

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (EMPTIO VENDITIO)

ÁRU ÉS VÉTELÁR

1.FOGALOM

Emptio venditio, adásvétel alatt áru és vételár kicserélését értjük.

Az adásvételt egyenlően kétoldalú, *bonae fidei*, konszenzuális szerződésnek definiáljuk a mai modern, a pandektisztika rendszerét és fogalomvilágát követő római jogi dogmatikánkban.

Ez az áruforgalom legfontosabb szerződési típusa, amely minden jogrendszerben centrális szerepet játszik.

2. KONSZENZUS – JOGI PILLANAT

Gaius tankönyvében, amelyben a 2. századi jogtudós elemi ismereteket foglal össze a klasszikus római jogról, definiálja az adásvételt. Röviden, de dogmatikailag igen szemléletesen jellemzi az adásvételt: elsősorban a szerződés létrejöttére koncentrálna, azt a jogi pillanatot akarja megragadni, amikor a jogi kötelék (és ezzel a perelhetőség) megszületik (*actio nata est*). (Gai. 3, 139-141):

Az adásvétel akkor jön létre, amikor az árról megállapodtak, annak ellenére, hogy még a vételárat nem számolták le és foglalót sem adtak. Ugyanis, amit foglaló címen adnak, az pusztán az adásvétel megkötésének a jele. A vételárnak határozottnak kell lennie. Ugyanis ha úgy állapodunk meg, hogy amennyire Titius értékeli a dolgot, annyiért veszik meg, Labeo tagadja, hogy ennek az ügyletnek bármiféle joghatása lenne. Véleményét Cassius is helyesli; Ofilius viszont ezt is adásvételnek tekinti; ezt a véleményt követi Proculus is. Továbbá a vételárnak készpénzben kell állnia. Vajon más dolgokban állhat-e a vételár, pl. rabszolga, vagy tóga, vagy telek lehet-e más dolog ára, joggal kérdezik? A mi tanítómestereink szerint más dologban is állhat a vétel-

ár. Innen ered az, hogy közönségesen úgy vélik, hogy csere által kötik meg az adásvételt, és hogy az adásvételnek ez a fajtája igen régi.

Az adásvétel a konszenzussal, a felek közti egybehangzó akaratnyilvánítással jön létre. A kötelelem keletkezéséhez nincs szükség sem a dolog átadására, sem a vételár vagy fogláló fizetésére vagy az adásvétel tárgyának átadására. Ezzel a megállapítással Gaius a római jog és a görög jog közötti különbséget hangsúlyozza: az ókori görög jogban a pusztán megállapodás sohasem eredményezett perelhetőséget. A kötelemet, a teljesítési kényszert valamelyik fél előteljesítése (pl. a vételár lefizetése) alapozta meg. Ezzel szemben a római jog megalégedett az áruban és a vételárban való pusztán megállapodással. Gaius azt igyekszik rögzíteni, hogy mikor jön létre érvényesen a konszenzus (és ezzel a kötelelem) a vételárra vonatkozóan.

3. LÉNYEGES TARTALMI ELEMEK - ESSENTIALIA

Gaius a következő definíciót adja az adásvételről (3, 139): *Emptio et venditio contrahitur, cum de pretio convenerit*. Az *emptio venditio*, a konszenzuális adásvételi szerződés létrejön, amikor a felek megegyeznek a vételárban.

Az árura vonatkozó *consensus* szükségességét meg sem említi, mert a készvétel vagy az árverési formában való vétel az uralkodó a mindennapos gyakorlatban, ahol az áru mindig adott (a szerződéskötés az eladó ajánlattételével indul).

A vételárat elengedhetetlen fogalmi elemnek tekintette a Szabiniánusok és a Prokuliánusok iskolája is.

A Szabiniánusok szerint a vételár kikötése az elhatárolás alapja a cserétől.

A Prokuliánusok ezzel szemben azt hangsúlyozzák, hogy vételár hiányában nem lehetne meghatározni, hogy melyik fél a vevő és melyik az eladó; így a keresetek megadásánál zavarba jöhetne a praetor.

4. VÉTELÁR

Ezt követően Gaius megismétli, hogy a szerződés érvényes létrejöttéhez a pusztán *consensus* elegendő, nem szükséges a vételár részleges vagy teljes kiegyenlítése, sőt fogláló adása sem: *quamvis nondum pretium numeratum sit ac ne arra quidem data*

fuert. Ezzel a megjegyzéssel a hellenisztikus jogkörtől ill. a szerződési gyakorlattól akarja elhatárolni a római, fejlett konszenzuális vétel teóriáját.

Az ezután következő fejtegetések is a vételárra vonatkoznak; a *de pretio conveniri* fordulatot igyekszik pontosítani a jogász.

Különösen két kritériumot emel ki:

pretium autem certum esse debet;

item pretium in numerata pecunia consistere debet:

a vételárnak határozottnak és pénzben kifejezhetőnek kell lennie.

Az utóbbi kritérium ismét a cserétől határolja el az adásvételt.

Figyelemre méltó, hogy Gaius milyen nagy hangsúlyt fektet a vételár meghatározására, mint az adásvétel lényeges (*essentialia*) alkatrészére.

5. JUSZTINIÁNISZI JOG

Vessünk egy pillantást végül a római jog 6. századi dogmatikájára: hogyan határozza meg az adásvételt a jusztoniániszi Intitúciók vonatkozó fejezete (Iust. inst. 3, 23 pr.):

Az adásvétel megtörténik, mihelyt a felek az árra nézve megegyeznek, bár a vételárat még ki sem fizették és foglalót sem adtak. Amit ugyanis foglaló címén adnak, az a megkötött adásvétel jele. Ez azonban csupán azokra az adásvételekre vonatkozik, amelyeket írásba foglalás nélkül kötöttek, mert az ilyen adásvételeknél semmi újítást sem vezettünk be. Az írásbelieknél azonban elrendeltük, hogy az adásvétel csak akkor jön létre, ha a vételi okiratot elkészítették, akár a szerződő fél által aláírva, illetőleg ha jegyző készítette, akkor, ha az irat záradékkal el van látva és a felek által aláírva. Amíg ezekből bármi hiányzik, helye van a meggondolásnak s a vevő, valamint az eladó bánatpénz fizetése nélkül visszaléphet a vételtől. Mindazonáltal bánatpénz nélkül csak akkor engedjük meg nekik a visszalépést, ha foglaló címén még semmit sem adtak; mert ha ez megtörtént, akár írásban, akár írás nélkül kötötték az eladást, a szerződés teljesítésétől vonakodó, ha ő a vevő, elveszti, amit adott, ha pedig ő az eladó, a kétszerest kell neki fizetni, jóllehet, a foglalóra nézve nincs semmi kikötve.¹

¹ Mészöly Miklós fordítása.

Jusztiniánusz tankönyve szinte szó szerint átveszi Gaius felfogását a szerződés keletkezéséről. Az első két mondat azonos indítása után azonban gyökeresen új szabály következik. A konszenzuális szerződés klasszikus tana, amely a formátlanul kinyilvánított, egyező akaratkijelentésben látja a *civilis causát* (a kötelemkeletkeztető tényállást), a 6. századra erős restriktiókat szenved. Az írásbeliség, a szerződési akarat okiratba foglalása a gazdaságilag jelentős, nagyobb értékű áruknál szinte kiszorította a gyakorlatból a formátlan konszenzus tanát. Az okiratba foglalás olyan általánossá vált, hogy Jusztiniánusz császár jogászai az írásbeli formát tekintették jogilag relevánsnak, ehhez kötötték a kötelem keletkezését.

A jogtudománnyal ismerkedő, kezdő diákoknak szánt mű jól tükrözi a korabeli szerződési gyakorlatot: a felek többnyire szakemberhez, jegyzőhöz vagy jogászhoz fordultak, ha nagyobb értékű dologról kötöttek megállapodást.

Itt tulajdonképpen feltételes formakényszert ír elő Jusztiniánusz: ha a felek az írásbeliség mellett döntenek, akkor a szerződés csak az okiratba foglalással jön létre érvényesen. A szerződési szöveg megszerkesztése, a jegyző záradéka és a felek aláírása képezi az okirat szükséges kellékeit. Csak a hiánytalanul írásba foglalt szerződés tekinthető érvényesnek. Amíg bármelyik elem hiányzik, a felek jogkövetkezmény nélkül elállhatnak a szerződéstől.

A Kr.u. 2. és a 6. század között tehát lényeges hangsúlyeltolódás történt.

Gaius tisztán a dogmatikus elemzés, korának korszakalkotó jogtudományi absztrakciója aspektusából mérlegeli, hogy melyik jogi pillanatban tekinthető érvényesen létrejöttnek a kötelem.

Jusztiniánusz jogászai (Dorotheus, Theophilus) a szerződési praxist, annak adottságait már a dogmatikai szempontok elé helyezik.

6. OKIRATI GYAKORLAT

A mindennapos gyakorlatban a szerződések túlnyomó többségét okiratba foglalták. A szerződési akarat írásbeli kinyilvánítása megkönnyíti a bizonyítást egy esetleges perben és ezzel jobban megfelel a jogbiztonság követelményének, mint a formátlan konszenzust előtérbe helyező „tisztá dogmatika.”

Már ez a paradigma-váltás is jól tükrözi a jusztiniánuszi kodifikációt rekordsebességgel megvalósító jogásznemzedék pragmatikus szemléletét.

A szerződési gyakorlatban kikristályosodott *usus* előtérbe nyomul, áttöri a logikus szabályok szerint rendszerezett dogmatika szigorú kereteit.

Még markánsabban jelentkezik ez az alapelv a foglaló megítélésében. Gaius a foglalót, a gyakorlat szerinte irreleváns jelenségét ki akarja rekeszteni az adásvétel jogából. A 6. századi jogászok éppen ellenkezőleg gondolkodnak: tudatosan beemelik a szerződési gyakorlatban elterjedt jogfigurát az elméletbe, diszpozitív jogként rögzítik a jogéletben elterjedt szerződési kikötést.

PÉLDÁK A SZERZŐDÉSI GYAKORLATBÓL

De re rustica című könyvében Varro az állattenyésztéssel összefüggésben hasznos tanácsokat ad olvasóinak arra vonatkozóan, hogyan kell az állatok adásvételét lebonyolítani. Az üzletkötés sémáját a legszemléletesebben a juhok vételénél ábrázolja: A megegyezésbe egyesek több, mások kevesebb feltételt vettek fel, melyek azonban inkább technikai, nem jogi jellegűek voltak.² Egyébként általánosan a régi formulát alkalmazták. A formula itt az ügyletkötésnek a gyakorlatban némileg ritualizált módját jelenti.

Ha a felek formátlan alkudozás során az árut és a vételárat már konkretizálták, sor került a megegyezés eredményének rögzítésére.

A vevő még egyszer rákérdez az eladás tényére és a vételár nagyságára: *tanti sunt mi emptae?* Majd az eladó megerősíti: *sunt*. Ezzel a kijelentéssel elismeri elidegenítési szándékát és a kialakított vételárat.

Ezután a vevő stipulációval ígéri a vételár megfizetését: *expromisit nummos*.³ Kész fizetni, ha az eladó is kész arra, hogy előzetes megállapodásuk pontjait jogi kötőerővel bíró formában megismételje.

A fizetés előfeltétele a szokásos garanciaígéretnek szolgáltatása: *emptor stipulatur*

² Varro, rust. 2, 2, 5. Egy nyáj eladásakor pl. a legfiatalabb és a legöregebb állatból kettőt számoltak egy helyett.

³ Varro, rust. 2, 2, 5.

prisca formula sic. Csak a stipulatio elhangzása után fizette ki a vevő a vételárat (vagy ígérte azt stipulatioval) és ruházta át az eladó a dolog tulajdonjogát.

Ha tehát a felek már formátlanul megegyeztek az elidegenítésben, akkor a régi formális cselekményekhez folyamodtak, hogy alkujuk jogi kötőerejét bizonyossá tegyék. Figyelemre méltó, hogy mennyire kiegyensúlyozott a két szerződő fél pozíciója. Vásárlási szándékának kinyilvánítása és a kialakított üzleti feltételek elismerése után a vevő formális ígérettel biztosítja teljesítési készségét. A fizetés előtt azonban megköveteli a kialakított garancia-ígéretet az eladótól.

Az *antiqua formula*, a régi formula tehát a szerződéskötés menetét és a jogügylet tartalmát határozta meg. Ez a „szerződési minta” ajánlás jellegű, amely a feleknek az ügyletkötés kitaposott útját mutatja mind a szakmai-technikai részletekben, mind a régi jog formális szabályainak útvesztőjében.

A tulajdon átszállásához a hatályos jog néhány esetben megköveteli, hogy bizonyos előfeltételek teljesüljenek.

Úgy tűnik, hogy a kereskedelmi szokások játszottak döntő szerepet abban, hogy bizonyos típusú ügyletnél alkalmazták-e valamelyik formálszerződést, így például a *stipulatio*t, vagy sem. A vevő felteszi az eladónak a kérdést: „Ez a dolog el lett nekem adva ennyiért és ennyiért?” Az eladó erre igennel válaszol. Vagy az eladó zárja le az alkut egy kifejezett, formalizált kijelentéssel: „Ez a telek neked lett eladva, ennyiért (*est, sunt*).”

7. EGYEDI ÉS FAJLAGOS VÉTEL

Az adásvétel megkötésének fenti formulája tanúsítja, hogy az ókori Rómában az **egyedi (specifikus)** vétel volt szokásban: a vevő kiválasztotta, megvizsgálta az árut, és az egyedre koncentráltan alkudta ki a vételárat, ill. tett ajánlatot a vételárra az árverés keretében.

A **fajlagos (generikus)** vétel (*emptio venditio*), nem fordult elő sem rabszolga, sem mezőgazdasági telek vagy házas ingatlan elidegenítésekor.

Egyedül mezőgazdasági termékek, azaz helyettesíthető dolgok (bor, olaj, gabona) kereskedelmi forgalmában volt szokásos a mennyiség és a minőség szerinti eladás (generikus vétel); de ilyenkor többnyire a *stipulatio* alkalmazása mellett döntöttek a felek, így rögzítették az eladó teljesítési kötelezettségét.

A *consensus* fent ismertetett formális rögzítése talán leginkább az árverési formából vezethető le: az eladó ajánlatát több „elfogadási nyilatkozat” is követi, ha több potenciális vevő vesz egymás után részt a licitálásban. Ebben az esetben kimondottan szükséges az utolsó ajánlat, a tényleges szerződő partner személyének kifejezett deklarálása, különben nem lenne egyértelmű, hogy melyik ajánlattevő lép be félként a jogviszonyba.

8. ÁRU – ALTERNATÍV OBLIGATIO

„El lett nekem adva Stichus vagy Pamphilu?”

Modern dogmatikánkban alternatív obligatióként definiáljuk az olyan jogviszonyt, amelyben a szerződés tárgya, a szolgáltatás vagylagosan kerül meghatározásra; a két vagy több szolgáltatás közül az egyikkel kell, illetve lehet teljesíteni.

De a szerződés alanyainál is szerepelhet több személy a kötelemben, például: „A telek nekem és Titiusnak lett eladva.” Itt két személy szerepel a vevői pozícióban (többalanyúság), akik valószínűleg egyetemesen adósak a vételárral.

9. FELTÉTELES VÉTEL

„A telek el lesz adva nekem, ha eddig és eddig tehermentessé teszed — vagy Titius-tól visszavásárolod.”

Ha a felek feltételben állapodtak meg, a szerződés hatálya egy jövőbeli bizonytalan eseménytől függ.

Ha a feltétel megghiúsul, azaz a tehermentesítés vagy a visszavásárlás nem sikerül, akkor sohasem fognak joghatások fűződni ehhez a szerződéshez.

10. ÁRU RELATÍVE HATÁROZOTT

Bizonyos esetekben maga az adásvétel tárgya, az áru csak relatíve határozott, például: „A Sempronius-telek, amilyen jogon Semproniusé, úgy legyen neked eladva ennyiért és ennyiért.”

Itt arról van szó, hogy az eladó, aki esetleg Sempronius örököse, nem rendelkezik pontos ismeretekkel a kérdéses telek jogi állapotáról: lehet, hogy a telek szolgálommal, jelzáloggal van terhelve, de az is lehet, hogy tehermentes. Ezért fontos az eladáskor kikötni, hogy úgy kerül eladásra, ahogy azt Sempronius tulajdonul bírta (*nemo plus iuris* elve). Ezzel a kikötéssel az eladó kizárja helytállási kötelezettségét az esetleges joghibákért.

11. PACTUM DISPLICENTIAE

Elterjedt volt a mindennapos szerződési praxisban a nemtetszés esetére való visszalépési jog kikötése is. Vagy felfüggesztő, vagy felbontó feltételként vitték be ezt a felek a szerződésükbe.

Például „Stichus, ha bizonyos határidőn belül elnyeri a tetszésed, legyen eladva neked ennyi és ennyi aranyért.”

12. VÉTELÁR

A vételárnak pénzben kell állnia (hasonlóan Gaius 3, 139 és Just. inst. 3, 23 pr.).

A vételár lehet abszolúte határozott (fix összeg) vagy csupán relatíve határozott („amennyire Titius becsülni fogja, amennyi pénzérme a házi pénztáramban található”). Esetleg az eladó nem is nevezi meg a pontos összeget, amennyit árujáért követelni akar: „Annyiért lesz eladva a telek, amennyiért az örökhagyó vette” — ha például örökség eladásáról van szó.

A vételár is lehetett relatíve határozott: „amennyiért akard, amennyit méltányosnak találsz, amennyire becsülöd, annyiért legyen a tiéd.” Ilyenkor persze nem árverési vételről van szó, hiszen ilyen kikötés csak közeli barátságban vagy permanens üzleti kapcsolatban álló szerződő felek között képzelhető el.

Elegendő megegyezni a vételárban, nem szükséges a pénzermék tényleges leszámolása a szerződés érvényességéhez.

A klasszikus római jog túllépett a **készvétel** koncepcióján (a görög jogban ez az elv egyeduralkodó maradt mindvégig az ókorban): az eladó hitelezhetette a vételárat vagy biztosítékot követelhetett a kifizetésére: „Ha a telket azzal a kikötéssel vetted, hogy július 1-ig megfizeted a vételárat.”

A szerződési gyakorlatban sokszor foglaló (*arra*) lefizetésére került sor, ha a vevő nem fizette ki a szerződés megkötésekor az egész vételárat.

Foglalóként határozott pénzösszeg (a vételár része) vagy valamilyen vagyontárgy, pl. a vevő pecsétgyűrűje is átadható volt.

13. LEX COMMISSORIA

Foglaló fizetése mellett általában kikötötték a felek, hogy a hátralékos vételárat a vevő bizonyos határidőn belül köteles kiegyenlíteni, ellenkező esetben elveszti a már kifizetett foglalót és elesik a vételtől.

A foglaló a *lex commissoria*val párosítva jól szolgálta az eladó érdekét az árverések-nél. A vevő azonnal kifizette hozzávetőlegesen a vételár 20-30%-át készpénzben és a hátralékos összeg kiegyenlítését fix határidőn belül megígérte (többnyire *stipulatio* formájában) azzal, hogy nem teljesítés esetén a foglalót elveszti és az adásvétel semmissé válik. A jogvesztő záradék hathatósan ösztönözte a vevőt a pontos teljesítésre.

JELEN TANANYAG A SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEMEN
KÉSZÜLT AZ EURÓPAI UNIÓ TÁMOGATÁSÁVAL. PROJEKT
AZONOSÍTÓ: EFOP-3.4.3-16-2016-00014

