

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Kövári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kövári Kálmán ügyvéd) által képviselt felperesnek a dr. Nagy Sándor ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelensége megállapítása iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. június 4. napján kelt P.20.712/2008/24. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen az államnak - az illetéktelenben eljáró hatóság felhívására - 540.000. (Ötszáznegyvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az alperesnek 225.000. (Kettőszázhuszonöt ezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

2007. november 8. napján az alperes - mint hitelező - és a felperes - mint adós - között kölcsönszerződés jött létre, mellyel az alperes 4.500.000.Ft kölcsönt bocsátott a felperes rendelkezésére 2007. december 9.-i visszafizetési határidővel, a készpénz átvételét a felperes a szerződés aláírásával elismerte. A felek a kölcsön futamidejére a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű ügyleti kamatot kötöttek ki, - késedelem esetére pedig - szintén a jegybanki alapkamattal azonos mértékű késedelmi kamatot. A szerződésben egyben jelzálogot alapítottak az adós tulajdonában lévő **helység 1-i** ... hrsz-ú 53 m²-es társasházi külön tulajdonú ingatlanra, melyben a felperes házas társának nagyszülője lakott. Az ingatlant az "A" Bank Zrt. javára 8.550. euro és járulékaik erejéig jelzálogjog terhelte, a szerződés aláírásának napján fennálló hiteltartozás 1.332.368.Ft volt. Az ugyanazon napján kötött opciós szerződés szerint a kölcsön és járulékaik visszafizetésének biztosítására a felperes vételi jogot engedett a fenti ingatlanra a 2007. december 10. napjától 2008. március 10. napjáig terjedő határozott időtartamra. A szerződésben a felek megállapították, hogy az alperes a vételi jogot

csak akkor gyakorolhatja, ha az adós felperes a kölcsönt és járulékait teljes egészében nem fizette meg. Az opciós vételárát 4.500.000.Ft-ban határozták meg, melybe az alperes jogosult beszámítani a kölcsönszerződés alapján fennálló tőke- és kamatkövetelését. A szerződésben - az alperes vételi joga gyakorlása, valamint az opciós vételár kifizetése esetére - a felperes már engedélyt adott az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A felperes a lejáratig a kölcsönt és járulékait nem fizette vissza, az alperes az opciós jogát gyakorolta. A felperes a 2008. február 22. napján kelt külön okiratban az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére ismételten engedélyt adott, melyben szintén elismerte az opciós vételár részére átadását. Az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a 2008. március 4. napján érkezett kérelem alapján jegyezték be.

A felperes keresetében az alperessel 2007. november 9. napján megkötött kölcsön- és jelzálogszerződés, valamint vételi jogot alapító szerződés semmisségét kérte megállapítani, azok uzorás volta (Ptk.202.§.), nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközése (Ptk.200.§. (2) bekezdése) miatt. Kérte ezen túl az opciós szerződés semmissége megállapítását mivel az „akarathibás”, színlelt.

A felperes keresetében azzal érvelt, hogy 2007-ben a maga és házastársa vállalkozása nehéz helyzetbe került, az alperes pedig ezt az ismert és szorult gazdasági helyzetet kihasználva a szerződési okiratokban feltüntetett 4,5 millió forint helyett csak 3.000.000.Ft kölcsöntőkéet adott át, míg a kölcsöntőke további 1,5 millió forintos része a feltűnően aránytalan ügyleti kamat. A szerződés ügyleti kamat kikötése pedig csak az uzorás jelleget leplezi. Ezt az aránytalan előnyt támasztja alá az is, hogy az alperes a kölcsönt banki hiteltől fedezte, így életszerűtlen, hogy a piaci kamattal terhelt banki hitelt csak jegybanki alapkamattal terheltén adja tovább a számára ismeretlen felperesnek.

A szerződések jóerkölcsbe ütközését azért állította, mert az opciós vételár azonos a kölcsöntőke összegével. Állította, hogy a fedezeti ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értéke 9 millió forint, melytől lényegesen elmarad az opciós vételár és az ingatlant terhelő - korábbi rangsorú - jelzálogteher együttes összege.

Az opciós szerződést azért tartotta „akarathibásnak”, mert a felperes szándéka nem irányult az ingatlan átruházására, csupán a kölcsön fedezetének biztosítására. Az alperes perbeli személyes előadása szerint pedig neki nem az ingatlan tulajdonjogára, hanem a kölcsönadott pénz visszaadására van szüksége; tehát maga sem kívánta az ingatlan átruházását.

A felperes nem vitatta ugyanakkor, hogy 3.000.000.Ft kölcsön és járulékaira a kölcsön- és jelzálogszerződés érvényesen létrejött.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy nem a szerződésben meghatározott mértékű kölcsöntőkéet adta volna át, értékelése szerint a felperes a 3.000.000.Ft átadására vonatkozó kifogást csak utólag „kreálta”. A szerződéskötéskor sem a felperes, sem pedig a házastársa szorult gazdasági helyzetéről nem tudott, így azt ki sem használhatta. Annak pedig nincs törvényi akadálya, hogy kölcsönszerződést ingatlanra

vonatkozó vételi jog biztosítson. A szerződéskötéskor úgy kalkulált, hogy a 4,5 millió forintos opciós vételár, a fedezeti ingatlant terhelő 1.300.000.Ft és járulékai kölcsön, valamint költségei (így: az átruházási illeték) együttes összege megfelelhet a panellakás mintegy 7.000.000.Ft-os forgalmi értékének. Figyelemmel kellett lennie ugyanakkor arra is, hogy a fedezeti ingatlan bentlakással terhelt. Rámutatott, hogy 2008. február 22. napján a felperes ismételt bejegyzési engedélyt adott, melyben újra elismerte a 4,5 millió forint kölcsöntőke átadását. Sem korábban, sem akkor nem kifogásolta annak okirati összegét.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felperest az alperes perköltsége és a le nem rótt illeték megfizetésére. Határozata indokolásában elsődlegesen azt állapította meg, hogy a perben a felperes tartozott bizonyítani az uzsorás szerződés (Ptk.202.§.) általa állított tényállási elemeit, valamint a jóerkölsbe ütközéssel kapcsolatban azt, hogy az alperes a „fenyegetettségét, szorult helyzetét kihasználva, tudva, áron alul akarta megszerezni az ingatlant, arra számítva, hogy a kölcsön visszafizetésére eleve nem lesz képes”. Rámutatott, hogy a tanúbizonyítás iránt indítványt elő nem terjesztő felperes maga sem állította a per során, hogy az alperesnek arra vonatkozó tájékoztatást adott volna, hogy milyen okból, milyen nehézség áthidalása érdekében szükséges a számára kölcsön. Ezért az elsőfokú bíróság szükségtelennek tartotta az uzsora további tényállási elemei vizsgálatát, így a felperes indítványára ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. Emellett ugyanakkor azt is megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a szerződéskötés során a felek a reális értékviszonyokat vették figyelembe, mely ingatlanforgalmi szakértő véleménye nélkül is megállapítható. Ugyanis mindkét fél helybéli, ezért tisztában van a helyi értékviszonyokkal, valamint a tényleges érték alapulvételével meghatározott vételárat támasztotta alá - a szintén helyi - okiratszerkesztő ügyvéd ("B" tanú) és hitelközvetítő ("C" tanú) vallomása is. A perben ezen túl csak bizonyítatlan állítás maradt, hogy a felperes nem az okiratban kikötött, hanem csupán 3.000.000.Ft kölcsöntőkét kapott, az pedig, hogy az alperes milyen összegű pénzügyi hitelt vett fel, irreleváns a felperes által bizonyítandó tények szempontjából, így szükségtelen az erre vonatkozó felperes által indítványozott bizonyítás lefolytatása. Elfogadta a bíróság az alperes azon érvelését is, hogy az opciós szerződést önmagában az nem teszi érvénytelenné, ha az abban kikötött vételár a biztosított követelés összegével megegyezik. Ezért alaptalannak találta a felperes nyilvánvalóan a jóerkölsbe ütközésre alapított keresetét is.

„Az akarat hiánya” miatti érvénytelenséget azért nem tartotta megállapíthatónak, mert az opciós szerződést mindkét fél annak tudatában kötötte meg, hogy a kölcsöntőke visszafizetése elmaradása esetén - feltételesen - az alperes egyoldalú nyilatkozatával megszerezheti a fedezeti ingatlant.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és keresetének való helytadás, míg másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása iránt. Fellebbezése indokolása szerint az uzsora „jól dokumentált” szerződések esetén közvetlen módon nem, csak közvetve bizonyítható. A közvetett bizonyítékokat a bíróság szabadon mérlegelheti. Ilyen közvetett perbeli bizonyíték az, hogy az alperes nem tudott arra indokot adni, hogy az üzlete

felújítására felvett bankhitelt miért adta kölcsönbe a felperesnek. Ennek csak az lehet az indoka, hogy rövid időn belül jelentős - 1,5 millió forintos - üzleti haszonra tegyen szert az alperes. Ezért lett volna jelentősége az elsőfokú eljárásban annak vizsgálatának, hogy az alperes milyen összegű hitelt kapott a banktól, amelyet állítása szerint a felperesnek adott tovább. Ezért változatlanul indítványozta az alperes által felvett banki hitel összegére vonatkozó bizonyítást.

Azt nem vitatta fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg: az opciós vételár kölcsönösszeggel egyező meghatározása önmagában nem teszi semmissé az opciós szerződést. Azonban az elsőfokú eljárásban nem is erre figyelemmel állította az opciós szerződés „akarathiányos” voltát, hanem azért, mert a felek szándéka nem irányult a fedezeti ingatlan átruházására. Az opciós szerződés csupán mint „még egy biztosíték” került aláírásra.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében - tartalmilag - az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Ténybeli álláspontja szerint az elsőfokú bíróság valamennyi felperesi állításra kiterjedően megindokolta a kereset, valamint a felperesi bizonyítási indítvány elutasítását. Eljárásjogi érvelése szerint a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettséget az alperesre kívánja áthárítani, azzal az indítványával, hogy az alperes igazolja az általa felvett hitelintézeti kölcsön összegét. Vitatta, hogy akarathiányos lenne az opciós szerződés, perbeli nyilatkozata csak arra irányult, hogy elsődlegesen kívánná a kölcsönadott pénzt visszakapni, annak hiányában rendelkezne a lekötött biztosítékkal.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési és kérelem - és ellenkérelem korlátai között (Pp.253.§. (3) bekezdés) bírálta felül, és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helyes tényállásból érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutva utasította el a felperes keresetét.

A Pp.253.§. (3) bekezdése szerint a másodfokú felülbírálat határait a fellebbezési kérelem és ellenkérelem jelöli ki. Az ebből a szempontból elsődleges fellebbezési kérelmet - az elsőfokú határozat megváltoztatására irányuló petitumon (Pp.235.§. (1) bekezdés) belül - a tartalma, tehát: az abban előadott tények alapján kell elbírálni, csak úgy, mint a kereseti kérelmet. (Pp.3.§. (2) bekezdés)

A felperes fellebbezésében nem vitatta a szerződések jóerkölcsbe ütközése (Ptk.200.§. (2) bekezdés) jogcímén előterjesztett keresetét elutasító elsőfokú ítéleti indokokat. Csupán az uzsorás szerződésre (Ptk.202.§.), illetve az „akarathiányos” opciós szerződésre alapított keresete elutasítását sérelmezte. Ezzel a felperes egyben fellebbezésében megvonta az ítélet táblai felülbírálat korlátait is, mely ennek folytán nem érinthette a fellebbezésben nem

kifogásolt jóerkölcsbe ütközés jogcímén előterjesztett keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést.

A Ptk.202.§-a objektív és szubjektív feltételek egyidejű fennállta esetén teszi lehetővé a szerződés uzsorás jellegének megállapítását. Az egyik ilyen - a keresetben hivatkozott - objektív feltétel, hogy a sérelmet szenvedett szerződő fél gazdasági helyzete válságos legyen, a szubjektív feltétel pedig az, hogy az ellenérdekű fél ezt a kényszerhelyzetet megismerve, célzatosan kihasználva olyan (feltűnően aránytalan) előnyhöz jusson, ami őt egyébként nem illeti meg. (EBH. 2001/436., BH. 1999/326., BH. 1999/176., Győri Ítéltábla Pf.II.20.232/2005/15.)

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a peradatok semmilyen módon nem támasztják alá azt, hogy az alperes tudott volna a felperes - állított - szorult pénzügyi-gazdálkodási helyzetéről, melyek közül kiemelhető, hogy a szerződéskötéskor és a szerződési okiratok aláírásakor a felek nem is találkoztak. Másfelől: önmagában az, hogy a kölcsönvevőnek pénzre volt szüksége, nem elégséges a hátrányos szükséghelyzet fennállásának megállapításához, mivel a személyek általában akkor vesznek fel kölcsönt, amennyiben pénzre van szükségük. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.21.917/2007/10.) A forrás-szükséglet így a hitelszerződések többsége uzsorás jellegét eredményezné.

Helyesen állapította meg így az elsőfokú bíróság azt is, hogy az uzsora bármely feltételének hiányában a szerződés semmissége ezen a jogcímen nem állapítható meg, szükségtelen ezért az uzsora további tényállási elemeinek vizsgálata. Az elsőfokú bíróság ez utóbbi - helyes - megállapításának ellentmondva mégis kitért határozatában a biztosítékul lekötött ingatlan szerződéskötéskori forgalmi értéke vizsgálatára, úgy, hogy erre nézve szakértői véleménnyel sem rendelkezett. Az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó fejtegetés az említettek folytán egyrészt szükségtelen volt, másrészt pedig - szakvélemény hiányában - megalapozatlan is. Az ingatlan aktuális forgalmi értéke ugyanis olyan szakkérdés, mely csak szakértői bizonyítás útján határozható meg. (Pp.177.§. (1) bekezdés) Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete indokolásából mellőzte az ingatlan forgalmi értéke megállapítására vonatkozó részeket (7. oldal 3-6. bekezdés)

A jogi képviselővel eljáró felperes sem a keresetében, sem pedig a fellebbezésében nem jelölte meg konkrétan, hogy milyen törvényi okból tekinti „akarathibásnak” az opciós szerződést. Nem közölte, hogy az akarathiba folytán a szerződés nem jött létre (Ptk.205.§. (1) bekezdés), avagy színlelt (Ptk.207.§. (6) bekezdés), esetleg a Ptk.210.§-ában meghatározott okok folytán megtámadható. Ennek feltárására az elsőfokú bíróság is elmulasztotta a jogvita kereteinek tisztázását. Ugyanakkor ezek a mulasztások érdemben nem gátolták az elsőfokú ítélet felülbírálatát, mivel a felperes fellebbezésében meghatározta azt a tényt, amelyre figyelemmel állította az opciós szerződés „akarathányos” voltát. Eszerint - az opciós szerződés megkötésével - a felek szándéka nem irányult az opcióval terhelt ingatlan átruházására, az opciós szerződés csupán mint „még egy” biztosíték került aláírásra.

Az ugyan nem kétséges, hogy a perbeli felek a kölcsönszerződés megkötésekor a felperes tulajdonában lévő társasházi lakásingatlanra - a kölcsön biztosítékaul - jelzálogjogot és vételi jogot is alapítottak; azonban a többszörös biztosítékot a jogszabály nem zárja ki. A kölcsönszerződés nemcsak a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott biztosítéki mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható. A szerződési szabadság alapelve (Ptk.200.§. (1) bekezdés) alapján nincs akadálya annak, hogy a hitelező és az adós a kölcsönszerződés és a kölcsön visszafizetésének biztosítékaul önálló, opciós szerződést (Ptk.375.§. (1) bekezdés) kössenek. (Így pl. Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.979/2008/7.szám)

A felperesnek az opciós szerződés megkötésekor tisztában kellett lennie annak biztosítéki jellegével, mivel aszerint az alperes a vételi jogát akkor gyakorolhatta, ha az adós felperes a kölcsönt és járulékait teljes egészében nem fizette meg; abban pedig - a vételi jog gyakorlása esetére - „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulást adott az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére (7.pont). Ezt támasztja alá, hogy bejegyzési engedélyét külön nyilatkozatban (5/A/1) meg is ismételte. A felperes szándéka tehát ingatlana tulajdonjogának feltételes átruházására irányult. Az opciós szerződést abban a tudatban kötötte meg, hogy tudta, amennyiben kölcsöntartozását nem egyenlíti ki, az alperes ingatlanát egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a kölcsönösen meghatározott vételáron, a felperes így ingatlanát elveszíti. (BH. 2008/213)

A fellebbezési ellenkérelem pedig helyesen mutat rá: az alperes perbeli nyilatkozata csak arra vonatkozott, hogy a szerződések alapján számára a kölcsön összegének visszafizetése az elsődleges. Ezért a fellebbezés alaptalan tekintetben is, hogy a felek egyikének szándéka sem irányult az ingatlan tulajdonjogának átruházására.

Végül az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra is, hogy nem jelenti az opciós szerződés színleltségét az, amennyiben a felek egyező akarattal az opciós vételárat az adósnak nyújtott kölcsöntőke összegével azonosan határozzák meg.

Az ítéltábla ezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti indokolásbeli módosítással a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján viselni köteles a személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 540.000.Ft fellebbezési illetéket (It.59.§. (1) bekezdés); valamint az alperes másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló perköltségét. Ez utóbbi összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján - az általános forgalmi adó nélküli - 225.000.Ft-ban határozta meg.

G y ő r , 2009. november 18.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Hammer Sándor sk.
bíró

A kiadmány hitelűl
kiadó: