

tárgy: Javaslat a rákosrendezői ingatlanokkal
 kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlására

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

2025. január 20-án a Nemzetgazdasági Minisztérium közleményt tett közzé arról, hogy 2025. január 16. napján sor került Rákosrendező vasútüzemhez nem szükséges területeinek értékesítésére (<https://kormany.hu/hirek/soha-nem-latott-fejlesztessel-ujulhat-meg-rakosrendezo-es-kornyeye-a-fejleszto-megvasarolta-az-erintett-teruletet>).

Főpolgármesterként haladéktalanul, még aznap közérdekűadat-igénnyel fordultam a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-hez (MNV) a szerződés és az ahhoz kapcsolódó iratok másolatát kérve. Az MNV a honlapján közzétette az adásvételi szerződést és annak mellékleteit (https://www.mnv.hu/sw/static/file/SZT-159140_adasveteli_szerzodes.pdf, https://www.mnv.hu/sw/static/file/szt-159140_adasveteli_szerzodes_mellekletei_600dpi.pdf).

Az adásvételi szerződés szerint a Magyar Állam oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) (i) a Budapest XIV. kerület belterület 29973/182. helyrajzi számon felvett ingatlan 1/1 eszmei hányadát, (ii) a Budapest XIV. kerület belterület 29972. helyrajzi számon felvett ingatlan 1/1 eszmei hányadát, (iii) a Budapest XIV. kerület belterület 29862. helyrajzi számon felvett ingatlan 1/1 eszmei hányadát, (iv) a Budapest XIV. kerület belterület 29841. helyrajzi számon felvett ingatlan 1/1 eszmei hányadát, (v) a Budapest XIV. kerület belterület 29834/13. helyrajzi számon felvett ingatlan 347.619/672.346 eszmei hányadát és (vi) a Budapest XIII. kerület belterület 26084/3. helyrajzi számon felvett ingatlan 1/1 eszmei hányadát – versenyeztetés nélkül – összesen nettó 50.919.203.964 Ft vételár fejében adásvétel jogcímen átruházza az Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaságra. A felek a vételár meghatározása során nettó 59.286 Ft/m² négyzetméterárat alkalmaztak. Az adásvételi szerződés a vételárat mérföldkövekhez igazodóan, részletekben rendeli megfizetni, 2039-ig. A vevő már az első mérföldkövel esedékessé váló 25%-os részlet megfizetésével tulajdonjogot szerez az ingatlanokon. Az adásvételi szerződés beruházások elvégzésére vagy kármentesítésre vonatkozó kötelezettségvállalást nem tartalmaz, a szerződésben ezeket a kérdéseket későbbiekben megkötésre kerülő, külön megállapodásokra utalták a felek.

Az adásvételi szerződésben az eladó Magyar Állam tájékoztatta a vevőt, hogy a Budapest XIV. kerület belterület 29834/13. helyrajzi számon felvett ingatlan vonatkozásában a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-nek (jelenlegi nevén BKM Budapesti Közművek Zrt.-nek) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:20. §-a alapján elővásárlási joga áll fenn:

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.-nek, mint az ingatlan-nyilvántartásban 29834/13/A hrsz-on felvett, természetben Budapest XIV. kerület belterületen található ingatlan tulajdonosának a Polgári	The Seller informs the Buyer that Budapesti Távhőszolgáltató Zrt., as the owner of the real property located in the inner area Budapest District XIV. registered under lot number 29834/13/A, has a pre-emption right based on Section 5:20 of Act V of 2013 on the Civil Code (Civil Code.)
---	--

Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:20. §-a alapján elővásárlási joga áll fenn.	
---	--

Az adásvételi szerződés szerint a vételár első részletének megfizetésére a vevő az attól számított tíz napon belül köteles, hogy az elővásárlási jogról való lemondásról szóló nyilatkozatokat az eladó a részére bemutatta, vagy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelenül telt el:

Amennyiben a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. és a STOCKTON Zrt. elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai nem állnak rendelkezésre a jelen pont szerinti határidőben, úgy Vevő a nevezett jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatai vagy ezek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő (amely nem lehet több, mint 30 naptári nap) eredménytelen lejárta igazoló dokumentumok Eladó általi bemutatásának napjától számított 10 (tíz) munkanapon belül köteles a jelen pont szerinti vételárrészlet megfizetésére.	If the declarations regarding the waiver of the pre-emption rights of Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. and STOCKTON Zrt. are not available within the deadline set out in this section, the Buyer shall pay the purchase price instalment under this section within 10 (ten) business days from the date of presentation by the Seller of either the waiver declarations of the aforementioned title holders or, in the absence thereof, documents certifying the expiry of the deadline (which shall not be more than 30 calendar days) for exercising the pre-emption right without result.
--	--

A Legfelsőbb Bíróság a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményében adott jogértelmezést az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő egyes kérdésekről, amelynek 2., 6., 8. és 9. pontjait a Kúria az új Ptk. hatálybalépését követően a 1/2014. polgári jogegységi határozatban továbbra is irányadónak minősítette. A PK vélemény 9. pontja szerint „[h]a a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni köteles a kapott vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni. (...) Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el.” Ennek megfelelően – figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződésben a felek kifejezetten oszthatatlan szolgáltatásként szabályozták a hat ingatlan értékesítését – az elővásárlásra jogosultnak ez a jogosultsága a teljes ingatlancsomag vonatkozásában fennáll.

Figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződés szerint a STOCKON Zrt.-nek – a dologösszességhez tartozó egyik másik ingatlanban való résztulajdona okán – szintén elővásárlási joga van, a Ptk. 6:222. § (5) bekezdése szerint mind a BKM, mind pedig a STOCKON Zrt. tehet elfogadó nyilatkozatot, ezek fenntartása esetén „egymás közötti érdekeltységük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dolgon.”

Különböző kormányzati szereplők ellentmondásosan nyilatkoztak az elővásárlási joggal kapcsolatban.

Lázár János építési és közlekedési miniszter nyilatkozatában az elővásárlási jog fennállását elismerte, arra hivatkozott azonban, hogy a vevő által állítólagosan vállalt 5000 milliárd forintos fejlesztési kötelezettséget is vállalnia kell az elővásárlási jog jogosultjának. Az adásvételi szerződésben ilyen kötelezettség nem található, az elővásárlási jog jogosultjának pedig az adásvételi szerződés szerinti kötelezettségeket kell vállalnia. Megjegyzendő, hogy a kormány által az Egyesült Arab Emírségek kormányával kötött, a 2024. évi XXI. törvénnyel kihirdetett nemzetközi közjogi szerződés (az adásvételi szerződés szóhasználatára szerint „Gazdasági Megállapodás”) sem tartalmaz *5000 milliárd forint*ra vonatkozó *kötelezettségvállalást*, annak 3. cikkében *5 milliárd euró* (ez legfeljebb akkor lenne 5000 milliárd forint, ha valutaválság alakulna ki Magyarországon 1000 forintos euróárfolyammal) összegű beruházás *ösztönzését* vállalta az emírségek kormánya.

Nagy Márton nemzetgazdasági miniszter a nyilatkozatában azt az álláspontot képviselte, hogy ugyan fennállnak az adásvételi szerződés szerinti elővásárlási jogok, ezek érvényesítésének azonban az a feltétele, hogy az Egyesült Arab Emírségek kormánya a Gazdasági Megállapodás 3. cikk a) pontja szerint az elővásárlási jog jogosultját vevőnek jelölje. A nemzetközi szerződés ezen rendelkezése ugyanakkor csak a közbeszerzésben vagy pályáztatásban való részvétel alól mentesíti az emírségek kormánya által kijelölt jogalanyt, de az értékesítésre egyebekben „összhangban a nemzeti jogszabályokkal”, ennek megfelelően az elővásárlási jog biztosítása mellett kerülhet csak sor.

Gulyás Gergely Miniszterelnökséget vezető miniszter úgy foglalt állást, hogy a törvényben kihirdetett Gazdasági Megállapodás „magasabb rendű, mint más belső jogforrások. Ezért a szerződés alapján kijelölt vevő jogai elsőbbséget élveznek az elővásárlási joggal szemben.” A miniszter elismerte, hogy vita esetén a bíróság dönt majd arról, hogy a jogosultak élhetnek-e elővásárlási jogukkal. A Gazdasági Megállapodás mint nemzetközi közjogi szerződés a részes felek mint közjogi jogalanyok (államok) jogait és kötelezettségeit rögzíti, az – legalábbis a 3. cikk a) pontja esetén bizonyosan – nem olyan ún. self-executing szerződés, amely magánfelek jogosultságait és kötelezettségeit közvetlenül szabályozná. Ennek megfelelően egyfelől a Gazdasági Megállapodás magánjogi jogosultságokat nem is érint közvetlenül, így nem előzheti meg a Ptk.-t, de másfelől az előzőekben kifejtettek szerint eleve nem is korlátozza az elővásárlási jog gyakorlását.

Minderre figyelemmel megállapítható, hogy a BKM Budapesti Közművek Zrt. mint a Ptk., mind pedig a magyar állam eladónak az adásvételi szerződésben tett nyilatkozata szerint rendelkezik elővásárlási joggal az adásvételi szerződés szerinti valamennyi ingatlan vonatkozásában, amely harmadik személy jóváhagyásától nem függ. Az elővásárlási jog gyakorlására az eladónak fel kell hívnia a BKM-et, aki elfogadó nyilatkozat megtétele mellett az adásvételi szerződésbe lép be a vevő helyére. Abban az esetben, ha az elővásárlási jogot megsérti az eladó, az elővásárlásra jogosult polgári pert indíthat az eladó és az eredeti vevő ellen, amelyben kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt – az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével – annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre.

Az adásvételi szerződés mellékletét képező beépíthetőségi szabályok éles ellentétben állnak a Fővárosi Közgyűlés által korábban megfogalmazott városfejlesztési elvekkel: 500 méteres toronyházak luxuslakásai épülnének ahelyett, hogy a budapesti lakhatási válságot enyhítő, élhető, a korszerű várostervezés szempontjainak megfelelő parkváros jönné létre. A budapestiek érdeke az, hogy az általuk választott, őket képviselő Fővárosi Közgyűlés ne engedje, hogy a főváros fejlesztési aranytartálékán külföldi befektetők külföldieket szolgáló luxusberuházása valósuljon meg.

Az érintett ingatlanok tulajdonosa a magyar állam, ami évtizedekig hagyta pusztulni, szennyeződni a szóban forgó területet. Itt az idő arra, hogy a lényegében a teljes magyar városfejlesztési szakma egyetértésével találkozó, legutóbb a Fővárosi Közgyűlés 2024. decemberi ülésén kinyilvánított elveknek megfelelő városfejlesztés kezdődhessen a területen – együttműködésben az érintett kerületekkel, és természetesen a magyar állammal is.

Ahhoz, hogy ez megvalósulhasson, a BKM-nek az elővásárlási jogával élnie kell, erre tekintettel javasolom, hogy a Fővárosi Közgyűlés a határozati javaslatokban foglaltak szerint utasítsa a BKM-et, hogy az elővásárlási jogát gyakorolja. Az adásvételi szerződés szerint az abban meghatározott árat a tulajdonos magyar állam megfelelőnek és értékarányosnak tekintette, ennek megalapozottságában nincs okunk kételkedni. Ez az ár mint független felek közötti ár, az elővásárlási jog jellegéből fakadóan piacinak tekinthető, hiszen különben az adásvételi szerződést megkötő, vagy azt jóváhagyó állami tisztségviselők bűncselekményt követtek volna el.

Az utasítás végrehajtása alapján létrejövő adásvételi szerződés jóváhagyása a BKM alapszabályának VII.1.3.f. pontja szerint az alapító hatáskörébe tartozik mint az üzleti tervben nem szereplő, a Társaság szokásos üzletmenetébe nem tartozó szerződéskötés, kötelezettségvállalás engedélyezése. A BKM a Fővárosi Hulladékhasznosító Mű értékesítéséből származó bevételéből – amelyet a cég nonprofit jellege miatt osztalékként nem vonhat el a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat – a rákosrendezői ingatlanok vételárának fizetésére vonatkozó, az adásvételi szerződés szerinti feltétlen kötelezettségét teljesíteni tudja.

Azt kezdeményezem mindezekre figyelemmel, hogy a tisztelt Fővárosi Közgyűlés hozza meg az ahhoz szükséges döntéseket, hogy Budapest fejlesztési aranytartáléka – magyar kézben maradván – a város és az ország érdekeit szolgálja, az arab befektetők profitérdekeinek maximalizálása helyett.

Fel kell készülnünk természetesen arra is, hogy a kormányzati nyilatkozatok alapján a kormány arra készül, hogy az elővásárlási jogot megsértve átjátssza az arab befektetőknek az ingatlanokat. A Fővárosi Önkormányzat gazdasági társaságának minden szükséges jogorvoslati eljárást ennek elkerüléséhez igénybe kell vennie.

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy

1.

Budapest Főváros Önkormányzata mint a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44, székhelye: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31., a továbbiakban: Társaság) egyedüli részvényese a Társaság legfőbb szervének hatáskörében eljárva

a) a Társaság alapszabályának VII.1.3.f. pontja szerint jóváhagyja, egyben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:112. § (3) bekezdése szerint felhívja a Társaság vezető tisztségviselőjét, hogy a Társaság a Magyar Állam és az Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság között 2025. január 16-án kötött, az előterjesztés 1. mellékletét képező adásvételi szerződéssel összefüggésben, az abban foglalt feltételekkel és a tárgyat képező valamennyi ingatlan vonatkozásában az elővásárlási jogát gyakorolja, ideértve különösen az eladó által közölt vételi ajánlat elfogadását,

b) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:112. § (3) bekezdése szerint felhívja a Társaság vezető tisztségviselőjét, hogy a Társaság a) pont szerinti elővásárlási jogának esetleges, bármilyen mértékű megsértése esetén minden rendelkezésére álló jogorvoslati eszközzel éljen az elővásárlási jog érvényesítése érdekében,

egyben felkéri a főpolgármestert, hogy a jelen határozat szerinti alapítói döntést adja ki, és a Társaság vezető tisztségviselőjével írásban közölje,

határidő: azonnal

felelős: Karácsony Gergely főpolgármester

2.

felkéri a főpolgármestert, hogy

a) a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársasággal együttműködve dolgozza ki a Magyar Állam és az Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság között 2025. január 16-án kötött, az előterjesztés 1. mellékletét képező adásvételi szerződéssel érintett ingatlanok hasznosításának olyan városfejlesztési és üzleti koncepcióját, amely a Fővárosi Közgyűlés vonatkozó rendeleteinek és határozatainak megfelel,

b) gondoskodjon arról, hogy az a) pont szerinti koncepciót a Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottságban folytatott konzultációt követően a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság érvényesítse az előterjesztés 1. mellékletét képező adásvételi szerződésben nevesített további megállapodások tárgyalása és megkötése során,

határidő: a koncepció kidolgozására a tulajdonjog bejegyzését követő hatvan nap

felelős: főpolgármester

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Karácsony Gergely
Főpolgármester

mellékletek:

1. a Magyar Állam és az Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság között 2025. január 16-án kötött szerződés