

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.132/2007/5.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla az Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Nahóczky Endre ügyvéd 6722 Szeged, Nemestakács u. 12/A) által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti lakos felperesnek - a Dr. Jakab Károly ügyvéd (6722 Szeged, Hajnóczy u. 30.) által képviselt **(I.rendű alperes neve, címe)** alatti lakos I. rendű és a **(jogi képviselő neve)** jogi előadó által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. január 9. napján kelt 1.P.21.281/2005/32. számú ítéletével szemben a felperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és az I. rendű alperes vételi joga folytán 2004. január 7. napján létrejött adásvételi szerződésben a vételárat 10.750.000,- (Tízmillió-hétszázötvenezer) Ft-ban állapítja meg, és a szerződést ilyen tartalommal érvényessé nyilvánítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2.750.000,- (Kettőmillió-hétszázötvenezer) Ft-ot és ennek 2004. január 8-tól 2004. december 31-ig évi 11 %, 2005. január 1. napjától pedig a kifizetésig számítottan minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

A felperest perköltség fizetésére kötelező rendelkezést mellőzi azzal, hogy a peres felek maguk viselik az elsőfokú eljárási költségeiket.

Kötelezi az I. rendű alperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 165.000,- (Egyszázhatvanötezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket, míg a fennmaradó 675.000,- (Hatszázhetvenötezer) Ft illeték az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A peres felek maguk viselik a másodfokú eljárási költségeiket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 165.000,- (Egyszázhatvanötezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket, míg a fennmaradó 675.000,- (Hatszázhetvenötezer) Ft illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS:

A **település** helyrajzi számú, **(utca, házszám)** alatti ingatlannak, amelyet a **(pénzintézet neve)** javára 2.700.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog terhelt, a felperes volt a tulajdonosa. Anyagi megfontolásból az ingatlant tehermentesíteni kívánta újabb hitelfelvétel reményében, így került kapcsolatba az I. rendű alperessel, akitől 2003. április 11-én 3.500.000,- Ft kölcsönt vett fel. Ezt megelőzően 2003. április 10. napján szerződést kötöttek, amelyben a felperes 6 hónapos időtartamra vételi jogot engedélyezett az I. rendű alperesnek az ingatlanára, az opciós vételárát 4.550.000,- Ft-ban határozták meg. A kölcsönből a felperes a bankhitelt visszafizette, majd a 2003. április 11-i nyilatkozatában elismerte, hogy az I. rendű alperestől 4.550.000,- Ft „vételárát” átvett. A vételi jog bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba alaki hiba folytán nem került sor. A felperes 2003. április 22-én újabb 300.000,- Ft kölcsönt kapott az I. rendű alperestől, amelynek átvételét elismerte azzal, hogy 2003. május 11. napjáig 5.000.000,- Ft-ot fizet vissza. E vállalt kötelezettségét az általa megjelölt határidő alatt nem teljesítette, hanem 2003. július 9-én ügyvédi közreműködéssel tartozáselismerő nyilatkozatot tett, amely szerint több részletben összesen 8.000.000,- Ft-ot vett át az I. rendű alperestől, ezen összeg a tőke- és kamattartozást is tartalmazza. Újabb opciós szerződést is kötöttek 6 hónapos időtartamra, ebben az ingatlan vételárát - a kölcsön összegével azonosan - 8.000.000,- Ft-ban határozták meg. A kölcsön visszafizetésére nem került sor, ezért az I. rendű alperes 2004. január 7-én a felpereshez és a körzeti földhivatalhoz intézett nyilatkozatában bejelentette, él a vételi jogával. A földhivatal a tulajdonjogát az ingatlanra vétel jogcímén 2004. január 8. napján bejegyezte. Az I. rendű alperes a tulajdonszerzését követően a II. rendű alperestől 16.300,- EUR hitelt vett fel, erre figyelemmel biztosítékként a II. rendű alperes javára ezen összeg erejéig jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlanra.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az I. rendű alperessel 2003. április 11. napján 3.500.000,- Ft-ra és a 2003. április 22. napján 300.000,- Ft-ra megkötött kölcsönszerződések semmisségét. Az érvénytelenségi okot a kamat évi 10 %-ra mérséklésével kiküszöbölve a szerződéseket nyilvánítsa érvényessé, és őt kötelezze az I. rendű alperes javára 3.800.000,- Ft, ebből 3.500.000,- Ft után 2003. április 11-től, 300.000,- Ft után pedig 2003. április 22. napjától 2004. január 9-ig számítottan évi 10 % mértékű ügyleti kamat, 2004. január 9-től a kifizetés napjáig számítottan a törvényes késedelmi kamat megfizetésére. Kérte továbbá, a bíróság állapítsa meg, hogy az I. rendű alperessel 2003. július 9. napján megkötött opciós szerződés semmis, és az eredeti állapotot helyreállítva az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje és az ő tulajdonjogát jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba eredeti állapot visszaállítása jogcímén. A II. rendű alperest ennek tűrésére kötelezze. Előadta, hogy az I. rendű alperestől mindössze 3.800.000,- Ft kölcsönt vett fel, a tartozáselismerő nyilatkozatban írt 8.000.000,- Ft-ból 4.200.000,- Ft kamat volt. Az I. rendű alperes a helyzetét kihasználva feltűnően aránytalan előnyt

kötött ki, a szerződések uzsorások, ennél fogva semmisek. Az opciós szerződés érvénytelenségével kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy az abban megjelölt vételár azonos a tartozáselismerő nyilatkozatában írt 8.000.000,- Ft-tal és nem az ingatlan valós forgalmi értékéhez igazodik, ezért a szerződés érvénytelen.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Tagadta, hogy a felperes szorult helyzetét kihasználva aránytalanul magas kamat mellett uzsorakölcsönt nyújtott volna. Arra hivatkozott, hogy 2003. április 10-én és 11-én valójában 4.000.000,- Ft kölcsönt adott, és az feltehetőleg jóval meghaladta az ingatlan tehermentesítéséhez szükséges bankhitel mértékét. A különbözetet és a későbbi kölcsönöket a felperes befektetési céllal kérte. A visszafizetés határideje hat hónap volt azzal, hogy a lejáratkor 4.450.000,- Ft-ot kellett volna visszafizetni. A 450.000,- Ft havi 2,291 %-os kamatot jelent, eltúlzottnak nem tekinthető. A 300.000,- Ft kölcsön 2003. április 22-i átadásakor a felperes maga vállalta, hogy 2003. május 11-ig összesen 5.000.000,- Ft-ot fizet vissza. Valójában a 300.000,- Ft kölcsöntartozás lejárta is az opciós szerződésben írt hat hónap volt. Állította, hogy 2003. július 9-én további 3.000.000,- Ft-ot adott át a felperesnek, aki ezt a tartozáselismerő nyilatkozatában elismerte. Az ekkor kelt opciós szerződéssel kapcsolatosan kifejtette, hogy annak megkötésére részben az első opciós szerződés bejegyezhetetlensége, részben az újabb kölcsön miatt került sor, a perbeli ingatlan értékét kölcsönösen és egybehangzóan határozták meg 8.000.000,- Ft-ban. Mivel a vételi jog alapján fizetendő összeg azonos volt a kölcsön kamatokkal növelt összegével, így elszámolási kötelezettsége nem keletkezett.

A II. rendű alperes nem ellenezte a felperesi kereset olyan módon történő teljesítését, amely nem érinti bejegyzett jelzálogjogát és annak érvényesíthetőségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, a felperes nem tudta bizonyítani, hogy összesen csak 3.800.000,- Ft kölcsönt kapott az I. rendű alperestől. Rámutatott, a Ptk. 242. § (1) bekezdésének rendelkezése folytán a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 2003. július 9-i tartozáselismerő nyilatkozatával ellentétben az ott megjelölt tartozása nem áll fenn, ez azonban eredményre nem vezetett. Erre figyelemmel a szerződő felek által megállapított mintegy évi 16 %-os kamat nem tekinthető eltúlzottnak. Nem találta megállapíthatónak, hogy az I. rendű alperes kihasználta volna a felperes hátrányos helyzetét, aki a jelzálogjog törléséhez, illetőleg a rezsiköltség megfizetéséhez szükséges összegnél jóval magasabb kölcsönt kért, részben befektetési céllal.

Az opciós szerződés semmisségét illetően utalt arra, mind az I. rendű alperes, mind az okiratot szerkesztő ügyvéd egybehangzóan nyilatkozott, hogy a felek hosszas egyeztetés után jutottak arra az eredményre, hogy az ingatlan akkori értéke megegyezik a kölcsön összegével; erre tekintettel nem érvénytelen a vételi jog kikötése, a szerződő felek között elszámolási kötelezettség nem keletkezett. Mivel az eljárás során beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény a perbeli ingatlan 2003. júliusi forgalmi értékét középarányosan 10.750.000,- Ft-ban jelölte meg, így a bírói gyakorlatra hivatkozással nem találta megállapíthatónak az opciós szerződés feltűnő értékaránytalanságát sem, mert a szerződésében meghatározott vételár, illetőleg a szakértő által megjelölt forgalmi érték közötti különbség a 30%-ot nem érte el.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatását és a keresete szerinti döntés meghozatalát kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalakor nem kellő súllyal vette figyelembe, hogy az I. rendű alperessel egy közvetítő révén ismerkedett meg, minden esetben a tőke havi 10 %-kal növelt kamata került feltüntetésre a tartozáselismerő nyilatkozatokon, és nem ésszerű az sem, hogy az I. rendű alperes a 3.000.000,- Ft kölcsönt hat hónapra kamatmentesen folyósította volna. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy az I. rendű alperes egy általa ismeretlen személynek miért adott volna a banki kamatnál kisebb mértékű üzleti kamat kikötése mellett kölcsönt. Tény, tanúkkal nem tudta igazolni, hogy ténylegesen mekkora összeget kapott, azonban okszerű következtetéssel megalapozott tényállás állapítható meg. Az elsőfokú bíróság meg sem kísérelte feloldani azt az ellentétet, hogy a 2003. április 11-én átvett 4.000.000,- Ft és az április 22-én felvett 300.000,- Ft tőke esetében mekkora a kamat, ha május 11-ig 5.000.000,- Ft-ot kellett visszafizetnie. Álláspontja szerint ez havi 16,279 % kamatot jelent. Hangsúlyozta, a kölcsönökből az ingatlanát tehermentesítette, kifizette a közvetítőnek járó jutalékot, illetőleg rezsitartozását egyenlítette ki. Csupán a fennmaradó pár százezer forintról nyilatkozott akként, hogy azt be kívánta fektetni. Nem kért és nem kapott viszont az I. rendű alperestől további 3.000.000,- Ft-ot. Az elsőfokú bíróság ugyancsak nem értékelte azon I. rendű alperesi előadásokat, amely szerint a családi kasszáat teljesen kimerítve, általa addig nem ismert személynek az összes megspórolt pénzét kamatmentesen kölcsön adta csak azért, hogy egy újabb opciós szerződést köthessen. Valójában az történt, hogy újabb fél évre a kamatostól visszajáró 5.000.000,- Ft-ot az I. rendű alperes további 3.000.000,- Ft kamat felszámításával adta kölcsön. Tagadta, hogy az opciós szerződést szerkesztő ügyvéd előtt az alku tárgyát az ingatlan vételára képezte volna, valójában a tartozás összegéről egyeztettek. Tekintettel arra, hogy az opciós szerződésben - figyelemmel a beszerzett szakértői véleményre is - nem az ingatlan tényleges forgalmi értéke, hanem a kölcsön kamatokkal korrigált összege került feltüntetésre vételárként, a szerződés érvénytelen.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmeikben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az I. rendű alperes megismételte az elsőfokú eljárás során kifejtett érveit. Hangsúlyozta, a kölcsönök után felszámított kamat mértéke nem tekinthető aránytalannak. Az opciós szerződésben meghatározott vételarat valójában az ingatlan szerződéskötéskori tényleges forgalmi értékéhez és nem a kölcsönökhöz igazították.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az elbírálendő tárgyi keresethalmazatban a felperes két egymásnak ellentmondó állítást tett. Egyik kereseti kérelmében azért hivatkozott a 2003. április 11. és április 23. napján létrejött kölcsönszerződések semmisségére, mert az I. rendű alperestől mindössze 3.800.000,- Ft-ot kapott, a tartozáselismerő nyilatkozatban írt 8.000.000,- Ft-ból 4.200.000,- Ft a helyzetének kihasználásával kikötött feltűnően aránytalan kamat volt. A 2003. július 9-én megkötött opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását pedig azért kérte, mert az abban

meghatározott vételár (8.000.000,- Ft), nem az ingatlan valós forgalmi értékéhez igazodott, hanem a kölcsön összegével volt azonos, amely a tartozáselismerő nyilatkozata szerint 8.000.000,- Ft. Amennyiben a felperes első kereseti kérelme - ha az az eljárásjogi szabályoknak is megfelel és tényállítása bizonyítást nyer - alapos, eleve kizárja a másik keresetének történő helyt adást, mert a kölcsön és a vételár összege nem azonos, a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés legfeljebb feltűnő aránytalanság címén támadható meg, az erre irányuló kereseti kérelmét azonban utóbb nem tartotta fenn.

A kölcsönszerződésekkel kapcsolatosan a felperes a szerződések semmisségének megállapítását, a kamat törvényes mértékének megállapításával érvényessé nyilvánításukat és azt kérte, a bíróság őt kötelezze, fizesse meg az alperesnek az általa megjelölt tőkét és annak törvényes kamatait.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint a semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség, arra bármikor határidő nélkül lehet hivatkozni. Az érvénytelenség alapján - a semmisség sajátosságai mellett - más polgári jogi jogintézményekhez hasonlóan a Ptk. által biztosított igényeket lehet érvényesíteni és olyan eljárásjogi szabályok, feltételek szerint, mint más magánjogi jogkövetkezmények esetében (A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégium véleménye a semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról, megjelent: a Bírósági Határozatok 2005/9. számában). Amennyiben tehát az érvénytelenség jogkövetkezményeként marasztalás kérhető, a megállapítás feltételei (Pp. 123. §) hiányoznak, annak helye nincs az ítélet rendelkező részében sem. Jelen esetben az első kereset kapcsán a felperes ugyan marasztalást nem kérhetett (a felvett kölcsönnel a mai napig tartozik), a megállapítási kereset feltételei ennek ellenére hiányoznak, mert az ingatlan adásvételi szerződés feltűnő aránytalanság címén történő megtámadása esetén - amelynek feltételei fennálltak volna - e tényre is hivatkozva az I. rendű alperes marasztalására irányuló petitumot terjeszthetett volna elő (Bírósági Határozatok 1985/5/195. számú eseti döntés). Érvénytelenség jogkövetkezményeként ugyanis a kereset értelemszerűen csak a javára szóló - és nem az őt terhelő - marasztalásra irányulhat (Bírósági Döntések Tára 2007/3/42. számú eseti döntés). A felperes első keresete e követelményeket nem elégítette ki. Amennyiben az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a semmisségi ok fennállását észleli, a Pp. 3. § (3) és (4) bekezdése alapján tájékoztatta volna az I. rendű alperest, hogy a semmisség megállapítása esetére vonatkozó jognyilatkozatait tegye, illetőleg a Ptk. 237. §-ában foglalt jogkövetkezmények alkalmazása iránti viszontkeresetét előterjessze. A viszontkereset előterjesztése azonban szükségtelen volt, mert a felperes az I. rendű alperes tagadásával és az általa 2003. július 9. napján tett tartozáselismerő nyilatkozatban írtakkal szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, a szerződések uzsorás voltát nem bizonyította.

A Ptk. 202. §-ában írt uzsora megállapításának feltételei:

- a) a feltűnően aránytalan előny kikötése;
- b) az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor való fennállása;
- c) a sérelmet szenvedő fél hátrányos helyzete és

d) ennek a helyzetnek a kihasználása. Ezek a feltételek konjunktív jellegűek, ha tehát közülük bármelyik hiányzik, az uzsora nem állapítható meg (EBH 2001/436/II. elvi határozat, IH 2004/1/24. számú eseti döntés).

A c) és d) pontokban írt szubjektív feltételeket vizsgálva: a felperes azt adta elő, hogy az I. rendű alperest korábban nem ismerte, ebből következik, hogy a kölcsönadó a személyi, családi, vagyoni helyzetét és egyéb körülményeit nem ismerhette. Hátrányos helyzetét az eljárás során sem bizonyította, tény, hogy az ingatlanára 2002. január 7-én a **(pénzintézet neve)** javára 2.700.000,- Ft jelzálogjog lett bejegyezve, nem bizonyította azonban, hogy az ennek alapját képező hitelt ő vette-e fel, milyen szerződési feltételek (törlesztő részlet, futamidő) mellett, mekkora összeget törlesztett már a perbeli időszakig, késedelembe esett-e valamilyen törlesztő részlettel, erre figyelemmel kilátásba helyezett-e valamilyen szankciót a bank, és a jelzálogjog törléséhez mekkora összegre volt szüksége, nem igazolta az akkori jövedelmi viszonyait sem. A hátralékos rezsijét is a kölcsönfelvétel indokaként jelölte meg (összeg nélkül), de ennek fennálltát semmivel nem bizonyította. Hivatkozott arra is, hogy gyermeket várt, gyermeke azonban a csatolt anyakönyvi kivonat szerint 2005. január 25-én született. Elismerte viszont, hogy az I. rendű alperestől felvett kölcsönből valamennyit be kívánt fektetni (17. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal). A befektetéssel kapcsolatos gazdasági számításait - a kölcsön és a várt megtérülés egybevetését - magának kellett elvégeznie. Amennyiben gazdasági számításai nem váltak be, döntése kockázatát maga tartozik viselni (Bíróági Határozatok 1999/4/176. számú, 1996/6/326. számú eseti döntések).

A felperes és az I. rendű alperes közötti jogvita részben a kölcsön összecszerúsége miatt merült fel. A felperes azt az állítást, hogy a kölcsön csupán 3.800.000,- Ft volt, minden kétséget kizáró módon nem tudta bizonyítani. A 2003. áprilisi ügyleteken túl a július 9-i tartozás elismerésig az I. rendű alperes nagy valószínűséggel további - meg nem határozható - összeget is a felperes rendelkezésére bocsátott. Erre utal, hogy amikor a 2003. április 10-i szerződés alapján a vételi jog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította, abban a feltevésben lehetett, hogy a kölcsönök biztosítékát elveszítette. Ezért nyilatkozott úgy, hogy „örült, amikor a felperes újabb kölcsönt kért” (27. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal), mert így nyílt lehetősége újabb vételi jogot engedélyező szerződés megkötésére, és a felperes tartozáselismerő nyilatkozatot is tett. Másfelől nyomatékosan kétséges, hogy az I. rendű alperes a vele sem rokoni, sem egyéb kapcsolatban nem álló felperesnek a piaci kamattal megegyező, illetve utóbb kamatmentes kölcsönt nyújtott volna. Ahogyan a tartozáselismerő nyilatkozat is tartalmazza a 8.000.000,- Ft az ügyleti kamatot is magában foglalta, amelynek pontos mértékét a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehetett meghatározni. Ennek azonban jelentősége azért nincs, mert a fent kifejtettek szerint - az uzsora megállapításához szükséges szubjektív feltételek fennálltának hiányában - a kölcsönszerződések - a kapcsolódó bármilyen kamattal együtt - nem érvénytelenek, a törvény csak az összes feltétel együttes fennállása esetén teszi lehetővé a szerződés semmissé nyilvánítását (Bíróági Döntések Tára 2003/11/8. számú eseti döntés).

Második kereseti kérelmében a felperes a 2003. július 9-én megkötött opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását

- 7 -

kérte arra hivatkozva, hogy a vételárat nem az ingatlan valós forgalmi értéke, hanem az általa elismert kölcsön összegében határozták meg.

A Ptk. 112. §-ának (1) bekezdése értelmében a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolgot megterhelje, vagy annak tulajdonjogát másra átruházza. Az opciós szerződés (Ptk. 375. § (1) bekezdés) egyik kötelező alakszerűsége (az írásba foglaláson és a vételár tárgyának megjelölésén túl) a vételár meghatározása, amelynek a vagyontárgy (valóságos) forgalmi értékéhez kell igazodnia, és nem határozható meg az adós tartozásának összegében. A vételi (opciós) jog az adásvétel különös nemének számít, a jogintézmény lényegéhez tartozik ezért, hogy a tulajdonként megszerezni kívánt vagyontárgy ellenértéke magának a vagyontárgynak a reális értékéhez igazodjék, nem pedig egy attól teljesen független, más jellegű ügyletből eredő követelés aktuális összegszerűségéhez. Érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog kikötése alapján a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül (Bírószági Határozatok 2001/12/584., 2002/5/182., 2005/2/73. számú eseti döntések, Bírószági Döntések Tára 2002/12/188., 2006/9/137. számú eseti döntések).

A felperes és az I. rendű alperes szerződésükben a vételárat nem a biztosíték értékének megfelelően, amely a szakértői vélemények szerint 10.500.000-11.000.000,- Ft volt, vagyis nem a biztosítékul felajánlott ingatlan forgalmi értékére tekintettel, hanem - fiktív módon - a felperes által elismert kölcsöntartozás összegében határozták meg. Az I. rendű alperes ezen törekvését mi sem bizonyítja jobban, mint az a tény, hogy a 2003. áprilisi kölcsönnyújtásokkor a 2003. április 10-i opciós szerződésben az ugyanezen ingatlan vételára 4.550.000,- Ft, a kölcsönök akkori összegének megfelelő volt. A kifejtettekre tekintettel a 2003. július 9-i szerződés ez okból semmis.

A Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdése az érvénytelenség „kétirányú” jogkövetkezményét fogalmazza meg. Az (1) bekezdés a szerződés „felszámolását”, olyan helyzet megteremtését célozza, mintha a szerződés eredetileg létre sem jött volna. Ennek jogi eszköze az eredeti állapot helyreállítása (in integrum restitutio), ha pedig ez nem lehetséges, felmerül a szerződés határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítása, és a jövőre szóló (ex nunc) felszámolása (Ptk. 237. § (2) bekezdés 1. fordulata).

A (2) bekezdés 2. fordulata a szerződés „megmentésére”, vagyis az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével olyan helyzet megteremtésére irányul, mintha már eredetileg is érvényes szerződés jött volna létre. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés (ex tunc) érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával (BH 1991/2/63. számú eseti döntés). Ha elvileg mindkét lehetőség alkalmazható, akkor a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza. A Legfelsőbb Bíróság a PK 267. számú állásfoglalás indokolásában rámutat: „Annak eldöntésénél, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt alkalmazza, jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, nem utolsósorban pedig a felek perbeli nyilatkozatainak”. A jelen ügyben az I. rendű alperes vételi jogával élve az ingatlant 2004. január 7-án megvásárolta, majd 2004. szeptember 2-án az általa felvett hitelre figyelemmel azt a

II. rendű alperes javára jelzálogjoggal megterhelte. A felperes a felvett kölcsönből ezideig semmilyen összeget nem fizetett vissza, teljesítőképességét, illetve ez irányú szándékát

nem igazolta. Az eredeti állapot helyreállítása ezért sértené a forgalom biztonságát, az üzletszerű gazdasági kapcsolatokat, a II. rendű alperesre súlyos következményekkel járna. A felperes módosított keresetében már nem a Ptk. 201. § (2) bekezdésében szabályozott, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás között fennálló feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozott, hanem arra hogy az ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értéke meghaladta a szerződésben meghatározott opciós vételárat (mely a kölcsön összegéhez igazodott), ezért az ítéltábla álláspontja szerint az érvénytelenségi ok megszüntetése nem a feltűnően aránytalan előny, hanem a két összeg különbözetének megfizetésével volt lehetséges. Mindezt alátámasztja, hogy a Ptk. 237. § (2) bekezdés az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását nem szűkíti csak a feltűnő aránytalanságra (és az uzsorára), ezek csupán a példálózó - „különösen” - nevesített esetek; de a jogszabályhely elvileg bármilyen érvénytelenségi okra vonatkozhat. E rendelkezés tehát feltételezi, hogy a bíróság - tágabb értelemben, rugalmasan - a szerződés tartalmát úgy módosítsa, hogy ezáltal az érvénytelenségi ok miatt keletkezett érdeksérelmet küszöbölje ki. Ellenkező értelmezés mellett más szerződés (például csereszerződés) esetében az érvényessé nyilvánítás nem lenne lehetséges, ami nem fér össze a jogintézmény rendeltetésével (Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.314/2006/6. számú határozat).

Az előbbiekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az I. rendű alperes vételi joga gyakorlása folytán 2004. január 7. napján létrejött adásvételi szerződésben a vételárat 10.750.000,- Ft-ban megállapítva a szerződést ilyen tartalommal érvényessé nyilvánította. Kötelezte az I. rendű alperest 2.750.000,-Ft megfizetésére és ezen összeg után 2004. január 8-tól a kifizetésig a Ptk. 301. § (1) bekezdés szerint számított egyenértéki kamat megfizetésére. A felperes részben pernyertes lett, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a felperest perköltség megfizetésére kötelező rendelkezését mellőzte, és a Pp. 81. § (1) bekezdés második fordulata alapján úgy rendelkezett, hogy a peres felek maguk viselik elsőfokú eljárási költségeiket.

A pervesztességének arányában az 1990. évi XCIII. tv. 64. §-a és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselésére, megállapítva, hogy a fennmaradó illeték az állam terhén marad (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés, 14. §). Egyebekben az elsőfokú ítéletet - eltérő indokolással - helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a pervesztesség és pernyertesség arányát mérlegelve rendelkezett a fellebbezési eljárási költség és az illeték viseléséről.

Szeged, 2007. június hó 8. napján

Szűts Károlyné dr.sk.
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró