Egyetem, Budapest, 2014,

arányosságot (ide nem véve jelen esetben az átruházást), ám a 3.2. pontban kifejtettek miatt álláspontom szerint ezt a rendelkezést *ab ovo* nem kell a vagyonkezelési szerződésnél alkalmazni, mert az nem tekinthető a vagyon hasznosításának. Ám ez nem jelenti azt, hogy egyúttal a Ptk.-beli érvénytelenség alkalmazási lehetőségét egy az egyben ki lehetne vagy ki kellene zárni. Úgy vélem, amennyiben meghatározható a visszerhes vagyonkezelési szerződéseknél a vagyonkezelői díj mértéke, akkor a Ptk. vonatkozásában kimunkált gyakorlat alapján a feltűnő értékaránytalanság megállhat. „A közfeladat-ellátás körében pedig, ahhoz igazodva, az önkormányzatok alapvetően mentesülhetnek a vagyonkezelési díj megfizetése alól, de a gyakorlatban valamennyi helyi önkormányzat esetében ingyenes vagyonkezelési szerződést köt az MNV Zrt.”⁴¹

Az uzorás szerződések tekintetében a Ptk.-ban meghatározott feltűnően aránytalan előny fennállásán túlmenően szükséges az egyik fél (szorult) helyzete, valamint ennek a másik fél általi kihasználása.⁴² Megint csak a közfeladat ellátására kell utalnom, mivel a vagyonkezelési szerződéseknél nem lehet szó szorult helyzetről: a vagyonkezelő közfeladat ellátásában való részvétel miatt kapja vagyonkezelésbe a vagyontárgyat, míg a tulajdonosi jogok gyakorlója annak érdekében adja át azt, hogy a közfeladat megfelelően el legyen látva, ez csak az egyik lehetősége. A közfeladat ellátásának szükségessége nem jelent olyan helyzetet, amely az uzorás szerződéseknél meglátásom szerint fenn kellene állnia, valamint a közfeladatot el kell látni.

3.3.4. Fiduciárius célú hitelbiztosíték. A Ptk. szerint semmis az a kikötés, amelyben fogyasztó követelés biztosítása céljából tulajdonjog, más jog vagy követelés átruházására vagy vételi jog alapítására vállal kötelezettséget.⁴³ A fiduciárius hitelbiztosítékok olyan konstrukciók, amelyekben a hitelező és az adós, a biztosítékul szolgáló vagyontárgy tekintetében, elválasztják, azaz eltérő tartalommal töltik meg a belső, felek közötti és a külső, harmadik személyekkel szembeni jogviszonyokat.⁴⁴ Ebbe a körbe tartozik a biztosítéki célú engedményezés, a biztosítéki célú vételi jog, a biztosítéki célú visszavásárlási jog, a biztosítéki célú tulajdonjog-fenntartás, valamint az önálló zálogjog.⁴⁵ A jogirodalomban elfogadottaknak megfelelően ezen körökben érdemes gondolkodni a fiduciárius hitelbiztosítékokat illetően, és ezeknek a gyors elemzéséből megállapítható, hogy ez az érvénytelenségi ok a vagyonkezelési szerződés tekintetében nem alkalmazható: a vagyonkezelési szerződés nincs összefüggésben a tulajdonjoggal (a biztosítéki célú

14. o.

⁴¹ BOROS Anita: Az állami és az önkormányzati vagyongazdálkodás kapcsolódási pontjai az aktualitások tükrében. in: *Az önkormányzati vagyongazdálkodás aktuális kérdései* (szerk.: AUER Ádám – BOROS Anita – SZÓLIK Eszter), Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 2018, 68. o.

⁴² Az uzorás szerződésekkel összefüggésben lásd még: MENYHÁRD Attila: Az uzorás szerződésről. in: *Liber amicorum. Studia L. Vékás dedicata. Ünnepi tanulmányok Vékás Lajos hatvanötödik születésnapjára és egyetemi oktatói működésének harmincötödik évfordulójára*, ELTE ÁJK Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 1999, 223-240. o.

⁴³ Ptk. 6:99. §

⁴⁴ GÁRDOS Péter: Előszó, in: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből* (szerk.: Gárdos Péter), HVG-ORAC, Budapest, 2010, 7-9. o., 8. o.

⁴⁵ OSZTOVITS - HAJNAL i. m. 241-242.

vételi jog, a biztosítéki célú visszavásárlási jog, a biztosítéki célú tulajdonjog-fenntartás), nincs szó követelésről sem (biztosítéki célú engedményezés), végül önálló zálogjogról sem lehet szó, mert a vagyonkezelési szerződés megkötése, a vagyonkezelői jog létrehozása önmagában nem teherként jelenik meg, ráadásul a vagyonkezelőnek csak rendkívül szűk mezsgyéje van a vagyonkezelésbe vett dolog megterhelésére, amelybe a zálogjog nem tartozhat bele (részben a Nvt. már citált szabálya miatt, másrészt már csak azért sem, mert nem lesz tulajdonos); azaz még csak arról sem lehetne beszélni, hogy a vagyonkezelői jogviszony keretében önálló zálogjogot alapíthatna. Ez utóbbi egyébként is kívül rekedne a vagyonkezelési szerződés hatáskörén, mert az legfeljebb jogosultságot adhatna erre (de az említett okok miatt nem fog). Mindezek mellett a következő pontban részletezettek szerint nem beszélhetünk fogyasztói szerződésről sem.

3.3.5. Fogyasztói jogot csorbító feltétel – fogyasztó joglemondó nyilatkozata – tisztességtelen általános szerződési feltétel fogyasztói szerződésben – egyoldalú indokolatlan előny kikötése fogyasztói szerződésben. A Ptk. fogyasztói szerződésekkel összefüggésben meghatározza a fogyasztó (a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy)⁴⁶ és a vállalkozás (a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körében eljáró személy)⁴⁷ fogalmát. Meglátásom szerint a fogyasztói szerződésekkel kapcsolatos érvénytelenségi okok azért nem alkalmazhatóak a vagyonkezelési szerződéseknel, mert nem lehet szó a fogyasztói szerződés alanyairól: az állam, illetve a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgyak és azok vagyonkezelése vonatkozásában az állam és az önkormányzat semmiféleképpen nem minősülhet sem fogyasztónak, sem vállalkozásnak (természetesen maga a tulajdonosi jogok gyakorlója sem), miután nem beszélhetünk szakmáról, önálló foglalkozásról vagy üzleti tevékenységről, illetve ezeken kívül történő eljárásról, amikor közfeladat ellátásáról van szó.

3.3.6. Tisztességtelen általános szerződési feltétel nem fogyasztói szerződésben. Az első kérdés, amit ezzel az érvénytelenségi okkal kapcsolatban tisztázni kell, az az, hogy lehet-e szó egyáltalán általános szerződési feltételről a vagyonkezelési szerződéseknel. Érdemes abból kiindulni, hogy amikor az MNV Zrt. mint az állami vagyon feletti tulajdonosi joggyakorló köti a szerződéseket a vagyonkezelőkkel, akkor az MNV Zrt. előre meghatározhatja az egyes szerződéses feltételeket, de végül a jogszabályok fogják az alapvető tartalmi elemeket lefektetni, ezen kell alapulnia a kialakított szerződéses kikötéseknek, amelyek mint olyanok, emiatt nem lehetnek tisztességtelenek.

Nem szabad azonban teljes mértékben figyelmen kívül hagynunk azt az álláspontot, miszerint *„[v]agyonkezelés esetén – az állami vagyon hatékony működtetése érdekében – a vagyonkezelési szerződések megkötésénél igen szigorú, a magyar állam számára előnyös, az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter által meghatározott, a felmondási jogot, a birtokvédelmet és a megtérítési*

⁴⁶ Ptk. 8:1. § (1) bekezdés, 3. pont

⁴⁷ Ptk. 8:1. § (1) bekezdés, 4. pont

*kötelezettséget érintő garanciális klauzúrák kerülnek a szerződés szövegébe.*⁴⁸ Véleményem szerint ugyanakkor ezek sem minősülhetnek tisztességtelen feltételnek, mert a nemzeti vagyon mint vagyonkör rendkívül sajátos védelmet élvez – és kell is, hogy élvezzen –, ezért indokoltak az ilyen jellegű kitételek (főleg abban az esetben, ha a vagyonkezelési szerződés nem visszterhes), és a feltétel tisztességtelen volta akkor állapítható meg, ha a feltétel a szerződésből eredő jogokat és kötelezettségeket a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a szerződési feltétel alkalmazójával szerződő fél hátrányára állapítja meg.⁴⁹

3.3.7. Érthetetlen, ellentmondó kikötés. Lehetetlen szolgáltatás. Az érthetetlen, egymásnak ellentmondó kikötések nem bírnak olyan specialitással, illetve a vagyonkezelési szerződés sem rendelkezik olyan ismérvvvel, ami kizárná azt, hogy a vagyonkezelési szerződésekben ne fordulhatnának elő ilyen kikötések, ez az érvénytelenségi ok minden további nélkül alkalmazható.

A lehetetlen szolgáltatás fajtáit tekintve⁵⁰ a jogi okból lehetetlen szerződések merülhetnek fel a vagyonkezelési szerződéseknel abban az esetben, ha a Nvt. és a kapcsolódó további jogszabályoknak nem teljes mértékben megfelelő módon kötik meg a szerződést. Objektíve lehetetlen lenne a vagyonkezelési szerződés abban az esetben, ha egy bizonyos idő elteltével a vagyonkezelő tulajdonjogot szerezhetne a vagyontárgy felett, míg szubjektíve lenne lehetetlen akkor, ha a tulajdonosi joggyakorló a szerződést olyan személlyel köti meg, aki nem tartozik a Nvt. szerinti vagyonkezelői körbe.

4. A szerződés hatályossága, hatálytalansága

A szerződések hatályossága alapvetően azt jelenti, hogy a szerződés a hatályosság ideje alatt tudja valóban kifejtetni azokat a joghatásokat, amelyeket a felek az adott szerződéssel el kívántak érni. A Nvt. szerint a vagyonkezelői jog vagyonkezelési szerződéssel vagy törvényi kijelöléssel jön létre,⁵¹ ám annak valódi gyakorlásához szükséges a szerződés hatályba lépése is. Mindezeket támasztja alá a 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet rendelkezése is: vagyonkezelési szerződésen alapuló vagyonkezelői jog – ha a vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik –, a vagyonkezelési szerződés megkötésével keletkezik. Ingatlanra vonatkozó, vagyonkezelési szerződésen alapuló vagyonkezelői jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, a vagyonkezelőt azonban a vagyonkezelési szerződés hatálybalépésének időpontjától kezdve megilletik a vagyonkezelő jogai, és terhelik kötelezettségei.⁵²

Mindezekből az következik, hogy a szerződések meg fogják határozni a

⁴⁸ BOROS i. m. 68. o.

⁴⁹ Ptk. 6:102. § (1) bekezdés, VÉKÁS (2018) i.m. 139. o.

⁵⁰ BARZÓ Tímea – JUHÁSZ Ágnes – LESZKOVEN László – PUSZTAHELYI Réka: *Kötelmi jog*, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2015, 223. o.

⁵¹ Vö. Nvt. 11. § (1) és (5) bekezdés

⁵² 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet, 7. § (1) bekezdés

vagyonkezelési szerződés hatálybalépésének időpontját vagy az ahhoz szükséges feltételt. Ugyanez vonatkozik lehetőségként a hatályvesztésre is; a vagyonkezelési szerződéseket határozott időre is megköthetik,⁵³ továbbá bontó feltételt is alkalmazhatnak.⁵⁴ Egy konkrét, interneten közzétett vagyonkezelési szerződés⁵⁵ akképp rendelkezett, hogy a szerződés 2018. január 1-jén lép hatályba (azaz időhatározással éltek a hatályosság kezdete tekintetében), míg a hatálya a vagyonkezelőnek a szerződésben rögzített közfeladatai ellátásának megszűnéséig áll fenn, azaz nem tudható, ez mikor következik be, és nem is biztos, hogy be fog következni (lehet, hogy előbb más okból meg fog szűnni a szerződés). Ehhez a szerződéses kikötéshez természetesen az kellett, hogy a szerződésben ezt egészen pontosan körül is írják, amit abban valóban meg is tettek.

4.1. Beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés. Beleegyezéstől vagy jóváhagyástól függő szerződés esetén a szerződés hatályosságához jogszabály harmadik személy beleegyezését vagy hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, és a beleegyezéssel vagy a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.⁵⁶ Példának okáért a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 20. § (7) bekezdése kifejezetten rendelkezik a vagyonkezelési szerződéssel összefüggő hatósági jóváhagyásról, így ez a témakör kifejezetten szabályozásra is került: az állam 100 %-os tulajdonában álló erdő és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet érintő vagyonkezelési szerződés létrejöttéhez az erdészeti hatóságnak – a vagyonkezelő erdőgazdálkodói alkalmasságát megállapító – jóváhagyása szükséges.

4.2. Fedezetelvonó szerződés. Fedezetelvonó szerződés az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták. Az ilyen szerződés a harmadik személy irányában hatálytalan, ha a szerző fél rosszhiszemű volt vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.⁵⁷ Meglátásom szerint a vagyonkezelési szerződés nem irányulhat fedezetelvonásra, minthogy a vagyonkezelési szerződés nem fogja elvonni a kielégítési alapot, a vagyontárgy a szerződéskötést követően továbbra is az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában fog állni.

5. Záró gondolatok

A tanulmányban foglaltakat összegezve elmondható, hogy a vagyonkezelési szerződések tekintetében a Ptk.-ban szabályozott legtöbb, szerződésekkel

⁵³ A 254/2007. (X. 4.) Korm. r. 12. § (1) bekezdésének a) pontja kifejezetten kimondja, hogy a vagyonkezelési szerződés megszűnik a szerződésben megállapított idő elteltével.

⁵⁴ A 254/2007. (X. 4.) Korm. r. 12. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a szerződés megszűnését a szerződésben meghatározott körülmény bekövetkeztéhez is lehet kötni, amely egyértelműen ezt a polgári jogi kifejezést takarja.

⁵⁵ https://szentendre.hu/wp-content/uploads/2017/12/276-hoz-mell%C3%A9glet-vagyonkez.szerz_-Barcsay-Izb%C3%A9gi-Isk..pdf (A letöltés ideje: 2021. 01. 15.)

⁵⁶ Ptk. 6:118. § (1) bekezdés

⁵⁷ Ptk. 6:120. § (1) bekezdés

összefüggő érvénytelenségi és hatálytalansági ok alkalmazható. Véleményem szerint ez betudható annak a ténynek, hogy a magánjogi és a közjogi elemekkel egyaránt bíró vagyonkezelési szerződés magánjogi beágyazottságának elgondolása megalapozott, további kérdéskörök vizsgálata indokolt. Azon érvénytelenségi és hatálytalansági okok, amelyek nem vehetők figyelembe a fenti elemzést követve, alapvetően vagy a közfeladat ellátásával mint a vagyonkezelési szerződés céljával nem függenek össze, vagy a vagyonkezelési szerződés más sajátosságából fakadóan nem állják meg a helyüket. Mindezek mellett azt gondolom, még ha elméleti síkon egyes okok alkalmazhatók is lennének, más, a jogintézménnyel összefüggő elgondolások mentén azok gyakorlati alkalmazására nem fog sor kerülni.

Irodalomjegyzék

- AUER Ádám: Betudás elve, in: *Társasági jogi lexikon* (szerk.: Dúl János – Lehoczki Zóra Zsófia – Papp Tekla – Veress Emőd), Dialóg Campus, Budapest, 2018
- AUER Ádám: Lehet-e semmis a közbeszerzési szabályok megsértésével megkötött szerződés?, *Közbeszerzési Szemle*, 2012/12., 47-57. o.
- AUER Ádám: Megjegyzések a tilos szerződések polgári jogi dogmatikájához a közbeszerzési szerződés kapcsán, *Jogtudományi Közlöny*, 2018/11., 486-494. o.
- AUER Ádám: Versengő közérdekek a közbeszerzési szerződés semmissége kapcsán, *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás*, 2018/4., 4-25. o.
- B. SZABÓ Gábor – ILLÉS István – KOLOZS Borbála – MENYHEI Ákos – SÁNDOR István: *A bizalmi vagyonkezelés*, HVG-ORAC, Budapest, 2018
- BARZÓ Tímea – JUHÁSZ Ágnes – LESZKOVEN László – PUSZTAHELYI Réka: *Kötelmi jog*, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2015
- BENDE-SZABÓ Gábor: *A vagyongazdálkodás jogi keretei*, Nemzeti Közszerződési Egyetem, Budapest, 2014
- BENDE-SZABÓ Gábor: *Állami vagyonjog – civilisztika*, Nemzeti Közszerződési Egyetem, Budapest, 2014
- BOROS Anita: Az állami és az önkormányzati vagyongazdálkodás kapcsolódási pontjai az aktualitások tükrében. in: *Az önkormányzati vagyongazdálkodás aktuális kérdései* (szerk.: AUER Ádám – BOROS Anita – SZÓLIK Eszter), Dialóg Campus Kiadó, Budapest, 2018
- CSEHI Zoltán: A vagyonkezelés jogi formái és az önálló vagyonösszegek, *Jogállam*, 2001-2002/1-4., 103-152. o.
- *Állami vagyonkezelés Európában és Magyarországon. Utak és lehetőségek.* (szerk.: DICZHÁZI Bertalan – MACHER Ákos), GJW-CONSULTATIO Konzorcium, Budapest, 2000.
- DRINÓCZI Tímea – FRANK Ádám: Az állami vagyon kezelésének egységesülő jogi szabályozása. *Közjogi Szemle*, 2008/4., 14-22. o.
- DÚL János: A vagyonkezelési szerződés fogalmáról. *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás* 2019/4., 46-79. o.
- FÁBIÁN Adrián: *Kommentár a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényhez, 109. § (Wolters Kluwer Jogtár)*

- GÁRDOS Péter: Előszó, in: *Tanulmányok a fiduciárius biztosítékok köréből* (szerk.: Gárdos Péter), HVG-ORAC, Budapest, 2010
- GELLÉN Klára: *A színlelt szerződés*, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2008
- GELLÉN Klára: A színlelt jogügyletek kauzalitása, *Jogelméleti Szemle*, 2006/1.
- GELLÉN Klára: A fedezetelvonó és a fedezetelvonás céljából kötött színlelt szerződés elhatárolása, *Jogelméleti Szemle*, 2005/4.
- KEMENES István: Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek szabályozása a Polgári Törvénykönyvben, I. rész, *Gazdaság és Jog*, 2016/1., 3-8. o.
- KEMENES István: Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek szabályozása a Polgári Törvénykönyvben, II. rész, *Gazdaság és Jog*, 2016/2., 9-13. o.
- KISS Gábor – SÁNDOR István: *A szerződések érvénytelensége* (Második, hatályosított kiadás), HVG-ORAC, Budapest, 2014
- KRISTON Edit – SÁPI Edit (szerk.): *Érvénytelenség és hatálytalanság a polgári jogban*, Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért, Miskolc, 2019
- MENYHÁRD Attila: *A szerződés akarathibák miatti érvénytelensége*, ELTE-ÁJK, Budapest, 2000
- MENYHÁRD Attila: Az uzsorás szerződésről. in: *Liber amicorum. Studia L. Vékás dedicata. Ünnepi tanulmányok Vékás Lajos hatvanötödik születésnapjára és egyetemi oktatói működésének harmincötödik évfordulójára*, ELTE ÁJK Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 1999, 223-240. o.
- NÉMETH András – SÍK László: A vagyonekezelési szerződések típusai és biztosítékai. *Pénzügyi Szemle*, 1997/2., 97-112. o.
- OSZTOVITS András – HAJNAL Zsolt: VI. cím Az érvénytelenség, in: *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja, III. kötet* (szerk.: Osztovits András), Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014, 209-292. o.
- PAPP Tekla: *Atipikus szerződések*, HVG-ORAC, Budapest, 2019
- SIKLÓSI Iván: *A nemlétező, érvénytelen és hatálytalan jogügyletek elméleti és dogmatikai kérdései a római jogban és a modern jogokban*, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2014
- SIKLÓSI Iván: A semmisség és a megtámadhatóság szembeállításának problémáihoz a magyar polgári jogban. *Polgári Jog* 2016/9. (online tanulmány)
- SIKLÓSI Iván: A semmisség és a megtámadhatóság distinkciójához a magyar polgári jogban, különös tekintettel e distinkció csorbulásának legújabb tendenciáira, *Magyar Jog*, 2014/6., 329-333. o.
- TÉGLÁSI András: A tulajdonhoz való jog korlátozása és elvonása magyar és nemzetközi tekintetben. in: *Az alapjogvédelem nemzeti, nemzetközi és jogösszehasonlító aspektusai* (szerk.: Antal Tamás – Papp Tekla), Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 67-80. o.
- VÉKÁS Lajos: Javaslat a szerződések általános szabályainak korszerűsítésére, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 2001/3., 3-14. o.
- VÉKÁS Lajos: *Parerga. Dolgozatok az Új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez*, HVG-ORAC, Budapest, 2008
- VÉKÁS Lajos: *Szerződési jog, Általános rész*, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018

- WEISS Emília: *A szerződés érvénytelensége a polgári jogban*, Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1969
 - WELLMANN György: A szerződések általános szabályai az új Ptk.-ban, *Bírósági Határozatok*, 2012/11., 965-972. o.
 - WELLMANN György: *Szerződések tára – Az új Ptk. alapján*, HVG-ORAC, Budapest, 2014
-
-