

de JURE

2009. 1. szám

jogászok magazinja



Virtuális vagyon
A jog és az érték fogalma

Interjú dr. Sándor Istvánnal a jog és az érték fogalmáról

Virtuális vagyon

Nem kerülhető el a jogászok szerepének vizsgálata a gazdasági világválság, a recesszió kialakulásának elemzése kapcsán.

A másodlagos jelzáloghitel-válság, a fedezet nélküli kölcsönök sora új megvilágításba helyezi a tisztességtelen, jó erkölcsbe ütköző szerződések problematikáját, amelynek kapcsán dr. Sándor István ügyvéd úgy véli, nagyobb bátorságot vár a közvélemény az igazságszolgáltatás egyes szereplőitől.

– A gazdasági világválság mennyiben helyezi új megvilágításba a gazdaság és a jog kapcsolatát?

– A gazdasági szemponton túl kétségtelen tény, hogy a kérdésnek jelentős jogi vonatkozásai is vannak. Kiindulópont, hogy az egyes vagyontárgyak, ingatlanok, ingóságok tekintetében a különböző idegen dologbeli jogok alapítása számtalan problémát vet fel. Az ily módon alapított jogoknak az értékpapírosítása magában hordozza többek között annak a lehetőségét is, hogy ezek az értékjogok egy másodlagos, vagyis az értékpapírpiacon jelenjenek meg, amelynek eredménye az lesz, hogy a tárgyasult dolog és az értékpapír közötti közvetlen kapcsolat elvész. Alapvetően ez az a probléma, amit álláspontom szerint jelenleg a jogi szabályozás nem tud megfelelően kezelni.

– Vagyis ez az alapja a gazdasági világválság kirobbanásának.

– A kiindulópont az volt, hogy az Amerikai Egyesült Államokban a hitelből vásárolt ingatlanok esetében túlnyomó részben csak a megvásárolt vagyon szolgált a kölcsön fedezetül. A probléma akkor jelentkezett, amikor számos független, nem banki hitelező ezeket a kölcsönöket „piacra vitte”. A befektetési bankok, melyek ezeket megvásárolták, értékpapírokat, kötvényeket bocsátottak ki, amelyeket különböző befektetők jegyezhettek. Azonban azáltal, hogy ők ezeket az értékpapírokat megvásárolták, ennek az egész finanszírozási tranzakció-sorozatnak a kockázatát is magukra vállalták. Innentől kezdve az értékjog fedezete mellett kibocsátott értékpapírok birtokosai számára a jelzáloghitel alapjául szolgáló ingatlan már nem „elérhető”, ami oda vezet, hogy a befek-



tető által megvett értékpapírnak a tényleges fedezete már csak virtuálisan áll rendelkezésére. Másrészről pedig a jelzáloghitelezőnek már nem az az elsődleges érdeke, hogy megfelelő fedezet mellett, elsőrangú adósok részére hitelezzen, hiszen nem saját forrásból nyújt kölcsönt. A kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan tehát csak értékében és csak áttételesen ismert a befektető számára, amely érték megállapítása, az adós személyének kiválasztása és az alap kölcsönügylet-feltételeinek kialakítása a hitelező érdekkörébe tartozik. Vagyis az érdekeltérések nem ösztönöztek arra, hogy ezek a jelzáloghitel feltétlenül életképesek legyenek, és a kialakított konstrukcióban az adósok jelentős hányadának fizetéseképtelensége a válság kialakulását idézte elő.

– Ezek alapján felmerülhet a jog, illetve a jogászok felelőssége?

– Érdekes kérdés, amit felvet, hiszen a gazdasági világválsághoz kapcsolódik a Világbanknak az a kimutatása, amely szerint az amerikai állampolgárok jelentős része általában a tényleges bevételét meghaladóan eladósozott, és ennek elenére, nem elsőrangú adósként mégis kaphat(ott) kölcsönt. A fizetéseképtelenség miatt felmondott jelzáloghitelek 67 százaléka esetében minimálisan vagy egyáltalán nem dokumentálták és minősítették az adósokat (ezeket nagyon plasztikusan nindzsahiteleknek is nevezik); a „bedőlt” hitelek 40 százaléknál pedig nem írtak elő foglalt vagy önerőt a hitelnyújtók. A subprime jelzáloghitelek több mint felét pedig már meglévő jelzáloghitel refinanszírozására vették fel az adósok. Nem ismerek Magyarországon ehhez hasonló adatokat, de valószínűsítem, hogy hazánkban is előfordulhatnak olyan esetek – különböző fogyasztási kölcsönök kapcsán –, amikor az adósok tényleges vagyona és a kiadásai nincsenek összhangban. Az ügyvédeknek vagy általában a jogászoknak e téren lehet egyfajta felelősségük. Egyrészt banki oldalról fontos, hogy az egyes szerződések esetében megfelelő módon térképezzék fel az ügyfél vagyonát. Ez ugyan nem jogász feladat, de ennek érdekében megfelelő jogi elemeket, garanciákat természetesen be lehet építeni a szerződésekbe.

Mint ahogy egyébként a hitelintézeti törvényünk ezt bizonyos fokig elő is írja, hiszen kimondja, hogy adott személyek igazolt jövedelmének csak meghatározott szintjéig lehet különböző kölcsönöket igénybe venni. Emellett alapvetően jogász feladat az egyes vagyontárgyak végrehajthatósága, tehát az értékjog és a dologból való közvetlen kielégítés lehetőségének szerződési szintű megteremtése. Másrészt az ügyfelet képviselő jogásznak is van felelőssége abban, hogy az ügyfél ne vállalhasson olyan kötelezettségeket, amelyeket – ismerve vagyoni viszonyait – nem tud teljesíteni. Ennek jó példája a gépjárműlízing és -kölcsönszerződések esetében kialakult gyakorlat. Az emberek zöme úgy tudja, hogy ha gépjárművet vásárolnak, és annak vételárát lízing vagy kölcsön formájában kívánják finanszíroztatni, és a későbbiekben nem tudják fizetni az adott részleteket, akkor egyszerűen elveszítik az adott gépjárművet, és ezzel mentesülnek fizetési kötelezettségeik alól. Pedig ez alapvető tévedés, hiszen minden egyes szerződésben olyan kikötéseket alkalmaznak a pénzügyi vállalkozások, amelyek értelmében a gépjármű csak biztosítéka a kölcsönnek, és amennyiben az ennek eladásából befolyó vételár nem fedezi a kölcsönszerződés felmondása idején fennálló valamennyi fizetési hátralékot – beleértve a költségeket, kamatokat –, akkor az adós a teljes vagyonával korlátlanul felel ennek

Életút

Dr. Sándor István az Eötvös Loránd Tudományegyetem Római Jogi Tanszékének egyetemi docense. Számos külföldi tanulmányútja során lehetősége volt kutatómunkát folytatni több európai egyetemen, Münchenben, Bécsben, Helsinkiben, Trierben, Göttingenben, Berlinben, Padovában, Groningenben, továbbá Lausanne-ban az Összehasonlító Jogi Intézetben és Londonban az Institute for Advanced Legal Studiesban. 2004-ben szerzett PhD fokozatot az ELTE-n, ahol 1995 óta folyamatosan oktat, és emellett 2004 óta a Károli Gáspár Református Egyetem polgári jogi tanszékének vezetője. A három fiúgyermekes családapja 1994-ben az ELTE szervezésében bankjogi oklevelet szerzett. Jelenleg ügyvédi praxist is folytat és rendszeres résztvevője az International Bar Association, valamint az Interlegal nemzetközi konferenciáinak. Az elmúlt tizenöt évben két monográfia önálló és további tíz szakkönyv, kézikönyv társszerzője, valamint több mint ötven szakmai tanulmány, cikk fűződik a nevéhez.

Pénzügyi Stabilitási Bizottság

A Pénzügyi Stabilitási Bizottság szokásos negyedéves ülésén a Pénzügyminisztérium, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF), valamint a Magyar Nemzeti Bank képviselői a pénzügyi stabilitással kapcsolatos aktuális kérdések áttekintése, a kockázatok értékelése során különösen két területtel foglalkoztak, az amerikai jelzálogpiaci válság tanulságaival és a Magyarországon beindult japán jel alapú hitelezéssel. Az utóbbival kapcsolatban a résztvevők egyhangúlag úgy ítélték meg, hogy az új devizanemben való hitelezés fölveti a rendszerszintű kockázatok esetleges növekedésének veszélyét, ezért szükségesnek tartották a helyzet részletesebb vizsgálatát. Farkas István, a PSZÁF Felügyeleti Tanácsának elnöke arra figyelmeztetett: az amerikai jelzálogpiaci válsághoz vezető jelenségekhez hasonló elemek az itthoni piacon is jelen vannak. A jel alapú hitelezéssel kapcsolatban pedig felhívta a figyelmet arra, hogy a jel árfolyamának, kamatának mozgása az európai intézmények – és főleg a hitelfelvevők – számára nehezen előre jelezhető, ezért nagyobb a visszafizetési kockázat is. Az elnök jelezte: ha a jelhitelek bizonyos arányt meghaladnak egy hitelintézet lakossági állományán belül, várhatóan magasabb tőkefedezettségi/tartalékolási kötelezettséget írnak elő az ebben érdekelt intézményeknek.

A szerződések érvénytelensége

A polgári jogban a szerződések létrejötte során kiemelt jelentőséggel bír az érvényesség és az érvénytelenség problematikája.

Számos jogvita központi elemét képezi a szerződés érvénytelensége, ami a Ptk. szabályozási rendszerében is központi helyet foglal el. A szerződések érvénytelenségéről szóló kézikönyv alapvetően a gyakorló jogászok számára íródott azzal a céllal, hogy bemutassa az érvénytelenséggel kapcsolatos hatályos jogi szabályozást és judikatúrát. A szerzők az elméleti alapok bemutatása mellett elsősorban a joggyakorlat és azon belül is a bírósági gyakorlat oldaláról mutatják be a szerződések érvénytelenségének témakörét. A mű részletesen elemzi a Ptk.-ban szabályozott semmisségi okokat a személyek jogában, a dologi jogban, a kötelmi jog általános és különös részében is, továbbá a megtámadhatósági okoknak a kötelmi jog általános részében ismert szabályait.

Szerzők: Kiss Gábor,
a Fővárosi Bíróság Gazdasági
Kollégiumának vezetője
és Sándor István
egyetemi docens, ügyvéd.

kiegyenlítéséért. Nagyon sok esetben már a megfelelő tájékoztatás is gátat vethet a fogyasztók eladósodásának.

– Adott esetben azonban a pénzügyi válságnak nemcsak felelősei, hanem áldozatai is a jogászok.

– Valóban, példaként említhető az ingatlanpiac mélyrepülése, ami egyértelműen összefüggésben áll azzal, hogy szigorodtak a banki hitelezés szabályai, és a pénzintézetek sokkal kevésbé hajlandóak, vagy csupán sokkal rosszabb feltételek mellett pénzt kihelyezni. Ebből eredően az ingatlanpiac is egyfajta válságát éli, aminek következtében kevesebb a munkájuk a jogászoknak és a közjegyzőknek, jogtanácsosoknak.

– Hernando do Soto, a Szabadságért és Demokráciáért Intézet elnöke szerint a jogásztársadalom egyik legnagyobb kihívása a jog és érték fogalmának összeegyeztetése.

– Jóllehet, ez inkább filozófiai kérdésnek tűnik, de alapvető kihívás a jogászok számára megkeresni és rögzíteni az érték és a jog viszonyát, illetve megvizsgálni azt, hogy a jog vajon tudja-e kezelni saját szintjén az érték fogalmát. Nézetem szerint a témakör nem kellőképpen kimunkált a jogirodalom és joggyakorlat szintjén, pedig akár a hirtelenséggel, akár a szerződések kapcsán a feltűnő értékaránytalanság eseteiről beszélünk, nagy jelentősége van ennek a kérdésnek. Nehezíti a helyzetet az a körülmény, hogy az érték viszonylagos, hiszen a kereslet-kínálat közgazdasági doktrínái alapján határozható meg. A jognak abban lehet szerepe, hogy a hirtelen és nagymértékű értékváltozás esetére bizonyos korrekciós szabályokat hozzon létre, talán először legalább a laikusok, a fogyasztók javára. Véleményem szerint az ilyen szabályok – például a feltűnő értékaránytalanság esetében is egyfajta előreláthatósági klauzula bevezetése – a túlzott veszteséget okozó spekulációs ügyletek visszaszorítására adhat lehetőséget, és elősegítheti azt, hogy bizonyos vagyontárgyak értékének változása csak fokozatosan, követhetően mehessen végbe.

– Szigorúnak mondható az ítélkezési gyakorlat a tisztességtelen, illetve jó erkölcsbe ütköző szerződések kapcsán?

– Nézetem szerint ez egy igen fontos kérdés, legyen szó akár a jó erkölcsbe ütköző, akár például az uzsorás-szerződésekről, illetve ehhez a témakörhöz kapcsolódóan az előbb említett feltűnő értékaránytalanságról. Ezek a polgári jogi szabályok lehetővé teszik azt, hogy a társadalom olyan szereplői is védelemben részesülhessenek, akik egyébként kiszolgáltatottá válnának a jogszerű magatartás határán tevékenykedőkkel szemben. Ezeken a területeken azt látom, hogy pozitív irányba halad a bírósági gyakorlat, és bízom benne, hogy a bírák továbbra sem látják majd a jogbiztonságot veszélyben, ha bátran alkalmazzák ezeket a polgári jogi szabályokat.

– Ügyvédként ön milyen változtatásokat tenne ezen a téren?

– Mindenféleképpen jónak tartanám továbbra is, ha az uzsorás szerződés és a feltűnő értékaránytalanság – akár a mainál szigorúbb – tilalma megmaradna. Egyébként úgy vélem, a jelenlegi szabályozás alapvetően megfelelő, és az új polgári törvénykönyvnek mind a korábbi, mind pedig a kormány által már törvényjavaslatként szereplő tervezete megnyugtató.

– Ön szerint célszerű lenne egy konkrétabb szabályozás és emellett egy szűkebb bírói mozgáster a kérdésben?

– Mint általában, a bírák Magyarországon is osztoznak az átlagemberek világában, amikor a társadalmi élet különböző területein eljárnak, a mindennapi életben részt vesznek. Emellett persze magasabb képzettségi és műveltségi fokon állnak, mint a társadalom átlagemberei, és ebből eredően sokkal nagyobb rálátásuk van arra, hogy ne csak azt ítélik meg, hogy egy adott társadalom milyen erkölcsi szinten áll, hanem azt is, hogy milyen színvonal elfogadható. Ebből eredően úgy vélem, hogy a bírák e tekintetben is reprezentálják a társadalmi közfelfogást. Így nézetem szerint továbbra is kellenek olyan jogi kategóriák, mint például a jóhiszeműség és tisztesség követelménye, vagy a joggal való visszaélés tilalma, amit a társadalom értékítéletét hordozó és még nagyobb felelősséget képviselő bírák tölthetnek meg tartalommal.

Ifj. Lomnici Zoltán

de JURE

- [de JURE online](#)
 - [de JURE print](#)
 - [Hírlevél](#)
 - [Állás](#)
 - [Médiaajánlat](#)
 - [Előfizetés](#)
 - [Elérhetőség](#)
-
- [legfrissebb hírek](#)
 - [múlt heti cikkek](#)

A pénzügyi válság a jogász szemszögéből

2009. február 2. (hétfő) 09:25

A napjainkra kialakult, világméretet öltő pénzügyi válság elsősorban közgazdasági kérdéseket vet fel, azonban nem kerülhető el ennek a problémának a jogi vonatkozású kérdéseit is áttekinteni. Az Amerikai Egyesült Államokból induló és hatása folytán globálisan jelentkező pénzügyi válság jogi szempontú vizsgálata során arra kell figyelmet fordítani, hogy milyen jogi eszközök állnak rendelkezésre ahhoz, hogy hasonló jelenség ne vagy legalábbis ne ilyen intenzív hatással jelenjen meg a gazdaságban.

1. A pénzügyi válságot előidéző tényezők

A gazdasági, pénzügyi elemzők álláspontja szerint a válság közvetlen oka arra vezethető vissza, hogy az Amerikai Egyesült Államokban az elsőrangú adósok (ún. *prime borrowers*) részére nyújtott kölcsönök mellett megjelentek a nem elsőrangú adósok részére nyújtott jelzáloghitelek (ún. *subprime mortgages*), illetve ehhez kapcsolódóan a változó kamatozású jelzáloghitelezés gyakorlata (*adjustable rate mortgages, ARM*), valamint a jelzálog-fedezetű értékpapírok kibocsátása (*securization*) és forgalmazása, a jelzálog-fedezetű értékpapírok (*mortgage-backed securities, MBS*) forgalmazása¹.

Az ingatlanárak az Amerikai Egyesült Államokban az 1990-es évek közepétől 2006-ig átlagosan 53 és 86%-kal emelkedtek². A 2000-es években a lakosság egyre nagyobb többsége döntött arról, hogy a kedvező hitelkonstrukciókban rejlő lehetőségeket kihasználva ingatlant vásároljon. Az ingatlanvásárlási szándékot nagyban erősítette az, hogy független, nem banki hitelezők kedvezőbb hitelbírálati szempontok mellett nyújtottak jelzálog-fedezetű kölcsönöket. A lakossági pénzügyi piacon megjelentek olyan finanszírozási konstrukciók, amelyek az egyébként kevésbé vagy egyáltalán nem hitelképes személyek részére is biztosítottak kölcsönfelvételi lehetőséget. Ilyen volt pl. az opciós jelzáloghitel (*option mortgage*), ami az adós számára lehetővé tette a kölcsön törlesztési részleteinek bizonyos határokon belüli módosítását, a konvertálható jelzáloghitel (*convertible mortgage*), ami fix kamatozással indult, majd meghatározott időpontban a kamat mértéke változóvá vált, az aluldokumentált, nem dokumentált hitel (*low documentation/no documentation mortgage*), amely esetében az adósnak csak minimális mértékben vagy egyáltalán nem kellett dokumentálnia a hitel törlesztéséhez szükséges bevételeit. Ez a hitelezési forma annyira elterjedt, hogy egyre nagyobb számban került sor olyan hitelek kihelyezésére, ahol az adós nem rendelkezett a hitelfelvételhez megfelelő iratokkal, a kölcsön visszafizetésének forrásai eleve hiányoztak (ún. *nindzsahitelek*).

Az ilyen kölcsönök nyújtásához szükséges forrásokat befektetési pénzintézetek bevonásával fedezték, akik a kölcsönöket „megvették”, majd ezek fedezete mellett értékpapírosították azokat, vagyis értékpapírokat, kötvényeket bocsátottak ki befektetőik részére. Az ilyen kötvényeknek kialakult a saját piaca, meghatározó befektetési formává vált. Ezeknek az értékpapíroknak a biztosítékai az ingatlanvásárlókkal szembeni kölcsönkövetelések és az azokhoz kapcsolódó jelzálogjogok voltak.

Amikor a kölcsönök törlesztése tömegesen nem történt meg határidőre, akkor a hitelezők a zálogjoggal terhelt ingatlanokból kívántak követelésüknek kielégítést nyerni. Ebben a helyzetben több problémával is találkoztak a finanszírozók, ugyanis sok esetben az ingatlan tényleges piaci értékén felüli kölcsönrel terhelt ingatlanok szolgáltak biztosítékkul, továbbá az ingatlanpiacon az ingatlanok értéke is csökkent.

A nem elsőrangú adósok részére nyújtott jelzáloghitelekben rejlő pénzügyi kockázatot a hitelezők azzal kívánták csökkenteni, hogy sok esetben magasabb költségeket, kamatokat határoztak meg a hitelszerződésekben az adósok számára, azonban a magasabb pénzügyi terhek csak bizonyos időtartamot követően léptek hatályba. Sok esetben ez a kölcsönszerződés kényszerű felmondásához vezetett, ami miatt a tartozás egy összegben esedékessé vált és megindult a zálogjogból történő kielégítés, végrehajtás (*foreclosure*). Ez a folyamat természetesen azt eredményezte, hogy az ingatlanpiacon megvalósult fellendülést visszafordulás követte, az ingatlanárak csökkentek, így a korábban magasabb értékre adott kölcsönből ténylegesen csak kisebb fedezetet nyújtott a dologi biztosíték.

A pénzügyi válság közvetlen oka értelemszerűen az ingatlanpiaci árak ingadozásában rejlik, azonban ezen túlmenően figyelmet szükséges fordítani a közvetett előzményekre is, melyeket röviden az alábbiakban foglalhatunk össze:

– A 20. század végére jelentős mértékű urbanizációs folyamatnak lehetünk szemtanúi. A világvárosok szerepe megnövekedett, a közvetlen agglomerációt is figyelembe véve tíz-húszmilliós lakosságszámot meghaladó világvárosok alakult ki. Ez a folyamat a mezőgazdasági termelés háttérbe szorulásával, az ipar és a szolgáltatói szektor előtérbe kerülésével magyarázható, valamint nem elhanyagolható a népesség számának rohamos mértékű növekedése. A vidékről tömegesen települtek a városokba azért, hogy ott munkát találjanak maguknak és ott éljenek. Értelemszerűen ezért a városokban az ingatlanok árai emelkedtek, ugyanakkor az ilyen ingatlanok vásárlóinak egzisztenciája még nem volt kellőképpen megalapozott ahhoz, hogy a viszonylag értékes ingatlanok vételárát megfizessék. Az ebben rejlő lehetőséget használták ki a kölcsönügyletekre szakosodott vállalkozások, lehetőséget adva ezeknek az embereknek arra, hogy a bérleti díjakkal konkuráló törlesztési részletek mellett nyújtsanak részükre kölcsönt a saját tulajdon megszerzésének reményében.

– A gazdasági növekedés magában hordozta annak a lehetőségét, hogy viszonylag kis kockázattal olyan emberek számára nyújtsanak a pénzintézetek jelzálogfedezet mellett kölcsönt, akiknél nem feltétlenül volt biztosított az, hogy a törlesztőrészleteket fizetni tudják. A pénzintézetek ennek kockázatát nem egyénre szabottan, hanem vásárlói tömegek szintjén kívánták megoldani a subprime hitelekkel, így magasabb költségek mellett egyfajta kockázatmegosztó tömegként kezelték a fogyasztókat.

– Az ingatlanok iránti kereslet növekedése és az ingatlanárak növekedésének prognosztizálása jövedelmező befektetés képét vázolta fel, így sokan nem lakásgondjaik megoldása érdekében, hanem befektetési szándékkal vásároltak ingatlant kölcsönből. A befektetői várakozások elmaradását tapasztalva, az ingatlanárak csökkenése arra készítette a befektetőket, hogy a kisebb veszteség érdekében ezektől a befektetéseiktől szabaduljanak, ami szintén erősítette az ingatlanpiaci árak zuhanását.

– Napjaink általános fogyasztói magatartásának központi eleme a kölcsönből történő vásárlás, a még meg nem szerzett bevétel terhére történő előreköltekezés. Ez ahhoz vezetett, hogy az Amerikai Egyesült Államok lakosságának jelentős része oly mértékben eladósodott, hogy tényleges vagyonát, bevételeit meghaladó tartozásai állnak fenn.

– A befektetési pénzintézetek a subprime jelzáloghitelek kockázatát a kötvényt jegyző befektetőkre hárították. A kockázatos értékpapírosítás nem járt együtt megfelelő intézményi, hitelminősítői magatartással.

2. A pénzügyi válság tanulságai jogi szempontból

A bankjogban a kockázatos ügyletekből eredő lehetséges veszteségek kezelése érdekében kialakított három pillér, így a szavatoló tőke előírása, annak arányának felügyeleti ellenőrzése és a transzparencia követelményével kapcsolatos előírások esetleges revíziója a pénzügyi ágazatok jogára tartozik³. Talán nem véletlen, hogy pl. az OECD idén január 14-én közzétett jelentésében a bankfelügyelet és a pénzpiaci felügyeleti tevékenység integrálására és központosítására irányuló

javaslatot készített. Az előre fel nem mérhető kockázatoknak a banküzemi szabályozásában rejlő esetleges hiányosságaira nem kívánok kitérni, ez a kérdéskör alapvetően a pénzügyi jogászok számára jelent kihívást.

A hitelezésnek azonban nemcsak intézményi oldalát szükséges vizsgálni, hanem azt is, hogy a jogi szabályozás miként befolyásolja a magánszemélyek kölcsönzési gyakorlatát. A pénzügyi válság ugyanis a magánemberekre, a fogyasztókra nézve is kedvezőtlen hatásokat fejt ki. A hitelezés alapvetően a gazdasági élet motorja, elősegíti és ösztönzi a befektetéseket, beruházásokat, fejlesztéseket, likviditást jelent a vállalkozások számára. A beruházások munkahelyet teremtenek, ami egyúttal növeli a fizetőképes keresletet is, ami a termelésben és a szolgáltatóiparban jelent további bővülési lehetőséget, valamint növeli a pénzforgás sebességét. Abban az esetben, ha a gazdaságban a pénzügyi források elapadnak, úgy ez a folyamat visszafordul, a munkanélküliség növekedéséhez vezet. A hitelintézetek részéről várható az, hogy a „bedőlt” hitelekkel bekövetkező veszteségüket a jövőben a megtérülő kihelyezéseken keresztül kívánják pótolni, ami a kölcsönök kamatainak és költségeinek a fogyasztók számára kedvezőtlen növekedéséhez vezet. Szintén várható az, hogy a hitelintézetek még szigorúbb feltételeket szabnak a kölcsön megfelelő fedezete és az adósok jövedelmi viszonyai tekintetében.

Az Európai Unió – pontosabban már az Európai Gazdasági Közösségek – égisze alatt 1986-ban sor került a fogyasztóihitel-megállapodásokra vonatkozó irányelv elfogadására (87/102/EGK tanácsi irányelv, módosította a 90/88/EGK tanácsi irányelv), amely a jogharmonizáció keretében a magyar Fogyasztóvédelmi törvénybe is beépítésre került, majd hosszas előkészítést követően 2008. április 23-án került sor a fogyasztóihitel-megállapodásokról szóló 2008/48/EK parlamenti és tanácsi közös irányelv elfogadására⁴. A lakossági kölcsönből fedezett fogyasztói ingatlanvásárlásokra azonban sem a korábbi, sem pedig az új irányelv hatálya nem terjed ki, bár a 75 000 eurós értékhatár alapján akár erre is sor kerülhetett volna a magyarországi átlagingatlanárak alapján. A kölcsönt igénybe vevő adósok fogyasztói magatartása ugyanakkor mégis fokozott védelemre szorul.

Az adós jövőbeni fizetőképességének tervezése

A bankkölcsön nyújtása mind a hitelező, mind pedig az adós számára olyan ügyletet jelent, amelyből profitot remél. A hitelező az adós részére nyújtott kölcsön összegén felül kamatokat, díjakat számít fel, így ténylegesen az időlegesen átengedett pénzösszeg fejében nagyobb pénzösszeget kap. Az adós célja az, hogy a kölcsönbe vett pénzösszeget oly módon használja fel, hogy abból nagyobb bevétele származzon, mint a kölcsön és járulékainak összege, vagy ha nem hasznot hajtó dologba fekteti be a kölcsön összegét, akkor egyéb jövedelmeiből fedezni tudja a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeit. Az első esetben nem fogyasztói, hanem befektetői magatartással állunk szembe (az ilyen spekulációs célú ingatlanbefektetések is áldozatai lettek a pénzügyi válságnak). A második esetben az jelenti a fő kérdést, hogy az adós várakozásai teljesülnek-e, vagyis a jövedelme megfelelő forrást biztosít-e a kölcsön visszafizetésére. Tekintettel arra, hogy az adós a kölcsönből megvásárolni kívánt dolog tulajdonjogát meg kívánja tartani, így a kölcsön felvételekor azt kell vizsgálnia, hogy vajon egyéb jövedelmei megfelelő fedezetet nyújtanak-e, nemcsak a kölcsön visszafizetésére, hanem az ahhoz kapcsolódó járulékokra, valamint a kölcsönből vásárolt dolog fenntartására is. Az adós vagyoni helyzetét ugyanis nemcsak a kölcsön törlesztése befolyásolja, hanem az eddig tulajdonában nem állt dolog megszerzésére fordítandó kiadások (illeték, adó, jogi költség stb.) és az újonnan tulajdonába kerülő dolog fenntartási költségei. A fogyasztónak ebből eredően a saját háztartása kiadásait újra kell terveznie, és sok esetben a változó kamatozású, a devizaalapú kölcsönök esetében közép- vagy hosszú távra vetítve kell ezt megvalósítania, és akkor még nem számoltunk a nehezen kalkulálható eseményekkel (betegség, jövedelem csökkenése, család bővülése stb.). A pénzintézetek jelenleg is végeznek adósminősítést, de a fentiek ismeretében megfontolandó ezt kiterjeszteni – hasonlóan pl. a projektfinanszírozáshoz – a fogyasztó jövőbeni lehetséges pénzügyi helyzetének tervezésére is.

Rugalmasság átmeneti likviditási problémák esetére

A kölcsönszerződés jelenleg alapvetően abból indul ki, hogy ezek a kockázati tényezők az adós oldalán jelentkeznek, ami első áttekintésre lényegében igaz is. Ha az adós nem tudja a kölcsönt

visszafizetni, tartozása lejárttá válik, a kölcsönszerződést a hitelező felmondja és ezt követően követelése kielégítése érdekében a megfelelő jogi lépéseket megteszi. Ez a jogi lépés már feltételezi azt, hogy az adós nem tudja a kölcsönt egyéb vagyontárgyainak értékesítéséből fedezni, tehát ettől kezdődően a hitelező már nem jut a követelése teljes összegéhez, vagyis a hitelezőnél legalább akkora kockázatot rejt magában a kölcsönügylet, mint az adósnál. A kölcsön fedezetéül lekötött vagyontárgy – különösen a viszonylagos értékállandóságot képviselő ingatlan – elvileg fedezetet nyújt a hitelező követelésének megtérülésére, azonban ez számos esetben nem áll fenn. A kockázatot viselő mindkét szerződéses fél számára szükséges az, hogy az adós pénzügyi helyzetét befolyásoló váratlan tényező esetében ne csak a pénzintézet gyakorlatára és jóindulatára bizzuk azt, hogy mikor és milyen formában kívánja a kintlévőségét behajtani, hanem a kölcsönszerződésbe kerüljön egy rugalmassági klauzula, ami alapján a kölcsönszerződés fenntartása érdekében bizonyos átmeneti könnyítésekre legyen lehetőség (pl. fizetési moratórium, törlesztőrészek átütemezése stb.). Arra természetesen figyelmet kell fordítani, hogy ezek az intézkedések nem jótékonyági jellegűek, így ezek alkalmazása összességében nem jelenthetnek pénzügyi veszteséget a finanszírozó pénzintézet számára.

Kockázatmegosztás a kölcsön biztosítékául szolgáló vagyontárgy értékcsökkenése esetére

A jelzálogfedezet mellett történő hitelezés esetében problematikus a jelzálog mint értékjog szerződéses szinten történő kezelése⁵. A zálogjog (jelzálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, önálló zálogjog) alapítását követően nem csak annak tulajdonosa és zálogjogosult között létrejött főkötelelem biztosítéka lesz a zálogtárgy, hanem a zálogjog önállóan is értékkel bír, hiszen a főkötelemben, a kölcsönszerződésben szereplő hitelezői követelés megtérülése is köthető ehhez. A dolog ettől kezdődően már értékként szerepel a gazdasági életben. Az értékjog fedezete mellett a kölcsönszerződés hitelezője saját maga is kölcsönt vehet fel, amelynek biztosítékául az értékjog által meghatározott érték szolgál. A következő lépés az, hogy a finanszírozást nem kölcsönügylettel, hanem értékpapír-kibocsátással valósítja meg a hitelező hitelezője. A dolog (elzálogosított vagyon) már csak értékében jelenik meg ezekben a jogviszonyokban, virtuálisan szerepel a polgári jogviszonyokban, mivel az a hitelező részére pénzügyi forrást biztosító harmadik személyek számára fizikailag nem elérhető. A fogyasztó által felvett kölcsön fedezetéül sok esetben a kölcsönből vásárolt vagyontárgy, ingatlan szolgál. Az adott vagyontárgy jövőbeni forgalmi értékének lehetséges változása jelentős mértékben befolyásolja azt, hogy nem fizetés esetében az adott ingatlanra vezetett végrehajtás eredményeként befolyó vételár a hitelező teljes követelését nem fedezi. A hitelezőt ez természetesen hátrányosan érinti, azonban megteheti azt, hogy az adós egyéb vagyonából, keresetéből, vagyontárgyaiból keres kielégítést követelésének. Vagyis elvileg mindkét fél viseli annak kockázatát, ha a kölcsön vissza nem fizetése esetén a kölcsönből vásárolt ingatlan értéke jelentősen kisebb mint a lejárt adósság, azonban a hitelező ebben az esetben továbbra is az adós egyéb vagyonából még hozzájuthat a követeléséhez, az adósnak azonban már nem marad lehetősége az ingatlan piaci értékének kedvezőtlen alakulásából eredő veszteségeinek fedezésére. A szabályozás logikája alapján tehát a hitelezőnek nem elsődleges érdeke az, hogy a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan a kölcsönszerződés aláírása időpontjában megállapított értékével – azon túlmenően, hogy elvileg a kölcsön összegét eléri-e – foglalkozzon, különösen nem érdeke annak vizsgálata, hogy az ingatlanpiac rövid és középtávú lehetséges változásai alapján az ingatlan értéke miként változhat. Megfontolandó olyan szabály kialakítása, ami ezt a kockázatot megosztja a felek között⁶. Ha egy előreláthatósági klauzulát alkalmaznánk a kölcsönszerződésekben, amely alapján a felek a kölcsön vissza nem fizetése esetén az ingatlanfedezet értékében bekövetkező kedvezőtlen változás kockázatát nem csak a magánszemély adósra, hanem a pénzügyi vállalkozásra is telepítenénk, úgy a laikus fogyasztó és a szakember hitelező viszonyában kiegyensúlyozottabb lehetne a kölcsön vissza nem fizetése esetén viselendő veszteség.

Átlátható és érthető szerződési feltételek

Különösen fontosnak tartom az ingatlanfedezet mellett nyújtott kölcsönök esetében az átláthatóságot és érthetőséget. A napjainkban alkalmazott komplex szerződéses konstrukciók, terjedelmes általános szerződési feltételek, a devizaalapú kölcsönök esetében használatos kamat- és kölcsönszámítások, árfolyam-változásokhoz kapcsolódó korrekciós elszámolások a laikus emberek, a fogyasztók számára

nehezen követhetők és értelmezhetők. A jogi nyelv napjainkban sok esetben eltávolodott a mindennapi élet kifejezéseitől, fogalmaitól, és különösen igaz ez a jelentős angolszász hatás alatt álló magyar pénzügyi jogi nyelvezetre. Szükség lenne olyan egyértelmű, átlátható sémák bevezetésére, amelyek a szerződések tartalmi elemeit a jogi szaknyelv kódoltságát feloldva a laikusok számára is érthetővé, valamint bizonyos uniformizáltság mellett a különböző hitelintézetek szerződéses feltételeit összehasonlíthatóvá teszik.

Tudatos fogyasztói magatartás

Végül, talán a legfontosabb feladat a tudatos fogyasztói magatartás megteremtése volna. Napjaink konzumerista, fogyasztói társadalmában az emberek a reklámok hatására, a sok esetben kifejezetten agresszív marketing befolyása alatt tömegesen olyan termékeket vásárolnak, szolgáltatásokat vesznek igénybe, amelyek árát vagyoni, jövedelmi viszonyaik alapján csak kölcsönből tudják fedezni, és számos esetben ezekre a tárgyakra, szolgáltatásokra nincs is feltétlenül szükségük. Az egészséges fogyasztói gondolkodás, a fogyasztói jogok elsajátítása alapvető cél, és ezt az oktatásban, a médiában még hangsúlyozottabban szükséges megjeleníteni és elősegíteni.

A jelen írásomat elsősorban gondolatébresztőnek szántam, úgy gondolom, hogy a pénzügyi válság hatásainak vizsgálata a jogászok számára is feladat. Megítélésem szerint megfelelő jogi szabályozással és joggyakorlattal a gazdaság kedvezőtlen eseményei és azok hatása befolyásolható, ami a jogalkotók, a jogtudomány és a gyakorló jogászok közös gondolkodása és cselekvése alapján valósítható meg.

Dr. Sándor István
Egyetemi docens, ügyvéd

Hivatkozások

¹ Ld. ehhez W. B. Gwinner – A. Sanders: *The Sub Prime Crisis: Implications for Emerging Markets*. Policy Research Working Paper 4726. The World Bank Financial and Private Sector Development Vice Presidency Global Capital Markets Non-Bank Financial Institutions Division. 2008. szeptember. 5. sko.

² W. B. Gwinner – A. Sanders: *Id. mű.* 2. o.

³ Ld. ehhez Simon I.: *Pénzügyi jog I.* Budapest, 2007. 322. sko.

⁴ Ld. ehhez Kenderes A.: *A 2008-as fogyasztói irányelv a hitelmegállapodásokról – ante portas*. Jogtudományi Közlöny. 2008/11. 544. sko. Fazekas J.: *Fogyasztóvédelmi jog*. Budapest, 2007. 183. sko.

⁵ Az értékjogokkal kapcsolatban ld. Menyhárd A.: *Dologi jog*. Budapest, 2007. 445. sko.

⁶ Az utólagos veszteségek megosztásának közgazdasági megközelítését ld. R. Cooter – T. Ulen: *Jog és közgazdaságtan*. Budapest, 2005. 2008. sko.

Hozzászólások

Ön nem léptett be! Kérjük a hozzászóláshoz lépjen be vagy [regisztráljon!](#)

Felhasználónév: Jelszó: Belépés