



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.352/2025/7.

A felperes:

felperes1

A felperes képviselője:

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Takács Éva ügyvéd)
cím1

Az alperes:

alperes1
cím2

Az alperes képviselője:

Havasi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Havasi Bence ügyvéd)
cím3

A per tárgya: tulajdonjog bejegyzése

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 9.G.40.374/2025/13.

Í t é l e t

Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a felperes tulajdonszerzésének jogcíme helyesen „szerződésen alapuló ellenérték nélküli

átruházás”, míg a helység1 külterület helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a felperes tulajdonjogának megállapítását mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 4.258.900 (négymillió-kétszázötvennyolcezer-kilencszáz) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a keresetben megjelölt ingatlanok tulajdonjogát azok természetes és törvényes tartozékaival, a beépített dolgokkal, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt megszerezte; kérte továbbá tulajdonjogának bejegyzését a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 233. § (1) és (2) bekezdése, 137. § (1) bekezdése, valamint 200. § (1) bekezdése értelmében.

II.

[2] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte a helység1, külterület, helyrajzi szám3 helyrajzi számú, egyéb épület igazgatási épület; helység1, külterület, helyrajzi szám1 helyrajzi számú, egyéb épület igazgatási épület; helység1, külterület, helyrajzi szám4 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám5 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám6 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám7 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám8 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám9 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám10 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám11 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám12 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám13 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám14 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám15 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám2 helyrajzi számú, egyéb épület vizsgáló épület; helység1, külterület, helyrajzi szám16 helyrajzi számú, egyéb helyiség mérleghelyiség; helység1, külterület, helyrajzi szám17 helyrajzi számú, raktár; helység1, külterület, helyrajzi szám18 helyrajzi számú, iroda raktár; helység1, külterület, helyrajzi szám19 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám20 helyrajzi számú, iroda; helység1, külterület, helyrajzi szám21 helyrajzi számú, egyéb épület vám-határőr fülke; helység1, külterület, helyrajzi szám22 helyrajzi számú, egyéb épület őrhely épület tulajdonjogát minden természetes és

törvényes tartozékával, a beépített dolgokkal, felszerelésekkel és berendezésekkel együtt és elrendelte az ingatlanokra az alperes tulajdonjogának törlésével együtt a felperes tulajdonjogának bejegyzését.

[4] Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 5.408.800 forint perköltséget, míg az adóhatóság eljárási illeték bevételei számlájára 6.157.440 forint feljegyzett eljárási illetéket.

III.1.

[5] A fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a Közlekedési, Hírközlési és Vízügyi Minisztérium (KHVM) és az alperes 1999. július 29-én Együttműködési Szerződést kötöttek, amelyben a KHVM lehetőséget biztosított RO-RO és személygépkocsi kombinált terminál létesítésére. A szerződés 2. pontjában megállapodtak, hogy a KHVM szerződésben rögzített hozzájárulása alapján az alperes jogosult a Komplex Mérnöki Iroda Szövetkezet tervei szerint és a szerződés 1. számú mellékleteként csatolt megvalósítási ütemterv alapján saját maga és más által biztosított külső források igénybevételeivel RO-RO kombinált terminált létesíteni.

[6] A terminál a felperes1 tulajdonában álló, helység1 helyrajzi szám23, helyrajzi szám24, helyrajzi szám25, helyrajzi szám26, helyrajzi szám27, helyrajzi szám28, helyrajzi szám29 helyrajzi számú területeken valósulhatott meg. A szerződés alapján a megépítendő RO-RO kombinált terminál tulajdonjoga – az elkészülte és a külön szabályozott hosszútávú bérlet lejárta után – a felperes1ot illeti meg, és azt az alperes a felperes1 képviselőjében eljáró szerv részére ellenérték igénye nélkül köteles volt átadni.

[7] A megállapodás kikötötte, hogy az alperes a RORO és személygépkocsi kombinált terminál létesítését, majd a RO-RO kombinált terminál használatba vételét követően 216 hónap (18 év) letelte után köteles a teljes létesítményt ellenérték igénye nélkül a felperes1nak átadni. A beépített dolgok, tartozékok, felszerelések és berendezések tulajdonjoga az átadással egyidejűleg ellenérték nélkül szállhatott át a felperes1ra. A RO-RO kombinált terminál használatba vételét követő 216 hónapra az alperes által létesített felépítmények tulajdonjoga az alperest illette, kivéve a külön kikötés szerinti rendkívüli felmondás esetét.

[8] A használatbavételt követően az alperes jogot nyert arra, hogy az általa saját és külső anyagi forrásokból a felperes1 földtulajdonán létesített RO-RO és személygépkocsi kombinált terminált a RO-RO kombinált terminál használatbavételének napjától számított 216 hónapon (18 éven) keresztül üzemeltesse. A szerződés fennállta alatt a földterület tulajdonjoga a felperes1ot, a felépítmény tulajdonjoga az alperest illette meg.

[9] Az érintett felek a szerződést több alkalommal módosították. A 3. számú szerződésmódosításban akként állapodtak meg, hogy az alperes lemond az Együttműködési Szerződés 3. kikötésében rögzített személygépkocsi kombinált terminál megvalósításáról és ezen terület használati jogáról azzal a céllal, hogy azon az cég1 cég acélfeldolgozó üzem beruházásai valósuljanak meg. A használat feltételei az Együttműködési Szerződés 6. pontja szerint változatlanok maradtak azzal, hogy a „RO-RO kombinált terminál használatbavétele” időpontja helyett mindenhol „a teljes infrastruktúra és a vasúti iparvágány üzembehelyezése” időpontja volt értendő. A bérlet bármilyen okból történő megszűnése esetén az alperes kötelezetté vált arra, hogy saját költségén eltávolítson a területről minden tulajdonában lévő épületet és építményt, kivéve, ha erről az adott időpontban másként állapodtak meg. A bérleti megállapodás a díjfizetés kezdetétől számított 15 évre jött létre. Ha az alperes az esedékes lejárat napját hat hónappal megelőzően írásban nem értesítette a minisztériumot arról a szándékáról, hogy a bérleti megállapodást az esedékes lejárat napját követően nem kívánja meghosszabbítani, a bérleti megállapodás változatlan feltételekkel további 15 éves időszakra automatikusan meghosszabbodhatott.

[10] Az Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodóként és az alperes használatként 2005. április 7-én szerződéssel földhasználati jogot alapított az alperes javára a felperes1 tulajdonában és a vagyongazdálkodó kezelésében álló helységi külterület helyrajzi szám30 hrsz.-ú országos közforgalmú kikötő megjelölésű ingatlanra, valamint használati jogot alapítottak az alperes javára a szerződés mellékletét képező változási vázrajzon feltüntetett területre. A szerződés utalt a KHVM és a használat közötti Együttműködési Szerződésre, és a felek kijelentették, hogy a megállapodást elismerik, az abban foglaltakat magukra nézve továbbra is kötelezőnek tekintik. Kölcsönösen elismerték, hogy az Együttműködési Szerződésben meghatározott épületfeltüntetési vázrajz szerinti A, B, C, D és E jelű felépítmények tulajdonjoga a terminál használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 216 hónap utolsó napjával – 2020. február 11-ével – a felperes1 tulajdonába kerül, míg az épületfeltüntetési vázrajz szerinti F jelű felépítmény tulajdonjoga továbbra is a használatot illeti meg.

[11] Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a helységi helyrajzi szám3-ú igazgatási épület, a helyrajzi szám1-ú társasház valamennyi (/1-/12) albetétje, a helyrajzi szám2-ú társasház valamennyi (/1-/5) albetétje, a helyrajzi szám21-ú vám-határőr fülke, a helyrajzi szám22-ú őrhely épület és a helyrajzi szám31-ú magtár tulajdonosa az alperes.

[12] A felek a szerződést kifejezetten a RO-RO terminál használatbavételét követő 216 hónap lejártáig tartó időre, illetve az előbérlet lejártáig kötötték meg. A szerződés rendezte a jövőre nézve – az immár a felperes tulajdonába került – felépítmények további használatát. Az ingyenes átadás határideje a szerződés szerint a RO-RO kombinált terminál használatbavételétől számított 216 hónap (18 év) volt; az átadási kötelezettség 2020. február 11-én volt teljesítendő.

[13] Az alperes az ingatlanokat nem adta át felperesnek, bár egyes ingatlanok tekintetében elismerte az átadási kötelezettségét és annak időpontját (2020. január 11.). A felperes pert

indított annak érdekében, hogy a bíróság hozza létre az adásvételi szerződést az ingatlanok vonatkozásában a régi Ptk. 208. §-a alapján, a keresetet azonban a bíróság – Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.282/2024/14. számú ítéletével jogerőre emelkedett – határozatával elutasította.

III.2.

[14] Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indoklásában előrebocsátotta, hogy a jogvita eldöntésénél a régi Ptk. 233. § (1) és (2) bekezdését, 137. § (1) bekezdését, valamint 200. § (1) bekezdését kellett alkalmazni.

[15] Rögzítette, hogy a Fővárosi Ítéltábla a 4.Pf.20.282/2024/14. számú ítéletében a jogerő joghatásával értelmezte az 1999. július 29-én kötött Együttműködési Szerződés rendelkezéseit, megállapítva, hogy a megállapodás harmadik személy javára kötött szerződés. Rögzítette, hogy a szerződés alapján a kedvezményezett harmadik személyként jogosult volt a perben állított jogot érvényesíteni. Nem vitásan a KHVM elkülönült jogi személy volt a felperestől; a felek az Együttműködési Szerződésben a szerződéskötő jogalanyoktól eltérő személyt, a felperest határozták meg a felépítmények későbbi tulajdonosaként, ezért a megállapodás harmadik személy javára kötött szerződésnek minősült. Megfelelt a régi Ptk. 233. § (1) bekezdésében foglaltaknak, így a felperes a (2) bekezdés alapján rendelkezhetett a javára kikötött joggal, igényérvényesítése érdekében keresetet indíthatott.

[16] Kiemelte, az Együttműködési Szerződésben a felek nem abban állapodtak meg, hogy a 216 hónapos használatot követően szerződést kötnek egymással, és nem is abban, hogy egy későbbi időpontban adásvételi szerződést kötnek. Úgy rendelkeztek, hogy 216 hónap elteltét követően az alperes költségén létesített felépítmények a felperes tulajdonába kerülnek. Miután az előszerződés lényege, hogy a felek egy későbbi időpontban kötnek egymással szerződést, a szerződéskötési kötelezettséget nélkülöző perbeli megállapodás nem minősülhetett a régi Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződésnek.

[17] Azzal, hogy az alperes saját beruházásában valósította meg a felépítményeket a felperes ingatlanán, teljesült a ráépítés régi Ptk. 137. § (1) bekezdésében foglalt tényállása. A KHVM és az alperes megállapodásukkal a ráépítés jogkövetkezményeit rendezték, annyiban eltérve a jogszabályban rögzített következményektől, hogy a felépítmény tulajdonjoga nem annak elkészülte után nyomban, hanem a terminál használatba vételét követő 216 hónap múltán, továbbá a gazdagodás megtérítésének kötelezettsége nélkül illethette meg a föld tulajdonosát. Ennek a régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében nem volt akadálya.

[18] Megállapította ezért az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a tulajdonjogot a szerződésben meghatározott határidő elteltével megszerezte. Utalt arra, hogy ha a felek harmadik személy részére teljesítendő szolgáltatásra kötnek szerződést, e harmadik személy csak akkor válik közvetlenül jogosulttá, ha a felek ezt kifejezetten kikötötték. A perben okirat bizonyította a felperes1 tulajdonszerzését meghatározó jogi tényeket, az értesítés és

jóváhagyás jogcselekményei a joggal rendelkezés lehetőségét teremtették meg. Rögzítette, hogy a szerződés létrejöttkor a minisztérium gyakorolt jogosulti jogot a szerződéskötéssel, a tulajdonjog alanya az állam lehetett, a perben az állam képviselőjében az cég2 lépett fel, így volt érvényesíthető a perbeli kötelmi jogi igény.

[19] Az ingatlanok tulajdonjogát az állam jogosult volt tehát megszerezni. A szerződésben a felek szabályozták, hogy az építéshez megvolt a szükséges hozzájárulás, az alperes szerződéses jogot szerzett az építésre, továbbá a 216 hónapon át tartó használatra. Szerződéses kötelezettségvállalás volt a használatbavételt követő tulajdonjog-átadás, ellenérték megfizetése nélkül; a kötelmi hatályú tulajdonszerzés időpontja 2020. február 11-e volt.

[20] A 2005. április 7-i földhasználati megállapodás utalt – az Együttműködési Szerződéshez kötötte – arra a jogra is, amely alapján a használó a megjelölt ingatlanon saját költségén terminálokat létesíthetett, de a földterület tulajdonjoga a felpereslot illetve, a felépítmény tulajdonjoga pedig a használót. Földterület és felépítmény osztott tulajdonjoga alapján az államot a felépítményre, a használót a felépítmények által elfoglalt ingatlanrészre elővásárlási jog illette meg. Az épületfeltüntetési vázrajz szerinti A, B, C, D, E jelű felépítmények tulajdonjoga azonban a terminál használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 216 hónap utolsó napjával a felpereslot illette meg, míg az F jelű felépítmény tulajdonjoga továbbra is a használót.

[21] Az alperes arra hivatkozással, hogy a szerződés szerinti bérleti idő 2020. február 11-én lejárt, ajánlatot tett a bérleti szerződést azonos feltételekkel meghosszabbítására.

[22] Megjegyezte végül az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés nem egyes építmények átadásáról, hanem arról rendelkezett, hogy az alperesnek egy komplex, rendeltetésszerű használatra alkalmas létesítményt, a terminált kellett kialakítania, majd a későbbiekben átadni minden elemével együtt.

[23] Mindezekre tekintettel a keresetnek helyt adott, a perköltségről az alperes teljes pervesztességére figyelemmel határozott a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján.

IV.

[24] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan a hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítása iránt.

[25] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete ellentmondásos, iratellenes és figyelmen kívül hagyja az ellenkérelmében foglalt érdemi védekezést.

[26] Előadta, hogy a perben nem állította egyik fél sem, hogy az Együttműködési Szerződés előszerződésnek minősülne, arra ugyanakkor nem tért ki az elsőfokú bíróság, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit miért lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdonjog rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg (PK 7. számú állásfoglalás, EBH 2005. 1303). Nem állapítható meg az elsőfokú ítélet indokolása alapján, hogy a védekezésben foglaltakat miért hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság.

[27] Arra sem tért ki az ítéletében, hogy a 3. számú szerződésmódosítás értelmében a kombinált terminál használatbavételének időpontja helyett mindenhol a teljes infrastruktúra és a vasúti iparvágány üzembe helyezésének időpontját kellett érteni. Miután az infrastruktúra üzembe helyezésének időpontja 2010. július 16. napja volt, a 216 hónap 2028. július 16. napján jár le, így a követelés időelőtti. Az időelőttiséget szintén alátámasztja, hogy a 3. számú szerződésmódosítás 5. pontja értelmében az eredetileg 15 évre létrejött bérleti jogviszony kifejezett nyilatkozat hiányában automatikusan további 15 éves időszakra meghosszabbodott. Ezért a hosszú távú bérlet lejáratának időpontja 2040. július 16. napja. Az időelőttiségre vonatkozó álláspontot az elsőfokú bíróság teljeskörűen figyelmen kívül hagyta.

[28] Az indokolás hiányossága folytán az elsőfokú ítélet felülbírálatra alkalmatlan. E körben az alperes utalt arra, hogy az ítélet [54] bekezdésében foglaltak ellenére nem tért ki az elsőfokú bíróság arra, hogy a rögzítetteket miért tartotta relevánsnak és miért nem vette figyelembe a bérleti jogviszony automatikus meghosszabbodása körében.

[29] Mind a mai napig fizet bérleti díjat, így iratellenes az elsőfokú ítélet [26] bekezdésében foglalt megállapítás, amelyet egyebekben a felperes semmivel sem bizonyított.

[30] Azt sem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy az adott esetben jelentősen más és nagyobb épületek jöttek létre. Megállapítható, hogy a konjunktív feltételek fennállta hiányában a felperes nem szerezhette tulajdonjogot, miután az üzembehelyezéstől számított 216 hónap nem telt el és a hosszútávú bérlet sem járt le a meghosszabbodás folytán.

[31] Kifogásolta az alperes a régi Ptk. ráépítéssel kapcsolatos szabályainak alkalmazhatóságát, ugyanis a jogkövetkezmények alkalmazását kizárja, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a régi Ptk. szabályozásától eltérően állapodnak meg.

[32] Vitatta, hogy a régi Ptk. 233. §-ára alapítottan a felperes perbeli legitimációja fennállna és előadta, hogy a Fővárosi Ítéltábla perben hivatkozott ítéletének indokolása nem

kötötte a bíróságot a perbeli követelés megítélése szempontjából. Fenntartotta ezért, hogy az Együttműködési Szerződés nem a régi Ptk. 233. § (1) bekezdése szerinti harmadik személy javára szóló szerződés.

[33] Másodlagos jogorvoslati kérelmét arra az esetre terjesztette elő, amennyiben az ítéltábla megítélése szerint az átadásra kerülő ingatlanok körének meghatározása részletesebb bizonyítást igényelne.

V.

[34] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokai folytán.

[35] Kiemelte, hogy a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben a ráépítés jogkövetkezményei tekintetében állást foglalt az elsőfokú bíróság az ítélete [46] bekezdésében. Fenntartotta, hogy a felek a ráépítés kapcsán szerződést köthettek egymással, abban eltérhettek a régi Ptk. szerinti jogkövetkezményektől, ugyanakkor ez nem változtatott azon, hogy ezzel a ráépítéssel kapcsolatos jogviszonyukat rendezték. Utalt e körben a BH2007. 334. számú eseti döntésben foglaltakra.

[36] Az időelőttiség kérdése tekintetében pedig megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság szerint a bérleti szerződés megszűnt, azt az alperes maga is elismerte. Mindennek a helyességét támasztja alá az alperes által aláírt 2005. április 7. napján, vagyis a 3. számú szerződésmódosítást követően kötött földhasználati megállapodás 2. és 5. pontja.

[37] Végül a bérleti díjfizetéssel összefüggésben utalt arra, hogy e körben az alperes új tényeket állít, amelyek a Pp. 373. § (2) bekezdése folytán nem vehetők figyelembe, ugyanakkor azok a per érdeme szempontjából jelentőséggel sem bírnak.

VI.

[38] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta felül.

VII.

[39] Az alperes fellebbezésében az alapul szolgáló indokok kifejtésével megjelölte, hogy jogorvoslati kérelme elsődlegesen, illetve eshetőlegesen mire irányul, miután azonban az indokolási kötelezettség megsértése miatt is kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az ítéltábla elsődlegesen ebben a körben foglalt állást arra figyelemmel, hogy ezen

jogorvoslati kérelem megalapozottsága esetén az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatára nem kerülhet sor.

VIII.

[40] Megalapozatlanul állította a fellebbezés, hogy az elsőfokú ítélet nem adta indokát annak, hogy a ráépítés jogkövetkezményei mennyiben alkalmazhatók, továbbá miért nem időelőtti a kereset, valamint alaptalanul sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az adott esetben a megállapodástól eltérő épületek jöttek létre.

[41] Az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes védekezésében foglaltak összegzését ([29]-[41] bekezdések) követően mutatott rá arra, hogy mely kérdésben kellett vizsgálódnia a felek jogvitája kapcsán, megjelölve az irányadónak vett jogszabályi rendelkezéseket ([43] bekezdés). Ezt követően rögzítette a figyelembe vett bizonyítékokat, majd kitért ítéletében elsődlegesen arra, hogy a régi Ptk. 137. §-ában foglalt jogkövetkezmények körében a felek együttműködési megállapodást kötöttek, amely alapján a felperes kötelmi alapon szerezhett tulajdonjogot a szerződésben meghatározott határidő elteltével ([46], [50] és [52] bekezdések). Egyértelművé tette, hogy a tulajdonszerzés időpontja mely okból lehetett 2020. február 11. napja és utalt ezzel összefüggésben a felek nyilatkozatát tartalmazó egyéb okirati bizonyítékokra ([53]-[54] bekezdés). Végül kitért ítéletében arra, hogy a szerződés nem egyes építmények átadásáról, hanem arról rendelkezett, hogy az alperesnek egy komplex létesítményt kellett kialakítania, majd a későbbiekben átadni minden elemével együtt.

[42] A Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésében foglaltakat tehát az elsőfokú ítélet nem sérti, erre alapítottnak a hatályon kívül helyezésére nem kerülhetett sor. A feleknek a kereset érdemi elbírálásához szükséges tény- és jogállásait kellett ugyanis vizsgálnia az elsőfokú bíróságnak. Utal e vonatkozásban az ítéltábla arra, hogy a bíróságot terhelő indokolási kötelezettségből egyébként sem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenkénti megcáfolásának kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása [1051/2019. (XI.10.) AB határozat, 3169/2019. (VII.10.) AB határozat].

[43] A fellebbezés feltételes módon utalt a további bizonyítás szükségességére, ugyanakkor indítványt az alperes e körben nem jelölt meg. A bizonyítás körében felmerülő eljárási szabálysértés egyébként sem vezethet az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, mert az ítéltábla felülbírálati jogkörébe tartozik a bizonyítékok eltérő mérlegelése, illetve a bizonyítási eljárás lefolytatása is. A régi Pp. 252. § (3) bekezdésében foglalt hatályon kívül helyezési okot (megalapozatlanság) a Pp. nem nevesíti, ugyanis a törvény 381. §-ához fűzött indokolás szerint a bizonyítás terjedelme önmagában nem hatályon kívül helyezési ok, ezért azt külön nem szabályozza a jogszabály. A jogorvoslati kérelem tehát e körben sem vezethetett eredményre.

IX.

[44] Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben vizsgálta és megállapította, hogy a fellebbezés nem alapos.

[45] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével és annak jogi indokolásával az ítéltábla – a rendelkező részt érintő pontosítással – egyetértett, ezért a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján eljárva utal az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira.

IX.1.

[46] Helyesen indult ki az elsőfokú bíróság a Fővárosi Ítéltábla 4.Pf.20.282/2024/14. számú ítéletében foglaltakból, amelynek megállapításait az ítélete [44]-[46] bekezdéseiben ismertette.

[47] Az alperes megalapozatlanul érvelt azzal, hogy a perben hivatkozott jogerős ítélet indokolása nem kötötte az elsőfokú bíróságot a perbeli követelés megítélése szempontjából. Az ítélt dolog tárgya ugyanis a keresettel érvényesített jogról való döntés, az annak alapjául szolgáló releváns tények és jogi okfejtések, így a felek közötti jogviszony minősítése is, amely utóbb vitássá nem tehető, attól egy későbbi perben a bíróság sem térhet el (BH2002. 235.).

[48] A fentiekből következik, hogy a jogvita eldöntésekor abból kellett kiindulnia az elsőfokú bíróságnak, hogy 1) az 1999. július 29-én kötött Együttműködési Szerződés harmadik személy javára kötött szerződés; 2) a kedvezményezett felperes harmadik személyként jogosult igényérvényesítésre a régi Ptk. 233. § (1) és (2) bekezdése alapján; 3) a felek rendelkezése szerint 216 hónap elteltét követően az alperes költségén létesített felépítmények a felperes tulajdonába kerülnek; 4) a KHVM és az alperes megállapodásukkal a ráépítés jogkövetkezményeit rendezték, annyiban eltérve a jogszabályban rögzített következményektől, hogy a felépítmény tulajdonjoga nem annak elkészülte után nyomban, hanem a terminál használatbavételét követő 216 hónap múltán, továbbá a gazdagodás megtérítésének kötelezettsége nélkül illeti meg a föld tulajdonosát; 5) ennek a régi Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében nem volt akadálya.

[49] A jogerős ítélet megállapításaira figyelemmel tehát megalapozottan nem vitathatta a perben az alperes az együttműködési megállapodás jogi minősítését és a kedvezményezettet a szerződés alapján megillető igényérvényesítési lehetőséget, vagyis a felperes perbeli legitimációjának fennálltát, ezért a Pp. 360. § (1) bekezdése értelmében e körben a fellebbezés nem vezethetett eredményre.

IX.2.

[50] Egyetértett a fellebbezésében foglaltakkal az ítéltábla annyiban, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg (PK 7. számú állásfoglalás I. pont).

[51] Utal ugyanakkor ezzel összefüggésben arra, hogy a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezésére vonatkozó megállapodás érvényes létrejöttének ténye a ráépítő tulajdonszerzésének jogcímét egyébként sem változtatja meg (BH2007. 334.), ahogyan arra a fellebbezési ellenkérelem is megalapozottan hivatkozott.

[52] A perbeli esetben a ráépítést követően a tényállásban foglaltak szerint a perbeli felépítmény tulajdonjogát az alperes szerezte meg. Az együttműködési megállapodás ugyanakkor – a jogerős ítélet megállapításai szerint – egy harmadik személy javára kötött szerződés volt, amelynek értelmében a kedvezményezett felperes harmadik személyként jogosult az igényérvényesítésre a régi Ptk. 233. § (1) és (2) bekezdése alapján.

[53] Mindennek a fellebbezésben foglaltakra tekintettel annyiban volt jelentősége, hogy annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a szerződés alapján érvényesíthető kötelmi jogi igény alapján jogosult a felperes a perbeli tulajdonjogot megszerezni, ítélete rendelkező részében jogcímként mégis a ráépítést jelölte meg. Miután az elsőfokú bíróság a felperes kötelmi igényét találta alaposnak, ebből önmagában következett, hogy nem az elsőfokú ítélet rendelkező részében megjelenő ráépítés a helyes jogcím, ezért azt az ítéltábla a Pp. 353. §-a értelmében akként pontosította, hogy a tulajdonszerzés jogcíme szerződésen alapuló ellenérték nélküli átruházás.

[54] Az elsőfokú ítélet rendelkező részének további pontosítása azért volt szükséges, mert az elsőfokú bíróság két olyan helyrajzi szám – helység1 külterület helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 – tekintetében is megállapította a felperes tulajdonjogát, amelyekre nézve az elsőfokú ítélet tényállása is tartalmazza, hogy azok két társasházat jelölnek, valójában ezek a társasházi tulajdon törzslapjának helyrajzi számai. Az Inyvtv. vhr. 28. §-a és 29. §-a alapján a fenti helyrajzi számokhoz tartozó társasházi törzslapok II. része a tulajdonjogot illetően csak azt az utalást foglalja magában, hogy a tulajdonjogra vonatkozó adatokat a tulajdoni különlapok tartalmazzák, ezért ezen törzslapokra a felperes tulajdonjogának bejegyzése fogalmilag kizárt. Az ítéltábla ezért a Pp. 353. §-ának alkalmazásával annyiban pontosította még az elsőfokú ítélet rendelkező részét, hogy ezen ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjog megállapítását mellőzte.

IX.3.

[55] Helyesen vizsgálta és értelmezte egyebekben az elsőfokú bíróság az Együttműködési Szerződésben foglaltakat a tulajdonszerzés időpontja kapcsán, a 3. számú szerződésmódosításra is tekintettel, a rendelkezésre álló bizonyítékok megfelelő értékelésével, helyesen következtetett az átruházási kötelezettség időpontjára.

[56] A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az értelmezés során a szerződéssel elérni kívánt célt és a szerződés teljes tartalmát értékelni kell, továbbá a perben feltárt teljes tényállást, így mindazt, ami a nyilatkozók akaratát felismerhetővé teszi.

[57] E körben az elsőfokú bíróság figyelembe vette a 3. számú szerződésmódosítás után létrejött, 2005. április 7-én kelt földhasználati megállapodásban foglaltakat is, amely egyértelmű rendelkezést tartalmazott arra, hogy a „felépítmények tulajdonjoga a terminál használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 216 hónap utolsó napjával – 2020. február 11-ével – a felpereslot tulajdonába kerül”. Kitért továbbá ítéletében arra is, hogy az alperes arra utalással, hogy a szerződés szerinti bérleti idő 2020. február 11-én lejárt, ajánlatot is tett a bérleti szerződés azonos feltételekkel való meghosszabbítására.

[58] Az elsőfokú bíróság a tulajdonszerzés időpontját illetően a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a Pp. 279. § (1) bekezdésében írtaknak megfelelő értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a szerződésben meghatározott 216 hónap mely napon jár le. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem értelmezte tévesen a szerződésben foglaltakat, ezért a követelés időelőttiségevel kapcsolatos alperesi érvelés nem vezethetett eredményre.

[59] Az együttműködési szerződésben ugyanis a tulajdonjog átadásának (5. pont) és a használat feltételeinek, vagyis a bérleti jog, előbérleti jog (6.3. pont) szabályozása elválik. Utóbbi szerződéses rendelkezés ennek alátámasztásaként a bérleti jogviszony meghosszabbodása esetére is egyértelműen az „akkor már teljes egészében állami tulajdonú terminálról” rendelkezik. A 3. számú szerződésmódosítás alperes által hivatkozott pontja pedig, amely a terminál használatbavételi időpontja helyett az infrastruktúra üzembehelyezésének időpontját rendelte alkalmazni, egyébként is a „használat feltételeinek” módosulására utal az Együttműködési Szerződés 6. pontjára hivatkozással.

[60] A felek tehát nem értelmezheték úgy a 3. számú szerződésmódosítás alperes által hivatkozott pontját („a RO-RO kombinált terminál használatbavétele időpontja helyett mindenhol a teljes infrastruktúra és a vasúti iparvágány üzembehelyezése” időpontja értendő), hogy az a tulajdonjog átadására is vonatkozik. A 3. számú szerződésmódosítást követően tett nyilatkozatok az alperes perbeli érvelésével ellentétes tartalmúak voltak. A szerződéses rendelkezések szabályozásának fenti elkülönülésére figyelemmel pedig nem bírt jelentőséggel a per érdemét illetően az az alperesi hivatkozás, hogy a későbbiekben is megfizetésre került a bérleti díj; az e körben a fellebbezésben előadottakat ugyanakkor az ítéltábla nem is vehette figyelembe a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében, ahogyan arra helyesen hivatkozott a felperes fellebbezési ellenkérelmében.

[61] Az okszerű mérlegelésre figyelemmel a fellebbezésben előadottak nem tették lehetővé az ítéltábla számára a bizonyítékok elsőfokú bíróság általi értékelésének felülmérlegelését.

IX.4.

[62] Azon fellebbezési érvelés kapcsán, hogy az adott esetben jelentősen más és nagyobb épületek jöttek létre, az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, azt megismételni nem kívánja. Az átadásra vonatkozó szerződéses kötelezettség a perbeli létesítményre vonatkozott, nem az épületekre; a földhasználati szerződés a már elkészült és önálló helyrajzi számon bejegyezhető felépítményekkel összefüggésben egyértelműen tartalmazta (5. pont), hogy azok a felperes tulajdonába kerülnek, megerősítve ezzel a tulajdonjog átadására vonatkozó kötelezettséget.

X.

[63] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – lényegében annak helyes indokai folytán – a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglalt pontosítással hagyta helyben.

[64] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárás során felmerült költségét az alperes maga viseli, köteles továbbá a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (1) bekezdése szerint a felperes másodfokú perköltségének megfizetésére, amely a képvisellet ellátó jogi képviselő munkadíjából állt. Az ítéltábla a munkadíj összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.09.) IM rendelet 3. § (1) és (4) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2026. június 2.

Dr. Sándor

Ottó s. k.

tanácselnök

Dr. Vasady Loránt Zsolt s.

k.

Dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

előadó bíró

bíró

