

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.699/2012/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Sándor Csaba ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Merza Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2012. szeptember 19. napján kelt 6.P.20.211/2010/63. számú ítélete ellen a felperes részéről. 64. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Megállapítja, hogy a peres felek által kötött, 2009. november 19. napján kelt kölcsönszerződésnek az 5 000 000 (ötmillió) forintot meghaladó kölcsönösszeg nyújtására vonatkozó rendelkezése érvénytelen. A felperes által a fenti tőkeösszeg után fizetendő ügyleti kamat mértékét évi 30 %-ra mérsékeli.

Megállapítja, hogy a peres felek között 2009. november 19. napján létrejött jelzálogszerződés által biztosított követelés 5 000 000 (ötmillió) forint és ennek 2009. november 20. napjától a kifizetés napjáig járó évi 30 %-os ügyleti, továbbá 2010. február 20. napjától a kifizetés napjáig az ügyleti kamatot meghaladóan minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 1/3-ával megegyező mértékű késedelmi kamata.

A **(település 1. neve)-i 2. számú Földhivatal** azzal keresi meg, hogy a **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** számú ingatlan tulajdoni lapjára 5 000 000 Ft és járulékai erejéig jegyezze vissza az alperes javára a jelzálogjogot.

Az alperes által a felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 353 600 (háromszázötvenháromezer-hatszáz) Ft-ra felemeli.

A felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 300 000 (háromszázezer) Ft-ra leszállítja, az alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 480 000 (negyszáznyolcvanezer) Ft-ra felemeli.

Felhívja az alperest, hogy 8 napon belül hivatalos lelet készítésének terhe mellett rójon le 20 500 (húszezer-ötszáz) Ft viszontkereseti eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 110 000 (egyszáz tízezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A feljegyzett 520 000 (ötszázhuszezer) Ft másodfokú eljárási illetékből a felperes 400 000 (négy száz ezer) Ft-ot, az alperes pedig 120 000 (egyszázhuszezer) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes a perben nem álló **(személy 1. neve)** révén egy számára kedvezőnek tűnő üzleti lehetőséggel ismerkedett meg, az ahhoz szükséges pénzügyi fedezetet kölcsönből kívánta megoldani. Ennek érdekében a peres felek 2009. november 19. napján **(település 2. neve)-n** - közvetítők közreműködésével - kölcsönszerződést kötöttek egymással. Az írásba foglalt kölcsönszerződés szerint a kölcsönadó alperes 6 500 000 Ft kölcsönt adott át a felperes részére azzal, hogy az ügylet kamatmentes, a visszafizetés határideje 2010. február 19. napja. A felperes késedelme esetére a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat teljesítésében állapodtak meg. Rögzítették továbbá, hogy „a kölcsönadó a pénzügyi teljesítés más módjaként - választása szerint - kérheti a külön íven szövegezett opciós megállapodásban rögzített jogkövetkezmények beállítását a tartozás teljes körű kiegyenlítése jogcímén. Ez utóbbi esetben a kölcsönvevő az általa átvett kölcsönösszeget az opciós megállapodásban rögzített összegű vételárnak tekinti, és jelen szerződés nem teljesítése esetén hozzájárulását adja ahhoz, hogy ... a kölcsönadó vételi jogával éljen.” A felperes e szerződésben hozzájárult ahhoz is, hogy a tulajdonát képező **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** számú ingatlan egészére 6 500 000 Ft kölcsönösszeg és járulékai erejéig az alperes javára jelzálogjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés szerint a felperes az általa átvett kölcsönösszeg terhére 951 036 Ft-ot helyezett ügyvédi letétbe, megbízva az okiratszerkesztő ügyvédet az ingatlan tehermentesítésével, s ennek keretében a VII. Kerületi Önkormányzat felé fennálló fenti összegű tartozás kiegyenlítésével, valamint a törlési engedély beszerzésével.

A kölcsön visszafizetésének jelzálogjog melletti további biztosítása céljából a felek a kölcsönszerződéssel egyidejűleg opciós megállapodást kötöttek egymással, amely szerint a felperes vételi jogot engedett a fenti ingatlanára, amelyet a VII. Kerületi Önkormányzat javára 1 159 480 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terhelt. A felek az ingatlan vételárát 6 500 000 Ft-ban, az opciós jog gyakorlásának határidejét 2010. február 23. napjában jelölték meg azzal, hogy az alperes a felperessel szemben fennálló lejárt követelését a vételárba beszámíthatja.

A fenti szerződések alapján a kölcsönösszeg ügyvédi letétbe helyezett részéből a felperes VII. Kerületi Önkormányzat felé fennálló tartozása kiegyenlítésre került, majd az ingatlanügyi hatóság törölte az önkormányzat javára bejegyzett jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat, az alperes javára pedig jelzálogjogot, továbbá vételi jogot jegyzett be a felperes ingatlanának tulajdoni lapjára.

A felperes a kölcsönszerződés szerinti lejáratí időpontig tartozását nem egyenlítette ki, ezért az alperes a 2010. február 22. napján kelt levelében a felperest tájékoztatta, miszerint vételi jogával 6 500 000 Ft vételár mellett élni kíván, a vételárba pedig beszámítja a felperes vele szemben fennálló, azonos összegű tartozását. A földhivatal a 2010. április 27. napján kelt határozatával az alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezte, egyidejűleg a jelzálogjogot, valamint a vételi jogot törölte. A peres felek a vételi jog gyakorlását követően, de az alperes tulajdonjogának bejegyzését megelőzően megállapodtak abban, hogy amennyiben a felperes 2010. március 29. napjáig a kölcsöntartozást megfizeti, úgy az ingatlan tulajdonjoga a felperes javára visszajegyezésre kerülhet. E határidő ugyancsak eredménytelenül telt el.

Az alperes 2010. június 21. napján felszólította a felperest az ingatlan kiürítésére. A felperes a felszólításnak nem tett eleget, az ingatlant azóta is folyamatosan használja, használati díjat nem fizet.

(személy 1. neve) ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 25.B.36.081/2011. szám alatt csalás büntette miatt büntetőeljárás folyik.

A felperes keresetében az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásból való törlésének, és saját tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését kérte. Előadása szerint az írásban rögzített kölcsönszerződésben foglaltaktól eltérően az alperes ténylegesen csak 5 000 000 Ft kölcsönt nyújtott neki havi 10 %-os ügyleti kamatra, így a szerződésben írt 6 500 000 Ft már tartalmazta a három hónapos lejáratí időre számított kamatokat is. Álláspontja szerint valamennyi alperessel kötött szerződése érvénytelen. Az alperes ugyanis a szorult helyzetét kihasználva kötötte ki az aránytalanul magas kamatot, ezért a kölcsönszerződés, mint uzsorás szerződés semmis, s ennek következtében semmis az ezen szerződés biztosítására kötött jelzálogszerződés is. A vételi jogot alapító szerződés véleménye szerint jogszabályba, nevezetesen a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközik, s ez okból semmis, a vételi jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződést pedig megtámadta szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalansága címén arra hivatkozva, hogy az ingatlan tényleges forgalmi értéke 14 000 000 Ft, szemben az opciós szerződésben meghatározott 6 500 000 Ft összegű vételárral. Állította, hogy a kölcsön visszafizetésének határidejét meghosszabbították, s erre figyelemmel kérte annak megállapítását is, hogy az alperes a vételi jogát idő előtt, jogellenesen gyakorolta, amivel mind a kölcsönszerződést, mind az opciós megállapodást megszegte.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy a felperesnek 6 500 000 Ft kölcsönt nyújtott, és vitatta, hogy a kölcsönszerződés, illetve az opciós megállapodás bármely, a felperes által megjelölt okból érvénytelen lenne. Tagadta, hogy a kölcsön visszafizetésének határidejét módosították, állítása szerint kizárólag abban állapodtak meg, hogy a felperes visszaszerezheti az ingatlan tulajdonjogát, amennyiben egy hónapon belüli teljesíti a kölcsönszerződésből eredő tartozását. Kiemelte, hogy a felperes az ingatlan forgalmi értékét korábban maga is 8 000 000 Ft-ra tette, így ehhez képest a vételi megállapodásban rögzített 6 500 000 Ft feltűnően aránytalanul nem tekinthető. Hangsúlyozta, hogy az opciós szerződés szerint egymással elszámoltak, a 6 500 000 Ft követelését a vételárba beszámította. Viszontkeresettel kérte az alperes kötelezését, hogy az ingatlant 15 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban adja a birtokába és 2010. február 28. napjától a birtokbaadás időpontjáig havi 57 995 Ft használati díjat fizessen meg részére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a peres felek között 2009. november 19. napján létrejött opciós megállapodás érvénytelen. Elrendelte a **(település 1. neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjogának, míg 6 500 000 Ft és járulécai erejéig az alperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása jogcímén. Megkereste a földhivatalt a tulajdonjogot és a jelzálogjogot érintő változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. A felperest és az alperest személyenként 390 000 Ft eljárási illeték állam javára, az alperest ezen felül 75 000 Ft perköltség felperes részére történő megfizetésére kötelezte.

Határozatának indokolásában a felperes által megjelölt semmisségi okok vizsgálata kapcsán kiemelte, a kölcsönszerződés megkötése időpontjában a felperes nem volt kényszerhelyzetben, tekintve, hogy egy számára kedvezőnek tűnő befektetési lehetőség miatt kért kölcsön az alperestől, azt pedig nem bizonyította, hogy helyzetének kihasználásával az alperes feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a maga számára. A bizonyítási eljárás nem támasztotta alá azt a felperesi állítást sem, miszerint a szerződésben rögzítettől eltérően a kölcsön összege ténylegesen 5 000 000 Ft volt, míg a további 1,5 millió forint a háromhavi kamat összegét tette ki, így a kamat eltúlzott mértékére való felperesi hivatkozást alaptalannak ítélte.

Rámutatott, hogy a kölcsönszerződés értelmében nem volt akadálya annak, hogy az alperes - a késedelmére figyelemmel - a teljesítés más módjaként - a külön okiratban rögzített vételi jogával éljen, a biztosítéki célú vételi jog kikötése pedig a szerződést nem tette érvénytelenné, sem annak színlelt volta, sem jogszabályba ütközése nem volt megállapítható. Emellett a jelzálogjog alapítása sem zárta ki a hitelező javára biztosítéki céllal a vételi jog kikötését.

Kifejtette, hogy az alperes csak a kölcsön lejártának időpontját követően szerezhette meg jelzálogjoga alapján az ingatlan tulajdonjogát, így a Ptk. 255. § (2) bekezdése

szerinti lex commissoria tilalma nem sérült. A biztosítéki vételi jog kikötése ugyanakkor a zálogjog érvényesítésére vonatkozó kógens szabályok megkerülését eredményezte,

miután az alperes a vételi jog gyakorlásakor a biztosítékul szolgáló ingatlan értéke és a lejárt követelése közötti összeg elszámolása alól mentesült. Az ingatlan opciós szerződés szerinti vételára nem volt valós, az a kölcsönösszeggel azonos összegben került meghatározásra, s a szerződés rendelkezése szerint a felperes a kölcsönszerződés megszégése folytán ingatlana tulajdonjogát annak forgalmi értékére tekintet nélkül elvesztette. Emiatt az opciós szerződést jogszabályba ütközőnek, s így semmisnek, s ennek következtében a vételi jog gyakorlása eredményeként létrejött adásvételi szerződést is érvénytelennek ítélte. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítását rendelte el. Rámutatott ugyanakkor, hogy miután a kölcsönszerződés érvénytelensége nem volt megállapítható, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése mellett rendelkeznie kellett az alperes jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzése iránt is.

Az alperes birtokbaadásra és használati díj megfizetésére irányuló viszonykeresetét az opciós megállapodás érvénytelenségére hivatkozással utasította el.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak az alábbiak szerinti megváltoztatása iránt. Változatlanul állította, hogy a kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés semmis annak uzsorás jellege, illetve színleltisége miatt, így az eredeti állapot helyreállítása körében elsődlegesen az alperes javára bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlését kérte, és vállalta egyidejűleg az 5 000 000 Ft kölcsönösszeg visszafizetését. Másodlagosan a jelzálogjog korlátozását kérte 5 000 000 Ft és annak járulékaik erejéig, fenntartva, miszerint a felek valós akarata 5 000 000 Ft kölcsön nyújtására irányult, míg a szerződésben rögzített további 1 500 000 Ft e tőkeösszeg három hónapra esedékes kamata volt. Kiemelte, az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat tévesen értékelte, **(tanú neve)** tanú - a kölcsönügylet közvetítője - ugyanis nem volt érdektelen, így vallomására tényállást alapítani nem lehet. A hitelnyújtásban közreműködő **(közreműködő személy neve)** saját előadása szerint is a kölcsönügylet után jelentős összegű jutalékot kapott, emellett az alperes részére már több ízben közvetített kölcsönt, így érdekeltsége miatt az ő nyilatkozta sem fogadható el. Lényegesek ezen túl érvelése szerint a szerződéskötés körülményei is, azaz, hogy a kölcsön közvetítésére és a szerződés aláírására ugyanazon a napon került sor, továbbá, hogy ő a szerződésben rögzítettől eltérően csupán 3 400 000 Ft-ot kapott kézhez, tekintve, hogy a kölcsön összegéből ügyvédi letétbe kellett helyezni az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összeget, és ki kellett fizetnie **(közreműködő személy neve)** közvetítői díját is. Véleménye szerint a perben tanúként kihallgatott **(tanú neve)** egyértelműen igazolta, hogy ő mindössze 5 000 000 Ft-ot kapott kölcsön, míg a kamat összege havi 500 000 Ft volt, amely tény **(további tanúk neve)** tanúvallomása, s az is alátámaszt, miszerint életszerűtlen, hogy valaki kamatmentes kölcsönt nyújtson egy számára teljesen idegen személynek.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a feltárt bizonyítékokat okszerűen mérlegelte, így **(közreműködő személy neve)** és **(tanú neve)** a perben hitelt érdemlően igazolta, hogy a kölcsön összege 6 500 000 Ft volt. Ezzel

szemben **(tanú neve)**, **(tanú neve)** a felperes elmondása alapján szerzett tudomást a kölcsönügyletről, **(tanú neve)** pedig a kölcsön összegét illetően eltérő tartalmú nyilatkozatokat tett, így ezeknek a tanúknak a vallomása a felperesi állítás alátámasztására nem alkalmas. Kiemelte, a szerződés semmiségének megállapítása esetén a felperesnek a kölcsönösszeget vissza kellene adnia, erre azonban anyagi lehetősége nincs, míg az alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlése esetén követelése fedezet nélkül maradna.

A fellebbezés kisebb **részben alapos.**

A felperes fellebbezése az opciós szerződéssel kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezéseket nem érintette, ezért az ítéletablának kizárólag a kölcsön- és jelzálogszerződés érvénytelensége tekintetében kellett állást foglalnia.

A felperes az elsőfokú eljárás során következetesen azt állította, hogy az alperestől 5 000 000 Ft kölcsönt kapott, míg a fennmaradó 1 500 000 Ft a kölcsön nyújtásától a lejárat időpontjáig terjedő három hónapra esedékes kamat összege volt. A perben meghallgatott tanúk vallomása alátámasztotta a felperes fenti előadását, így megállapítható volt, hogy a kölcsön tőkeösszege - ellentétben az elsőfokú bíróság ténymegállapításával - valójában 5 000 000 Ft-ot tett ki. Kétségtelen, hogy a felperes által meghallgatni kért tanúk, így **(tanú neve)** és **(tanú neve)** a kölcsönszerződés tartalmáról, illetve a kölcsön összegéről is a felperes elmondása alapján szerzett tudomást, azonban **(közvetítő neve)** - a jogügylet egyik közvetítője -, valamint **(személy 1. neve)** -, akinek a kölcsönösszeg egy részét a felperes továbbadta - a felperessel egyezően úgy nyilatkozott, hogy a felperes csak 5 000 000 Ft-ot kapott kölcsön az alperestől. Ez utóbbi személyek a fenti előadást olyan időpontban tették, amikor jelen peres eljárás még nem volt folyamatban, így nyilatkozattételüket a felek közötti jogvita nem befolyásolta. A per elbírálása szempontjából azonban perdöntő jelensége nem a fenti tanúvallomásoknak, hanem az alperes nyilatkozatának van, nevezetesen, hogy maga adta elő az eljárás során, miszerint banki kamatra kívánt kölcsönt nyújtani a felperesnek. Mindez pedig cáfolja a szerződésben foglaltakat, azaz, hogy a jogügylet kamatmentes volt. Egyebekben ez a szerződéses kikötés életszerűtlen is, miután a kölcsönszerződés megkötését megelőzően a peres felek nem ismerték egymást, idegen személyek között pedig nyilvánvalóan nem jön létre több millió forint vonatkozásában kamatmentesen kölcsönügylet. Az alperes jogi képviselője igyekezett logikus magyarázattal szolgálni arra, hogy a kamatkikötés hiánya ellenére miért volt előnyös az alperes számára a kölcsönügylet, érvelése szerint ugyanis a vételi jog kikötésével biztosította az alperes annak a lehetőségét, hogy a felperesi teljesítés elmaradása esetén az általa nyújtott kölcsön fejében a kölcsön összegénél nagyobb értékű ingatlan tulajdonjogát

megszerezhesse. Ez az okfejtés kétségtelenül nem tekinthető teljesen ésszerűtlennek, annál is inkább, mert elvileg a kölcsönszerződés határidőben való teljesítése esetén is rendelkezésre állt volna az alperesnek néhány nap ahhoz, hogy gyakorolja vételi jogát, a visszafizetett kölcsönösszeg felhasználásával egyenlítve ki a vételárat, s hogy ily módon

végző soron a számára nyereséggel záruljon a közte és a felperes közötti jogügyletek sora. Mindezt azonban az alperes személyes előadásával nem erősítette meg, az alperes ugyanis erre egy alkalommal sem hivatkozott meghallgatása során, márpedig a kölcsönügylet lebonyolításánál nem a perbeli jogi képviselője, hanem az alperes volt jelen. Ebből következőleg kizárólag az alperes tudhatta, hogy milyen megfontolások vezették őt a szerződés már ismertetett tartalommal való megkötéséhez, ehhez képest pedig a jogi képviselője által előadottak csak utólagos „magyarázkodásnak” tűnnek. Az alperesi képviselő érvelését cáfolja az a körülmény is, hogy az alperes a kölcsönszerződés lejártá után a felperesi teljesítés elmaradása ellenére sem élt vételi jogával, utóbb pedig további határidőt is biztosított a felperes részére a szerződésben foglalt kötelezettsége teljesítésére, állítása szerint a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését is csak a meghosszabbított teljesítési határidő eredménytelen eltelte után kérte volna. Az alperes maga adta elő azt is, hogy számára a kölcsön visszafizetése, és nem az ingatlan tulajdonjogának megszerzése volt a cél, elsődlegesen a pénzéhez kívánt hozzájutni. Ez pedig ellentmond a jogi képviselője által kifejtett indokoknak, egyben annak alátámasztásául is szolgál, hogy a kölcsön nem volt kamatmentes. A bíróság nem hagyhatja figyelmen kívül, ha a fél és a meghatalmazottja által tett tényelőadás között ellentmondás mutatkozik, ilyen esetben a per egyéb adataival és bizonyítékaival egybevetve értékeli az általuk előadottakat. A perbeli esetben a fentebb már részletezett bizonyítékokra is figyelemmel arra vonható le következtetés, hogy a peres felek valós akarata nem 6 500 000 Ft összegű kölcsön nyújtására vonatkozott, a kölcsön tőkeösszege ténylegesen 5 000 000 Ft-ot tett ki, így az írásba foglalt kölcsönszerződés a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján, annak színleltségére figyelemmel semmis. Ha a színlelt szerződés más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Megállapítható, hogy a színlelt szerződés ugyancsak kölcsönszerződést leplezett, e szerződésben pedig a peres felek abban állapodtak meg, hogy az alperes 5 000 000 Ft kölcsönt nyújt a felperesnek havi 10 %-os ügyleti kamatra, az alperes javára bejegyzendő jelzálogjog egyidejű alapítása mellett.

A felperes állította, bizonyítékokkal azonban nem támasztotta alá, miszerint a fenti tartalmú kölcsönszerződés uzsorás jellegű, ezáltal a Ptk. 202. §-ában foglaltak szerint semmisnek tekinthető. Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ennek kapcsán kifejtett indokaival. A felperes nem tudott hitelt érdemlő bizonyítékokat felajánlani annak alátámasztására, hogy a kölcsönszerződés megkötése során az alperes az ő helyzetét kihasználva kötött ki feltűnően aránytalan előnyt a maga számára. A peradatok nem támasztják alá, hogy a felperes szorult helyzetben volt, hiszen - ahogy arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - egy, a számára előnyösnek tűnő befektetési lehetőség megvalósítása érdekében kívánt - saját anyagi források hiányában - kölcsönhöz jutni. Tény, hogy a felperes anyagi helyzete

nem volt kedvezőnek tekinthető, az alperestől felvett kölcsönt is azért kívánta kölcsönként nagyobb haszon reményében továbbadni, hogy a meglevő adósságait törlessze, azt azonban maga sem állította a perben, hogy e körülményekről az alperes tudott, és nem bizonyította, hogy a kölcsönszerződés tartalmának, feltételeinek kialakítása során a fenti helyzetet az alperes saját javára kívánta volna felhasználni. Ilyen körülmények között

pedig a kölcsönszerződés uzsorás jellegének megállapítására nincs mód, így ez okból a kölcsönszerződés semmisnek nem tekinthető.

Ugyanakkor a Ptk. 232. § (4) bekezdése szerint a felek által túlzott mértékben megállapított kamatot a bíróság mérsékelheti. A fentiekben kifejtettek alapján megállapítható, hogy a peres felek írásban rögzített megállapodása szerinti ügyleti kamat mértéke havi 10 % (a tőkeösszeghez viszonyítva havi 500 000 Ft), így a kamat éves mértéke 120 %, ami nyilvánvalóan eltúlzottnak tekinthető, ezért annak mérséklése indokolt. A kamat reális mértékének meghatározása során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a kölcsön nyújtására nem biztosíték adása nélkül került sor, hiszen az alperes javára az ingatlanon jelzálogjogot, illetve opciós jogot alapítottak. Emellett lényeges az alperes személyesen tett nyilatkozata is, nevezetesen, hogy banki kamatra kívánt kölcsönt nyújtani a felperesnek, a pénzügyi kölcsönöknél kikötött - a kamatot is magában foglaló - ún. teljes hiteldíj mutató pedig a perbeli szerződéskötés időpontjában általában nem, vagy csak kevéssel haladta meg az évi 30 %-ot. A fentiekben túl mérlegelendő a kamatfizetési kötelezettséggel járó tartozás mértéke, a tartozás visszafizetésére vonatkozó kötelezettség beálltaig terjedő időtartam nagysága is. Mindezt értékelve az ítéltábla az ügyleti kamat mértékét évi 30 %-ra mérsékelte.

A kölcsönügylettel egyidejűleg a peres felek között jelzálogjogra vonatkozó megállapodás is létrejött, s miután a kölcsönszerződés a már kifejtettek szerint 5 000 000 Ft tőkeösszeg és ennek évi 30 %-os ügyleti kamata vonatkozásában tekinthető érvényesnek, így a jelzálogszerződés is csak ezen összeg és járulékaiként szolgálhat. Ennek megfelelően az ítéltábla a jelzálogszerződés alapján biztosított tőkekövetelést 5 000 000 Ft-ra módosította azzal, hogy az kiterjed a fenti tőkeösszeg után 2009. november 29. napjától járó, fentiek szerint mérsékelt mértékű ügyleti kamatra (évi 30 %), valamint a késedelembe esés szerződés alapján meghatározott időpontjától járó, a Ptk. 301. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatra. Az ítéltábla az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 29. §-a és 30. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséről a fentiekben módosult tartalomnak megfelelően.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására figyelemmel módosult a peres felek pernyertessége-pervesztessége aránya, ezáltal az elsőfokú perköltség és eljárási illeték viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezések is korrigálásra szorultak.

A felperes kerestében két szerződés, egyfelől a kölcsön- és jelzálogszerződés, másfelől az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte, ezek alapján a kereseti követelés pertárgyértéke 13 000 000 Ft-ban határozható meg

(2X6 500 000 Ft). Az opciós szerződés érvénytelensége kapcsán a keresetet az elsőfokú bíróság megalapozottnak ítélte, míg a kölcsön- és jelzálogszerződés tekintetében érvényesített igény a jogerős ítélet szerint 1 500 000 Ft erejéig bizonyult alaposnak, így a kereset kapcsán a felperes abszolút pernyertessége 3 000 000 Ft pertárgyértékű követelés tekintetében állapítható meg. Az alperes viszontkeresetében használati díj (havi 57 995 Ft) megfizetésére kérte kötelezni a felperest, amelynek pertárgyértéke a Pp. 24. § (2)

bekezdés c) pontja alapján a használati díj éves értéke (695 940 Ft), emellett az ingatlan kiürítését is kérte, amelynek pertárgyértéke ugyancsak eszerint számítandó, így a viszontkereset pertárgyértéke mindösszesen 1 391 880 Ft-ot tesz ki. A viszontkereset megalapozatlannak bizonyult, ezért e tekintetben ugyancsak a felperes minősül pernyertesnek. Az elsőfokú eljárás során kirendelt szakértő díja 151 200 Ft volt, amelyet a peres felek egyenlő arányban előlegeztek. Az ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzésére az opciós szerződéshez, valamint a használati díj iránti igényhez kapcsolódóan került sor, így az ennek kapcsán felmerült perköltség (75 600 Ft) megtérítésére a felperes ugyancsak igényt tarthat. A fentiek alapján a felperes 4 391 880 Ft pertárgyértékű követelés után jogosult a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján perköltségre, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján 278 000 Ft-ban állapított meg. Ezen felül az alperes köteles megtéríteni a felperes részére az általa előlegezett szakértői díjat, így az ítéltábla az alperes által a felperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 353 600 Ft-ra felemelte.

Észlelte az ítéltábla, hogy az alperes viszontkeresetén nem az 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján számítandó eljárási illetéket rőta le, ezért a különbözetként mutatkozó 20 500 Ft megfizetésére az ltv. 73/A. § (3) bekezdése alapján hivatalos lelet készítésének terhével köteles.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése kizárólag a kölcsön- és jelzálogszerződést érintette, ennek pertárgyértéke 6 500 000 Ft, ebből azonban 5 000 000 Ft erejéig bizonyult pervesztesnek, így az alperes abszolút pernyertessége 3 500 000 Ft fellebbezési pertárgyértékhez kapcsolódik. Erre figyelemmel a felperes a nagyobb arányú pervesztességére tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes fellebbezési eljárási részperköltségének viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 520 000 Ft fellebbezési eljárási illeték viseléséről az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése, az 1990. évi XCIII. tv. 59. §-a, 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően rendelkezett.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró