

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.672/2007/11.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nahóczky Endre ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Jakab Károly ügyvéd által képviselt I.r. és a dr. N. B. jogi előadó által képviselt II.r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságnál 1.P.21.281/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.132/2007/5. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen az I.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem és a felperes által benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Csongrád Megyei Bíróság 1.P.21.281/2005/32. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I.r. alperesnek 430.000 (négy százharmincezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési és csatlakozó felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s:

Az I.r. alperes 2003. április 10. és 11. napján megkötött szóbeli kölcsönszerződések alapján két részletben összesen 4.000.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek.

A 2003. április 10. napján ügyvéd által ellenjegyzett szerződéssel a felperes a kölcsön biztosítékeként a tulajdonát képező **d-i.** ingatlanára 4.550.000 forint vételár meghatározása mellett vételi jogot engedett az I.r. alperesnek.

A felperes a kölcsön egy részéből a fenti ingatlanát terhelő jelzálogjog jogosultjától felvett hitelt visszafizette és ennek következtében a jelzálogjog törlésre került.

A felperes a 2003. április 11-ei keltezésű, ügyvéd által ellenjegyzett okiratban elismerte, hogy a vételi jogot engedő megállapodás alapján a 4.550.000 forint összegű vételárat az I.r. alperestől átvette.

Az I.r. alperes vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a földhivatal elutasította.

Az I.r. alperes 2003. április 22. napján további 300.000 forint kölcsönt adott a felperesnek. Ezen összeg átvételét a felperes a 2003. április 11-ei okiratra kézírással rávezettet nyilatkozattal elismerte, azzal, hogy 2003. május 11. napjáig a fennmaradó összeget, összesen 5.000.000 forintot visszafizet az I.r. alperesnek.

A felperes a vállalt határidőig a kölcsönt nem fizette vissza. 2003. július 9. napján a korábban eljáró ügyvéd irodagondnoka közreműködésével az addig több részletben kapott kölcsönökről újabb tartozáselismerő okiratot írt alá és egy újabb, 6 hónapra szóló vételi jogot engedő szerződést kötött az I.r. alperessel. Az elismert tartozás összegével egyezően a vételi jogot engedő szerződésben a vételárat 8.000.000 forintban határozták meg.

A kölcsön visszafizetésének elmulasztása következtében az I.r. alperes élt a vételi jogával és tulajdonjogát a földhivatal 2004. január 8. napján bejegyezte. Az I.r. alperes a II.r. alperestől felvett hitel összegének erejéig jelzáloggal terhelte meg a tulajdonába került ingatlant.

A felperes módosított keresetében a 2003. április 11. és 12. napján megkötött kölcsönszerződések, mint uzsorás szerződések semmisségének a megállapítását és az érvénytelenség - a kamat évi 10%-ra történő mérséklésével történő - kiküszöbölése útján a szerződések érvényessé nyilvánításával arra történő kötelezését kérte, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 3.800.000 forintot és ebből 3.500.000 forint után 2003. április 11. napjától, 300.000 forint után pedig 2003. április 22. napjától 2004. január 9. napjáig évi 10%-os ügyleti kamatot, 2004. január 9. napjától pedig a kifizetés napjáig a törvényes késedelmi kamatot. Kérte továbbá a 2003. július 9. napján megkötött vételi jogot engedő szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását - azaz az I.r. alperes tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő

visszajegyzését - arra való hivatkozással, hogy az opciós szerződésben megjelölt vételár nem az ingatlan valós forgalmi értékéhez igazodott.

Az I.r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a II.r. alperes nem ellenezte a kereset teljesítését akkor, ha az nem érinti a jelzálogjogát és annak érvényesíthetőségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Indokolása szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy csak 3.800.000 forintot kapott kölcsön az I.r. alperestől. A kölcsönök tőkeösszegeként az I.r. alperes által állított összegeket fogadta el valósnak és megállapította, hogy ehhez képest a felperes által aláírt tartozáselismerő nyilatkozatban meghatározott összegek alapján kiszámított kamatok nem tekinthetők eltúlzottnak. Kifejtette azt is, hogy a kölcsönügylet befektetési célzata miatt nem lehetett megállapítani, hogy az I.r. alperes a felperes helyzetét kihasználva járt volna el a szerződés megkötésekor. Ezért e jogszabályi feltétel hiánya miatt sem tekinthető a perbeli szerződés uzsorásnak.

Álláspontja szerint a perben egyértelmű bizonyítást nyert, hogy a felek a vételi jogot engedő szerződés megkötésekor hosszas alkufolyamat végén rögzítették az ingatlan vételárát a kölcsönnel azonos összegben, így közöttük az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó egyéb elszámolási kötelezettség nem keletkezett. Ezért a felperes ennek hiányára alapított érvénytelenségi kifogása sem volt alapos.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az I.r. alperes vételi joga folytán a 2004. január 7. napján létrejött adásvételi szerződésben a vételárát 10.750.000 forintban állapította meg és a szerződést ilyen tartalommal érvényessé nyilvánította. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2.750.000 forintot és ennek 2004. január 8. napjától 2004. december 31. napjáig 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. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Indokolása szerint a felperes keresetében két egymással ellentétben álló kérelmet terjesztett elő, ugyanis amennyiben az első kérelme alapos, az kizárja a másodiknak történő helyt adást. Az első kereseti kérelem vonatkozásában kifejtette, hogy nem álltak fenn a megállapítási kereset előterjeszhetőségének eljárásjogi

feltételei. Ezen túl a felperes nem bizonyította az uzsorás szerződés megállapításához szükséges, a Ptk. 202. §-ában rögzített szubjektív feltételeket sem. Maga a felperes adta elő, hogy az I.r. alperest korábban nem ismerte, ebből pedig az következik, hogy a kölcsönadó nem lehetett tisztában a felperes személyi, családi, vagyoni helyzetével. A felperes csak állította, de nem igazolta hátrányos helyzetét, elismerte viszont, hogy a kölcsön kapott összeg egy részét be kívánta fektetetni. Mivel a szerződés uzsorás voltának megállapítására a hátrányos helyzet bizonyítottságának hiánya miatt nem volt lehetőség, nem volt jelentősége annak, hogy a kölcsön pontos összegét a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem lehetett pontosan meghatározni.

A második kereseti kérelem vonatkozásában rámutatott arra, hogy a megállapított tényállás szerint a felek a 2003. július 9. napján megkötött szerződésben a vételárat nem a biztosíték forgalmi értékének megfelelően, hanem fiktív módon, a felperes által elismert kölcsön összegében határozták meg. Ezt mutatja az is, hogy a korábbi opciós szerződésben ugyanezen ingatlan forgalmi értékeként az akkori kölcsöntartozás összegét jelölték meg. Álláspontja szerint a vételi jogot engedő szerződés semmis, mivel érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog kikötése alapján a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség és a vagyontárgy valóságos forgalmi értékének számbavétele nélkül szerzi meg. Kifejtette, hogy mivel a felperes a kölcsönből semmit nem fizetett vissza és teljesítőképességét sem igazolta, az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítása sértené a forgalom biztonságát és a II.r. alperesre nézve is súlyos következményekkel járna. Ezért élve a jogszabály által biztosított lehetőséggel az érvénytelenségi okot kiküszöbölve - a 2004. január 7. napján létrejött adásvételi szerződés vételárának 10.750.000 forintban történő meghatározása és az I.r. alperes a különbözet megfizetésére kötelezése mellett - a szerződést érvényessé nyilvánította.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és a felperes keresetének elutasítása érdekében - az I.r. alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a felperes első kereseti kérelme vonatkozásában megalapozott és a jogszabályoknak megfelelő ítéletet hozott, a második kérelem tekintetében azonban megsértette a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését, mivel a perbeli nyilatkozatokkal, a rendelkezésekre álló okiratokkal és a tanúvallomásokkal ellentétesen állapította meg a tényállást és abból jogszabálysértő következtetéseket vont le. Arra hivatkozott, hogy nem tekinthető érvénytelennek a vételi jogot engedő szerződés, mivel annak egyértelmű szövegezésén kívül mind a felperes, mind az okiratszerkesztő ügyvéd perbeli nyilatkozata is

azt igazolta, hogy a szerződő felek a 8.000.000 forintot egy alkufolyamat eredményeképpen opciós vételárként határozták meg. Az összeg vételár minőségét támasztja alá az is, hogy a felperes és az I.r. alperes az eljárás során a kölcsön pontos összegéről ellentétes nyilatkozatokat tettek, de az opciós vételár vonatkozásában mindig egybehangzóan azt állították, hogy az 8.000.000 forint volt. A vételár egyébként egybeesett a tényleges tartozás összegével és ezért nem rendelkeztek az elszámolási kötelezettségről. Sérrelmezte, hogy a jogerős ítélet az első alkalommal megkötött vételi jogot engedő szerződés tartalmát alapul véve okszerűtlenül következtetett a vételár fiktív voltára. Hivatkozása szerint az első szerződés megkötésének körülményeit nem lehet automatikusan a második szerződésre vonatkoztatni. Előadta, hogy a jogerős ítélet a felek szerződési szabadságát megsértve rendelkezett a szerződés érvényessé nyilvánításáról, ugyanis a megállapított vételár mellett lehetséges, hogy meg sem kötötték volna a szerződést. A vételárat csak abban az esetben lehetett volna felemelni, ha az a feltűnő értékaránytalanságot szüntette volna meg. Ez azonban a perbeli esetben nem volt megállapítható.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatásával a keresetének megfelelő ítélet meghozatala érdekében - a felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság jogerős ítéletében tévesen értelmezte a keresetét, ugyanis a kölcsönszerződések érvénytelenségéből a biztosítéki jellegre tekintettel egyértelműen következik az opciós szerződés érvénytelensége is. Álláspontja szerint sikeresen bizonyította, hogy csak 3.800.000 forintot kapott kölcsön és azt is, hogy a kamatok miatt a jogügyletek uzsorásnak minősülnek. Állította, hogy életszerűtlen az I.r. alperes nyilatkozatában megjelölt kölcsönösszeg alapulvételével kiszámítható kamat mértéke, mint ahogy az a következtetés is, hogy 3.000.000 forintot kamatmentesen kapott kölcsön. Sérrelmezte, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő módon mellőzte a kölcsön összegének meghatározását is. Annak megállapításával és alapul vételével kellett volna ugyanis marasztalni az I.r. alperest az opciós szerződés érvényessé nyilvánításakor. Előadta, hogy tévedett a bíróság, amikor a visszafizetés elmaradását az érvénytelenség jogkövetkezményének megállapításakor a hátrányára értékelte. Onnantól kezdve ugyanis, hogy az I.r. alperes tulajdonjogát bejegyezték, már nem volt abban a helyzetben, hogy a tartozását törlessze. Az eredeti állapot helyreállítása pedig nem lett volna súlyosan hátrányos II.r. alperesre nézve sem, mivel az nem eredményezte volna az alperesek közötti hitelügylet érvénytelenségét.

A felperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelme alaptalanságának esetére felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alapos, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A felperes a 27/F/2. számú beadványában megfogalmazott végleges keresetében két önálló kérelmet terjesztett elő. Első kérelmében a perbeli kölcsönszerződések semmisségének megállapítását és annak jogkövetkezményeként a kamat mérséklését kérte, az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását azonban nem. Ilyen irányú kérelmet csak önálló jogcímen a második kérelmében terjesztett elő. A jogerős ítélet a csatlakozó felülvizsgálati kérelem hivatkozásával szemben ezért helytállóan értelmezte a felperes keresetét keresethalmazatnak.

A Ptk. 202.§-ára alapított kereseti kérelem vonatkozásában a jogerős ítélet iratellenesség nélkül okszerűen állapította meg a tényállást és helyes volt az abból levont jogkövetkeztetése is. Helytállóan rögzítette az uzsora megállapíthatóságához szükséges feltételeket és azt is, hogy ha a feltételek közül bármelyik hiányzik, akkor a kereset ezen a jogcímen történő teljesíthetősége kizárt. A szerződéskötés perben feltárt körülményei egyértelműen igazolták, hogy a felperes nem volt szorult helyzetben a szerződés megkötésekor, ezért a jogerős ítélet álláspontjával egyezően a feltűnően aránytalan előnynek, mint a törvényben meghatározott másik feltétel fennállásának nem volt jelentősége. Ennek alapján tévesen hivatkozott a felperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a jogerős ítéletnek meg kellett volna határoznia a kölcsön pontos összegét. Egyébiránt ennek bizonyítása a Pp. 164.§-ának (1) bekezdése alapján a felperes kötelessége volt. A felperes azonban csak állította, de semmilyen bizonyítékkal nem támasztotta alá, hogy az elismert 8.000.000 forint tartozásából ténylegesen 3.800.000 forintot kapott kölcsön, a fennmaradó rész pedig a kamat volt.

A másodfokú bíróság azonban iratellenesen megállapított tényállás alapján tévesen minősítette a felek között 2003. július 9. napján létrejött szerződést jogszabályban meghatározott érvénytelenségi ok kifejezett megjelölése nélkül érvénytelennek.

A felek egy megengedett lehetőséggel éltek akkor, amikor a kölcsönügyleteiket vételi jogot engedő szerződéssel biztosították. A per adatai szerint a felperes kizárólag ingatlanfedezet mellett kaphatott kölcsönt az I.r. alperestől és a felek között szóba sem került más típusú biztosíték, mint a perbeli szerződés. Opciós szerződésük megfelelt a Ptk. 375.§-a (1) bekezdésének, ugyanis írásba foglaltan tartalmazta a vételi joggal terhelt ingatlan megjelölését és annak vételárat is. A felperes az opciós szerződés megkötésekor annak biztosítéki jellegével is tisztában volt. Ezt

bizonyítja az okiratot szerkesztő ügyvéd által készített tényvázat is (19/T/1.).

A felperes szándéka tehát ingatlana tulajdonjogának feltételes átruházására irányult. A szerződést arra tekintettel kötötte meg, hogy tudta, amennyiben az elismert tartozását nem egyenlíti ki, akkor az I.r. alperes az ingatlant egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja, méghozzá a megállapodásban kölcsönösen meghatározott vételáron. E körben alappal hivatkozott az I.r. alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a jogerős ítélet a Pp. 206.§-ának (1) bekezdésébe ütköző módon, nem megfelelően értékelte a bizonyítékokat. A felperes személyes előadása (4. sorszámú jkv. 3.oldal 5. bekezdés) és az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása ugyanis (19. sorszámú jkv. 3. oldal 2. bekezdés) egyértelműen azt igazolták, hogy a felek a vételi jogot engedő szerződésben megjelölt 8.000.000 forintot az ingatlan vételáraként, azaz az ellenértékeként határozták meg. A felperes és az I.r. alperes a perbeli szerződéses konstrukcióban egymással éppen úgy és azzal számoltak el, hogy az ingatlan ellenértékét a tartozás összegével egyezően rögzítették.

Az a tény, hogy a kikötött vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét - csakúgy, mint egy biztosítéki jelleget nélkülöző opciós szerződésnél - az eladó kockázatába tartozik. A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értékének aránytalansága csak a Ptk-ban konkrétan meghatározott esetekben eredményezheti a jogügylet érvénytelenségét. A felperes azonban - a hivatkozott érvénytelenségi okok közül - a fentiek szerint az uzsora feltételeit nem bizonyította, a feltűnő értékkülönbségre alapított kereseti kérelmét pedig nem tartotta fenn. Önmagában nem teszi a biztosítéki célú opciós szerződést érvénytelenné az, ha az abban kikötött vételár a biztosított követelés összegével megegyezik.

Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a másodfokú bíróság a - jogszabálysértő álláspontja miatt érvénytelenné nyilvánított - szerződés érvénytelenségének jogkövetkezményét is tévesen állapította meg. Az érvényessé nyilvánítás jogerős ítéletben rögzített módja csak feltűnő értékkülönbség megállapítása esetén lett volna alkalmazható, a perbeli esetben azonban nem (Ptk. 237. § (2) bekezdés).

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdésében foglaltak alapján hatályon kívül helyezte és az érdemben helyes elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az I.r. alperes felülvizsgálati kérelme sikerre vezetett, a felperes fellebbezése és csatlakozó felülvizsgálati kérelme pedig eredménytelen volt, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján a felperest kötelezte az I.r. alperes - a lerótt felülvizsgálati illetéket is magában foglaló - együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségének a megtérítésére, a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése és a 4/A. §-ának (1) bekezdése szerint megállapított mértékben.

A fellebbezési és a csatlakozó felülvizsgálati illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és a 14.§-a szerint az állam viseli.

, 2008. április 8.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó
bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.