

ZVK Development Kft.

2038 Sóskút, Homokbánya út 3.

részére

Másolatban:

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C. ép.

Tisztelt ZVK Development Kft.!

Alulírott, Rózsa András Polgármester által képviselt Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2., a továbbiakban: Önkormányzat) korábban csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőm, dr. Szepesházi Péter ügyvéd (1033 Budapest, Huszti út 35. fszt. 127., + 36 30 3701 201, szepeshazip@gmail.cim, levelezési cím: 1300 Bp., Pf. 21., KASZ: 360794370) útján az alábbi

jognyilatkozatot

teszem a Tisztelt ZVK Development Kft. (székhely: 2038 Sóskút, Homokbánya út 3., Cgj.: 13-09-195450) felé a Magyar Állam és a Eladó (Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.) között létrejött 2023.04.06-i megállapodás és a 1141 Budapest Csömöri út - Rákospatak utca - Bosnyák utca – Lőcsei út által határolt területen található 31267/140, 31267/141, 31267/142, 31267/144, 31267/145, 31267/146, 31267/147, 31267/149, 31267/150 (korábban: 31267/132; 31267/133, 31267/134, 31267/135) hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi szerződés(ek) tárgyában:

Hivatkozással Tisztelt Címzett 2026. március 13-án kézbesített, 2026. március 11-én kelt levelére az alábbiakat közlöm.

A 2026. március 16-án kézbesített, 2026. március 11-én kelt levél nem minősül elővásárlási jog gyakorlására felhívásnak, erre tekintettel az elővásárlási jog nem gyakorlása jelen Önkormányzat részéről nem rögzíthető, a következők miatt:

A levél és egyetlen melléklete sem tartalmazza a dologösszesség egyes adásvétellel érintett elemei tekintetében az elővásárlással érintett adásvételi szerződés(ek)e)t nemhogy teljes terjedelemben, de még a 2013. évi V.tv. (Ptk.) 6:221-223. §-a, 6:63. §-ára figyelemmel a 6:64. § (1) bekezdésre alkalmas részletezettségben sem. Utalok arra, hogy ilyen komplex adásvételsorozat esetében – azok egymással összefüggő jellege miatt – a

jogi értelemben lényeges feltételek bővebbek, de a szokásos lényeges feltételek (ideértve: tárgy, ellenérték, esedékesség) megítélhetősége is nagyban függ a szerződés(tervezetek) egyéb részleteitől. Még azt sem túlzás kijelenteni, hogy adott részletnél a lényegesség vagy hiányának elbírálása is függ a dologösszesség mindegyikére kötendő adásvételi szerződések tartalmától.

A bírói gyakorlatból szemezgetve, kijelenthető, hogy nem elég a pusztán adásvétel-összefoglalás. Ingatlan adásvételnél az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot teljes terjedelemben kell közölni; ezt a gyakorlat szerint legbiztosabban a már aláírt adásvételi szerződés megküldése teljesíti. Egy rövid ismertetés vagy annyi, hogy „mellékelve megküldöm a szerződéstervezetet”, önmagában nem elég. Ezt mondja ki a Kúria Pfv.I.20.835/2022/6-os számú és a Kúria Pfv.VI.20.784/2015/4-es számú precedensképes döntései és a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.019/2021/5-ös számú határozata. A kötelező adásvételi (s így közlendő!) tartalom pedig a Kúria Pfv.VI.21.785/2018/6-os számú precedensképes határozata, a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.640/2024/11-II-es számú ítélete szerint legalább az alábbiak:

- a) felek és ingatlan azonosítása;
- b) tulajdonátruházási szándék;
- c) vételár;
- d) fizetési mód, ütemezés, határidők;
- e) birtokbaadás ideje;
- f) minden egyéb lényeges kikötés, pl. foglaló, pénznem, számlaszám, teljesítőképesség igazolása, terhek összege, speciális kötelezettségek. Ha pedig a harmadik személy szerződése foglalót, előzetes fizetést vagy igazolási kötelezettséget ír elő, ezek az ajánlat részét képezik, azt is kézbesíteni kell az elővásárlásra jogosultnak (Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.640/2024/11-II).

A fentiek miatt bizonyos, hogy 2026. március 11-én kelt levél nem tesz eleget az előbbi bekezdésben írt jogszabályi rendelkezéseknek.

A bírói gyakorlatban a szerződés felületes „ismertetése” nem elegendő az elővásárlási jog gyakorlására felhívásban.

A Tisztelt ZVK Development Kft. által citált joggyakorlat csak arra az esetre vonatkozhat, ha a minden tekintetben szabályos, jogszerű elővásárlási jog gyakorlására felhívás megvalósult volna (jelen ügyben ez nem így történt). Ugyanakkor azt nem vitatjuk, hogy a dologösszességen belüli dolgok tekintetében valóban nem „mazzsolázhat” az elővásárlási jog jogosultja az esetleges elfogadó nyilatkozata során, s nem szabhat feltételeket az elővásárlási joga gyakorlásához.

Ismételten rögzítem, hogy az egyetértési jog körében a 2026. július 9-én megtartott háromoldalú egyeztetésen (MNV Zrt., ZVK Development Kft., Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata) és a megelőző írásbeli kommunikáció során a 2026. június 22-én kelt levélben Tisztelt Címzett által jegyzett álláspontot a maga teljességében sem fogadom el. Nem osztom a Tisztelt ZVK Development Kft. azon nézetét sem, mely szerint legfeljebb hatálytalanság vagy szerződésszegés jogkövetkezménnyel járhat az egyetértési

és egyébként az elővásárlási jog figyelmen kívül hagyása, fenntartom a teljes és részleges érvénytelenség, egyéb jogelleneségből fakadó jogkövetkezmények relevanciáját.

Megismétlem, hogy jelen Önkormányzat továbbra sem zárkózik el az érdemi egyezségi javaslatok, ajánlatok megfontolása előtt, de ez nem járhat sem a jogérvényesítésről lemondással, sem annak késleltetésével s akkor van értelme, ha az egyeztetés nem hektikusan változó beruházói álláspontban, ellenérték-összeg lebegtetésében merül ki. Jelzem továbbá, hogy az MNV Zrt., sőt az ügy politikai súlya miatt a szóbanforgó projkettel érintett terület országgyűlési képviselője szíves közreműködését szorgalmazzuk és támogatjuk e körben is.

Bp., 2026.07.20.

Tisztelettel:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata

jogi képv.

Szepesházi Péter dr. ügyvéd