

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szmecsa Béla ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek, a Dr. Gachályi Bence Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: dr. Gachályi Bence ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (cím) I. rendű, a dr. Brunner Tamás ügyvéd ügygondnok (cím) által képviselt II.rendű alperes neve (cím) II. rendű, a Stefán és Pázmándi Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: dr. Stefán Tamás ügyvéd) által képviselt **III.r.alperes neve (cím)** III. rendű, a Pongrácz & Társai Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: dr. Pongrácz Tibor ügyvéd) által képviselt **IV.r.alperes neve (cím)** IV. rendű, a dr. Horony Levente ügyvéd (cím) által képviselt **V.r.alperes neve (cím)** V. rendű, a dr. Szécsi Edit Sarolta jogtanácsos által képviselt **VI.r.alperes neve (cím)** VI. rendű, a Dr. Molnár A. András Ügyvédi Iroda (cím; ügyintéző: dr. Molnár A. András ügyvéd) által képviselt **VII.r.alperes neve (cím)** VII. rendű és az **VIII.r.alperes neve (cím)** VIII. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2016. február 26. napján meghozott, 17.P.22.620/2015/30. számú ítélete ellen, a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek személyenként 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint, a IV. és V. rendű alpereseknek személyenként 19.050 (tizenkilencezer-ötven) forint, a VI. rendű alperesnek 15.000 (tizenötezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes mint eladó 2006. szeptember 27-én adásvételi szerződést kötött az I. és a II. rendű alperessel mint vevővel, amellyel 36.000.000 forint vételár ellenében az I. és a II. rendű alperesekre ruházta át a, hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonjogát. A szerződésben a felperes elismerte 6.000.000 forint vételárelőleg kifizetését, és a felek rögzítették, hogy a vevők a vételárhátralékot banki kölcsönből kívánják kiegyenlíteni. A felek a szerződést 2006. november 28-án módosították, és meghosszabbították a vételár megfizetésének határidejét. A felperes a szerződésmódosításban további 2.900.000 forint vételárelőleg átvételét ismerte el. A felperes 2006. december 1-jén kelt nyilatkozatában elismerte a vételár hiánytalan megfizetését, és megadta az engedélyt az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez. A földhivatal a szerződés alapján bejegyezte az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a 2006. október 25-én kelt adásvételi szerződéssel 16.000.000 forint vételár ellenében eladta a

hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant az I. rendű alperesnek. A szerződésben a felperes elismerte 2.000.000 forint vételárelőleg megfizetését, és a felek rögzítették, hogy a vevő a vételárhátralékot banki kölcsönből kívánja kiegyenlíteni. A felek a szerződést 2007. március 9-én módosították, és meghosszabbították a vételár megfizetésének határidejét. A felperes 2007. április 10-én a ingatlanra vonatkozóan is elismerte a teljes vételár megfizetését, és megadta a bejegyzési engedélyt. A földhivatal az adásvételi szerződés alapján bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes a keresetében az adásvételi szerződések, a szerződésmódosítások és a bejegyzési engedélyek érvénytelenségének megállapítását kérte. Kérte továbbá, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeként a bíróság mindkét ingatlan vonatkozásában rendelje el az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának, valamint a III. rendű alperes önálló zálogjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból, és a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. A IV-VIII. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződések színleltek, azok kölcsönszerződést lepleznek. Állította, hogy a felek célja az adásvételi szerződésekkel nem az ingatlanok tulajdonjogának átruházása, illetve megszerzése volt, hanem az, hogy az I. és a II. rendű felperesek banki kölcsön révén pénzhez jussanak. Hivatkozott arra is, hogy a szerződéseket, azok módosításait és a bejegyzési engedélyeket kényszer hatására írta alá. Előadta, hogy az I. rendű alperes arra az esetre, ha nem adja el az ingatlanjait, azt helyezte kilátásba, hogy nem kezeli tovább a felperes befektetéseit. Előadta továbbá, hogy az ingatlanok vételárából semmit nem kapott meg; a 2006. december 22-én a bankszámlájára utalt 15.148.088 forintból még aznap 8.040.000 forintot átutalt a II. rendű alperesnek, aki akkor az I. rendű alperes házastársa volt, 7.000.000 forintot pedig az I. rendű alperes asszisztensének. Kifejtette, hogy csak 2011 augusztusában vált nyilvánvalóvá a számára, hogy megtévesztették és elvesztette az ingatlanok tulajdonjogát. Ezért ekkor kezdődött meg a szerződések megtámadására nyitva álló egyéves határidő.

Az I-VII. rendű alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték.

Az I. rendű alperes a védekezésében hivatkozott arra, hogy a felek tényleges akarata mindkét adásvételi szerződés megkötésekor az érintett ingatlan tulajdonjogának átruházása, illetve megszerzése volt. Kiemelte, hogy a vételár megfizetését a felperes teljes bizonyító erejű magánokiratokban ismerte el. Rámutatott, hogy a felperes a szerződések módosításával megerősítette az adásvételi szerződéseket, ezért nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy kényszer hatása alatt írta alá a szerződéseket. Előadta, hogy a banki kölcsönökből kielégítésre kerültek a felperesnek azok a tartozásai, amelyeket az ingatlanokra bejegyzett jogok biztosítottak, a fennmaradó vételárrészt pedig a bank közvetlenül a felperes bankszámlájára utalta. Hangsúlyozta, hogy saját bankszámlája felett kizárólag a felperesnek volt rendelkezési joga. Kifejtette, hogy a felperes nem igazolta, hogy a vételárat vissza tudja fizetni az adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása esetén.

A II. rendű alperes vitatta mind az adásvételi szerződések színleltségét, mind pedig azt, hogy a felperes kényszer hatására írta volna alá a szerződéseket.

A III. rendű alperes arra hivatkozott, hogy jóhiszeműen szerezte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogát. Rámutatott, hogy a felperes színleltségre való hivatkozása ellentétben áll azzal az állításával, hogy kényszer hatása alatt írta alá a szerződéseket. Kifejtette, hogy a szerződés színleltsége csak akkor állapítható meg, ha egyik szerződő fél tényleges akarata sem az adott szerződés megkötésére irányult; az egyik fél mögöttes feltevései azonban közömbösek a szerződés

érvényessége szempontjából. Okfejtése szerint az adásvételi szerződések azért nem leplezhetnek kölcsönszerződést, mert a felperes, valamint az I. és a II. alperesek között nem volt kölcsönügylet; kölcsönszerződés a III. rendű alperes, valamint az I. és a II. rendű alperesek között jött létre, ennek viszont a felperes nem volt alanya.

A IV-VI. rendű alperesek a velük szemben előterjesztett kereseti kérelem határozatlanságára és a kereset jogalapjának hiányára hivatkoztak. Előadták, hogy kiegyenlítésre kerültek azok a követeléseik, amelyeket az adásvételi szerződésekkel átruházott ingatlanokat terhelő jogok biztosítottak, jogaikat törölték az ingatlan-nyilvántartásból, így nem állnak jogviszonyban a felperessel.

A VII. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését, a VIII. rendű alperes pedig nem terjesztett elő ellenkérelmet.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a III. rendű alperesnek személyenként 127.000 forint, a IV. és az V. rendű alperesnek személyenként 25.400 forint, a VI. rendű alperesnek pedig 20.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti illetéket. A II. rendű alperes ügygondnokának a díját 60.000 forintban állapította meg. Rendelkezett az ügygondnoki díj letétből való kiutalásáról, valamint a korábban elrendelt perfeljegyzések törléséről. Ítéletének indokolása szerint a perben a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az I. és a II. rendű alperesek tényleges ügyleti akarata nem állt összhangban az adásvételi szerződésekben kifejezett akaratukkal. Rámutatott, hogy a felperes személyes előadása szerint is tisztában volt azzal, hogy a szerződések folytán elveszíti az ingatlanok tulajdonjogát. Kiemelte, hogy a felperest a saját előadása szerint az I. és a II. rendű alperesek magatartásán kívül álló körülmény, szorult anyagi helyzete „kényszerítette” a szerződések megkötésére. Okfejtése szerint a felperes a tulajdonjogának törlését, és az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzését elrendelő földhivatali határozatokból tudomást szerezhetett az ingatlanok tulajdonjogának elvesztéséről. Kifejtette, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdésében megszabott egyéves megtámadási határidő a Ptk. 236. § (2) bekezdés b) pontja alapján 2007. április 10-én kezdődött meg, amikor a felperes aláírta az ügylettel kapcsolatos utolsó okiratot. Ehhez képest a felperes elkésett a szerződések megtámadásával.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, keresetének teljesítése, valamint az I. és a II. rendű alperes első- és másodfokú perköltségben marasztalása érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében is fenntartotta az adásvételi szerződések színleltségével kapcsolatos álláspontját. Okfejtése szerint az adásvételi szerződések célja az volt, hogy az I. és a II. rendű alperesek fondorlatosan megszerezzék az ingatlanok tulajdonjogát, emellett banki kölcsönt tudjanak felvenni, a kölcsönösszeget is megkapják, és azzal szabadon rendelkezzenek. Előadta, hogy az I. és a II. rendű alperesektől nem kapott pénzt, a 2006. december 22-én a bankszámlájára utalt 15.148.088 forintból pedig 8.040.000 forintot a II. rendű alperesnek, 7.000.000 forintot az I. rendű alperes asszisztensének utalt át. Állította, hogy az I. rendű alperes asszisztensének átutalt pénz is az I. rendű alpereshez került. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget ennek a körülménynek a szerződések színleltsége szempontjából. Előadta továbbá, hogy az I. és a II. rendű alperesek nem fizették a banki kölcsön törlesztőrészeit, ezért a bankok végrehajtási eljárást indítottak. Kifejtette, hogy nem rendelkezett azokkal a jogi ismeretekkel, amelyek ahhoz lettek volna szükségesek, hogy átlássa az I. és a II. rendű alperesek szándékát és a szerződések következményeit. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság tévesen vonta le azt a következtetést, hogy a felperes szándéka egyértelműen az ingatlanok elidegenítésére irányult.

Az I., III., IV., V. és VI. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozták.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződések nem színleltek, a szerződések megtámadásával pedig a felperes elkésett. Kifejtette, hogy az eredeti állapot helyreállítása nem kizárólag az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállítását jelenti, hanem a kapott szolgáltatás visszatérítését is, a felperes azonban erre vonatkozóan még csak előadást sem tett. Előadta, hogy a ingatlant elárverezték, ez pedig kizárja az eredeti állapot helyreállítását ennek az ingatlanak a vonatkozásában.

A IV. rendű alperes azt emelte ki, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az adásvételi szerződések megtámadására rendelkezésre álló határidő elmulasztását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lehetőséget adott a felperesnek állításai bizonyítására, a felperes azonban nem tudott eleget tenni a bizonyítási kötelezettségének. Hangsúlyozta, hogy az I. és a II. rendű alperesek valós szerződési akarata adásvételre irányult. Rámutatott, hogy a felperes több esetben is ellentmondásos előadást tett. Hivatkozott arra, hogy a felperes IV. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete nem volt határozott, és a felperes nem jelölte meg keresetének jogalapját sem.

Az V. rendű alperes előadta, hogy a közte és a felperes között létrejött kölcsönszerződés megszűnt. Kifejtette, hogy a felperes nem jelölte meg sem keresetének jogcímét, sem azt, hogy minek a türése kéri kötelezni az V. rendű alperest.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett része, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ítéletet teljes terjedelemben bírálta felül [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetésével és érdemi döntésével az ítéltábla teljesen egyetértett, és túlnyomó részben osztotta a döntés ítéletben kifejtett indokait is, az alábbiak szerint:

A felperes a keresetében az adásvételi szerződések, a szerződésmódosítások és a bejegyzési engedélyek érvénytelenségének okaként elsődlegesen az adásvételi szerződések színleltségére és leplezettségére hivatkozott. Másodlagos kereseti kérelmében konkrét megtámadási okokat nem jelölt meg, de előadásaiból és jogi okfejtéséből egyértelműen lehetett következtetni: megtámadását arra alapítja, hogy kényszer és fenyegetés hatására írta alá a szerződéseket, a szerződésmódosításokat és a bejegyzési engedélyeket tartalmazó okiratokat, továbbá, hogy megtevesztették őt az adásvételi szerződések jogkövetkezményei tekintetében.

Az adásvételi szerződéseket, a szerződésmódosításokat és a bejegyzési engedélyeket tartalmazó okiratok aláírásának időpontjában hatályos Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A Ptk. 210. § (1) bekezdése kimondja, hogy aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha tévedését a másik fél okozta vagy felismerhette.

A Ptk. 210. § (4) bekezdése értelmében, akit a másik fél megtevesztéssel vagy jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja.

A III. rendű alperes a védekezésében helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes hivatkozása az adásvételi szerződések színleltségére ellentmondásban áll a megtámadás okaként felhozott körülményekkel. A szerződés színlelése ugyanis a felek szándékos és célzatos magatartása - a felek a szerződés színlelésével mások előtt azt a látszatot kívánják kelteni, hogy szerződést kötöttek, valós akaratuk azonban nem irányul a jogügylet létrehozására és a szerződéssel elérhető joghatások kiváltására. A szerződés leplezése szintén szándékos és célzatos magatartás - a felek mások előtt olyan látszatot kívánnak kelteni, mintha a valós szerződési akaratuktól eltérő tartalmú szerződést kötöttek volna. A szerződés színleltsége vagy leplezettsége akkor állapítható meg, ha a felek között akarategység van abban, hogy szerződéskötést színlelnek, vagy leplezik a szerződés valós tartalmát. A felek színlelésre vagy leplezésre irányuló akarategysége viszont kizárja, hogy a színlelt vagy leplezett szerződés a szerződési akaratot befolyásoló kényszer vagy jogellenes fenyegetés hatására, illetve valamelyik fél megtévesztésével jöjjön létre.

Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a felperes által felhozott érvénytelenségi okok közül először az adásvételi szerződések semmisségét vizsgálta.

A szerződés akkor tekinthető színleltnek, ha egyik szerződő fél valós akarata sem irányul a szerződéssel elérhető joghatások tényleges kiváltására, hanem csupán mások előtt kívánják azt a látszatot kelteni, hogy közöttük szerződés jött létre. Ha az egyik fél valós szerződési akarata a szerződéssel elérhető joghatások tényleges kiváltására irányul, a másik felé viszont nem, a szerződés színleltsége nem állapítható meg. Ebben az esetben nem színleltiségről, hanem a valós szerződési akarat nélkül szerződést kötő fél titkos fenntartásáról vagy rejtett indokáról van szó, ez azonban a Ptk. 207. § (5) bekezdése alapján közömbös a szerződés érvényessége szempontjából.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes a perben nem tudta eredményesen bizonyítani az I. és a II. rendű alperesek szerződési akaratának teljes hiányát. A felperes semmilyen bizonyítékkal nem tudta alátámasztani azt, hogy az I. és a II. rendű alperesek valós szerződési akarata nem az adásvételi szerződésekkel átruházott ingatlanok tulajdonjogának tényleges megszerzésére irányult. Az a körülmény, hogy a felperes valós akarata nem irányult az ingatlanok tulajdonjogának tényleges átruházására, nem teszi színleltté az adásvételi szerződést; ez a körülmény a Ptk. 207. § (5) bekezdése értelmében nem érinti a szerződések érvényességét.

Az adásvételi szerződések színleltségét magának a felperesnek a perben tett előadása, valamint egyéb körülmények is kétséggé teszik. A felperes perbeli előadása szerint az volt az adásvételi szerződések célja, hogy az I. és a II. rendű alperesek ingatlanfedezettel biztosított banki kölcsönt tudjanak felvenni. A cél eléréséhez azonban nem kellett volna feltétlenül adásvételi szerződést kötniük, a cél elérhető lett volna úgy is, hogy az I-II. rendű alperesek banki kölcsönéhez a felperes zálogkötelezettként ingatlanfedezetet biztosít. E lehetőség ellenére a felek mégis adásvételi szerződéseket kötöttek, amely szerződési formában az I. és a II. rendű alpereseknek szükségszerűen meg kellett szerezniük az ingatlanok tulajdonjogát, mert az I. és a II. rendű alperes tulajdonszerzése a kölcsön folyósításának feltétele volt. Ez önmagában is kétséggé teszi a szerződés színleltségére vonatkozó felperesi előadást. Ezen kívül a felperes mindkét ingatlan vonatkozásában külön okiratba foglalt nyilatkozattal járult hozzá a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez. A bejegyzési engedélyek megadása szintén azt támasztja alá, hogy a felperes valós szerződési akarata is kiterjedt az ingatlanok tulajdonjogának tényleges átruházására. A felperes ezen felül semmilyen előadást nem tett arra vonatkozóan, hogy ha a felek színlelt szándéka szerint az I. és a II. rendű alperesek tulajdonszerzése csak időleges lett volna, akkor az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának bejegyzése után a felperes milyen módon, mikor és milyen feltételek mellett szerezhetne volna

vissza az ingatlanok tulajdonjogát. A tulajdonjog visszaszerzésére vonatkozó megállapodás hiánya ugyancsak azt támasztja alá, hogy a felek valós szerződési akarata a tulajdonjog tényleges és végleges átruházására irányult, így az adásvételi szerződések nem színleltek.

A felperes a perben azt is állította, hogy az adásvételi szerződések kölcsönszerződést lepleznek. A leplezett szerződés alapján azonban a felperes és az I-II. rendű alperesek közötti jogviszonyt csak akkor lehetett volna elbírálni, ha a felperes azt állította volna, hogy közöttük jött létre kölcsönszerződés. A felperes viszont azt állította, hogy a III. rendű alperestől kívántak az I. és II. rendű alperesek kölcsönhöz jutni, amely csak a színleltség körében volt értékelhető, és ehhez azt kellett volna bizonyítani, hogy sem neki, sem az I-II. rendű alpereseknek nem volt szerződési akarata, az adásvételi szerződések megkötését a cél érdekében csak színlelték, azért, hogy az I-II. rendű alperesek kölcsönhöz jussanak. Ez azonban a korábban kifejtettek szerint nem volt eredményes.

A Ptk. 236. § (1) bekezdése kimondja, hogy a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni.

A Ptk. 236. § (2) bekezdése szerint a megtámadási határidő megkezdődik

- a) a tévedés, megtévesztés felismerésekor;
- b) jogellenes fenyegetés esetében a kényszerhelyzet megszűntekor;

A felperes nem adta elő pontosan, hogy hogy milyen tények tekintetében volt tévedésben, illetve tévesztették meg őt az adásvételi szerződések, a szerződésmódosítások és a bejegyzési engedélyek aláírásakor. A tévedés és megtévesztés körében csak arra hivatkozott, hogy 2011 augusztusában ismerte fel, hogy az ingatlanok tulajdonjogát elvesztette, ezért a Ptk. 236. § (2) bekezdés a) pontja alapján a megtámadási határidőt ettől az időponttól kell számítani.

Az adásvételi szerződéseket tartalmazó okiratokból egyértelműen és minden kétséget kizáróan felismerhető, hogy a szerződések az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányulnak. Az adásvételi szerződések módosítását tartalmazó okiratok utalnak az adásvételi szerződés megkötésére és azok tartalmára, a bejegyzési engedélyekben pedig a felperes hozzájárult mindkét ingatlan esetében a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez. A szerződést kötő felektől az adott helyzetben általában elvárható, hogy megismerjék az írásba foglalt szerződések és jognyilatkozatok tartalmát azok aláírása előtt. A felperes a perbeli előadása szerint tudott arról, hogy az adásvételi szerződések megkötése folytán elveszítheti az ingatlanok tulajdonjogát. Mindezekből a körülményekből az a következtetés vonható le, hogy a felperesnek tudnia kellett arról, hogy az adásvételi szerződések megkötésének következményeként elveszíti az ingatlanok tulajdonjogát, így nem lehetett tévedésben az adásvételi szerződések jogkövetkezményeit illetően. Emiatt a felperes jognyilatkozatainak tévedésre és megtévesztésre alapított megtámadása megalapozatlan, még akkor is, ha a tulajdonjog elvesztésének felismerése 2011 augusztusában történt volna.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan foglalt állást abban, hogy a jogellenes fenyegetésre alapított megtámadás határideje a Ptk. 236. § (2) b) pontja értelmében legkésőbb 2007. április 10-én megkezdődött, és 2008. április 10-én lejárt. A felperes nem támadta meg az okiratokba foglalt nyilatkozatait a megtámadásra rendelkezésre álló határidőn belül, ezért a jogellenes fenyegetésre alapított megtámadás sem vezethet eredményre. Itt utal az ítéletábra arra, hogy az I. rendű alperesnek az a magatartása, amelyre a felperes a megtámadást alapozta, egyébként sem tekinthető jogellenes fenyegetésnek.

Az a körülmény, hogy az I. és a II. rendű alperesek esetleg a felperes kedvezőtlen anyagi helyzetének kihasználásával kötötték meg az adásvételi szerződéseket, a Ptk. 202. §-a alapján a szerződések uzsorás jellegének megállapítására adhatna alapot. A szerződés uzsorás jellegének törvényi feltétele azonban az is, hogy valamelyik fél feltűnően aránytalan előnyt kössön ki a maga számára a szerződésben. A felperes a perben úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződésekben kikötött vételár reális volt az ingatlanok forgalmi értékéhez képest. Feltűnően aránytalan előny kikötésének hiányában pedig nem volt megállapítható a szerződések uzsorás jellege sem.

A teljesítés elmaradása vagy fogyatékosága nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Ezért a perbeli adásvételi szerződéseket nem teszi érvénytelenné, ha az I. és a II. rendű alperesek nem fizették meg maradéktalanul a vételárat. A felperes egyébként mindkét ingatlan vételárának hiánytalan kiegyenlítését teljes bizonyító erejű magánokiratban ismerte el, az okirattal szemben eredményes bizonyításra alkalmas bizonyítékot nem tudott megjelölni. Itt emeli ki az ítélet, hogy az I. és a II. rendű alpereseknek kölcsönt folyósító bank a budapesti ingatlan vételárának egy részét közvetlenül a felperes bankszámlájára utalta. Emiatt nem felel meg a valóságnak a felperesnek az az állítása, hogy az ingatlanok vételárából semmit nem kapott meg. Az, hogy a felperes a bankszámlájára átutalt pénzt tovább utalta a II. rendű alperesnek és az I. rendű alperes asszisztensének, legfeljebb az adásvételi szerződéstől független, új jogviszonyt keletkeztethetett, nem eredményezheti azonban a felperes jognyilatkozatainak érvénytelenségét.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélet, az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítélet, az elsőfokú bíróság az eredménytelenül fellebbező felperest másodfokú perköltség, az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pedig a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

...., 2016. szeptember 22.

Világhy né dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Csóka István
bíró