



Sürgősségi előterjesztés
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. április 30-i rendes ülésére
a Magyar Tudományos Akadémiával kötendő egyezségi megállapodás jóváhagyására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában áll a 1014 Budapest, Úri utca 47. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6641/3 hrsz-ú, 361 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű, műemlék, védett terület, régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület, kiemelten védett régészeti lelőhely, műemléki jelentőségű terület, világörökség jogi jellegű ingatlan.

Az ingatlant 6648 hrsz. alatt a telekkönyvi nyilvántartás 103. birtoklapján tartották nyilván a 6641 hrsz-ú, Úri utca 49. és Országház utca 28. szám alatti, valamint a 6642 hrsz-ú, Országház utca 26. szám alatti ingatlanokkal együtt. Az egységes ingatlan-nyilvántartás szerkesztése során a 6642 és 6648 hrsz-ú ingatlanok beolvadtak a 6641 hrsz-ú ingatlanba.

1994. június 30. napján lépett hatályba a Magyar Tudományos Akadémiáról szóló 1994. évi XL. törvény, melynek akkor hatályos 5. § (1) bekezdése alapján a 6641 hrsz-ú, összesen 12224 m² területű ingatlanegyüttes a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonába került. Ezt követően került sor a 6641 hrsz-ú ingatlan megosztására, és ekkor kapott a két lakóház önálló helyrajzi számot, 6641/2 lett az Országház utca 26. és 6641/3 lett az Úri utca 47. szám alatti ingatlan helyrajzi száma.

Az Országház utca 26. és az Úri utca 47. szám alatti ingatlanokban található lakásokat – mindkét ingatlanban 4-4 lakás található – a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), illetve jogelődje évtizedeken át önkormányzati bérlakásként hasznosította.

Figyelemmel arra, hogy a Magyar Tudományos Akadémia és az Önkormányzat az Országház utca 26. és az Úri utca 47. szám alatti ingatlanok tulajdonjogi sorsát peren kívül rendezni nem tudta, a Magyar Tudományos Akadémia 2006 júliusában a Budai Központi Kerületi Bíróságon pert indított, az ingatlanok birtokba adására és ezen időpontig használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperes Önkormányzatot. Az eljáró bíróság a per tárgyalását az Önkormányzat által tulajdonjoga megállapítása iránt megindított per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az Önkormányzat 2008. április 15-én terjesztette elő tulajdonjoga megállapítására vonatkozó kereseti kérelmét, melyben annak megállapítását kérte, hogy az Úri utca 47. és az Országház utca

26. szám alatti ingatlanokat magában foglaló perbeli terület a tulajdonában áll, továbbá tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére kérte kötelezni az alperest.

A Fővárosi Bíróság 2010. június 03. napján kelt elsőfokú ítéletével az Önkormányzat keresetét elutasította. Az Önkormányzat az ítélettel szemben fellebbezéssel élt, azonban a Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság 2011. február 16-án kelt ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Magyar Tudományos Akadémia által az Országház utca 26. és az Úri utca 47. szám alatti ingatlanok birtokba adása és ezen időpontig használati díj megfizetése iránt az Önkormányzat és a lakók ellen indított perben a Budai Központi Kerületi Bíróság 2019. május 17. napján kelt elsőfokú ítéletében egyetemlegesen kötelezte az Önkormányzatot és az érintett lakókat az egyes lakások 30 napon belüli birtokba adására, valamint az Önkormányzatot, mint I. rendű alperest 33.548.512,- Ft és kamatai, továbbá 2019. május 1-től az ingatlanok birtokba adásáig minden hónap 10. napjáig havonta 233.580,- Ft megfizetésére.

Az alperesek az ítélettel szemben fellebbeztek. A Fővárosi Törvényszék 2020. február 20-án kelt másodfokú ítéletében a birtokba bocsátásra kötelező rendelkezéseket pontosítással helyben hagyta, a marasztalás összegét 30.198.018,- Ft összegre leszállította a késedelmi kamat fizetési kötelezettség változatlanul hagyása mellett. A másodfokú bíróság mellőzte továbbá a 2019. május 1. napjától az ingatlanok birtokba adásáig minden hónap 10. napjáig havonta 233.580,- Ft megfizetésére kötelező rendelkezést, egyúttal kötelezte az Önkormányzatot, hogy fizessen meg a felperesnek 2019. május 1. napjától havonta, minden hónap 10. napjáig az Úri utca 47. földszint 1. szám alatti lakás birtokba adásáig 14.280,- Ft-ot; az Úri utca 47. 1. emelet 1. szám alatti lakás birtoka adásáig 34.680,- Ft-ot, az Úri utca 47. 1. emelet 2. szám alatti lakás birtokba adásáig 39.270,- Ft-ot, az Országház utca 26. 1. emelet 1. szám alatti lakás birtokba adásáig 57.630,- Ft-ot, az Országház utca 26. 1. emelet 2. szám alatti ingatlan birtokba adásáig 35.700,- Ft-ot, az Úri utca 47. földszint 2. szám alatti lakás birtokba adásáig 22.440,- Ft-ot, az Országház utca 26. földszint 1. szám alatti lakás birtokba bocsátásáig 29.580,- Ft-ot.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy

- az Úri utca 47. földszint 1. szám alatti, 1 szobás, 28 m² alapterületű lakásra 2001. január 2. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében eljáró I. kerületi Házgondnoksági Kft. bérbeadó Legény Gyöngyi bérlővel csere joggal,
- az Úri utca 47. földszint 2. szám alatti, 1 szobás, 44 m² alapterületű lakásra 2013. július 15. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat GAMESZ bérbeadó közjegyzői okirat alapján, az elhunyt bérlő unokájával, Legény Orsolya Anna bérlővel,
- az Úri utca 47. 1. emelet 1. szám alatti, 2 szobás, 68 m² alapterületű lakásra az I. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nevében eljáró I. ker. Házgondnoksági Kft. 1995. május 03. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést Legény Béla és Legényné Szabó Mária, valamint Legény Orsolya bérlőtársakkal, akik a szerződés szerint magánjogi cserével költöztek a lakásba,
- az Úri utca 47. 1. emelet 2. szám alatti, 1 szobás, 77 m² alapterületű lakásra az I. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala nevében eljáró I. ker. Házgondnoksági Kft. 1995.

- december 06. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést Legény Kinga bérlővel, aki szintén lakáscserével költözött az ingatlanba,
- az Országház utca 26. földszint 1. szám alatti, 1 szobás, 58 m² alapterületű lakásra 2015. április 16. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat GAMESZ bérbeadó az elhunyt bérlő gyermekével, Orbán Beatrix Judit bérlővel,
 - az Országház utca 26. földszint 2. szám alatti, 1 szobás, 75 m² alapterületű lakásra 1990. május 02-án kötött – bérlőtársi jogviszony megszüntetése okán – a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat bérbeadó határozatlan idejű lakásbérleti szerződést Hajzók Ferenc bérlővel,
 - az Országház utca 26. 1. emelet 1. szám alatti, 2 szobás, 113 m² alapterületű lakásra 2010. október 01. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat GAMESZ bérbeadó közjegyzői okirat alapján, az elhunyt bérlő unokájával, Antal Enéh Sarolt bérlővel, valamint
 - az Országház utca 26. 1. emelet 2. szám alatti, 1 szobás, 70 m² alapterületű lakásra 2010. február 24. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából eljáró Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat GAMESZ bérbeadó - lakáscserét követően - Homolya József bérlővel.

Az ítéletek rendelkeznek arról is, hogy az Önkormányzat, illetve az I. kerületi Házgondnoksági Kft. bérbeadóval 1994. június 30. napját követően kötött lakásbérleti szerződések a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, mint jogszabályba ütköző szerződések semmissé, mivel az Önkormányzat a felperes tulajdonszerzésétől kezdve bérleti szerződések megkötésére jogosultsággal nem rendelkezett. Az Önkormányzat továbbá lehetetlen szolgáltatásra vállalt kötelezettséget, ily módon az előbbi bérleti szerződések a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján is semmissé. Ezen semmisséget a bíróságnak hivatalból kellett észlelnie, az érvénytelen szerződésnek kötelelem keletkeztető hatálya nincs, abból a bérlők elhelyezési kötelezettsége sem keletkezhet.

Az Önkormányzat a 86/2021. (III. 22.) polgármesteri határozatban foglaltak szerint, az érintettek lakhatásának méltányos rendezése érdekében, a lakók ezirányú kérelme alapján lehetőséget biztosított a lakók elhelyezésére határozatlan időtartamra, költségelvű lakbér mellett.

Antal Enéh Sarolt a 87/2021. (III. 22.) polgármesteri határozat alapján 2021. április 06. napján kötött határozatlan idejű lakásbérleti szerződést a 1015 Budapest, Donáti utca 2. 1. emelet 12. szám alatti lakásra.

Homolya József a 86/2021. (III. 22.) polgármesteri határozat és a BDV/11449-7/2021 ügyiratszámú bérbeadói hozzájárulás alapján 2021. július 27. napján kötött lakásbérleti szerződést határozatlan időre a 1014 Budapest, Bécsi kapu tér 6. 1. emelet 6. szám alatti lakásra. Az Országház utca 26. 1. emelet 1. és 1. emelet 2. szám alatti lakások 2021. augusztus 30-án a Magyar Tudományos Akadémia részére birtokba adásra kerültek, míg az Országház utca 26. földszint 2. szám alatti lakás tekintetében a Magyar Tudományos Akadémia jogosult a bérbeadásra, mivel Hajzók Ferenc lakásbérleti szerződése 1994. június 30. napját megelőzően került megkötésre.

Az Országház utca 26. földszint 1. szám alatti lakásban lakó Orbán Beatrix Judittal jelenleg még egyeztetés zajlik a 86/2021. (III. 22.) polgármesteri határozat szerinti elhelyezéséről.

A Magyar Tudományos Akadémia a Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság 42.Pf.635.414/2019/19. ügyszámú jogerős ítéletében foglaltak teljesítése – az Úri utca 47. földszint 1., földszint 2., 1. emelet 1. és 1. emelet 2. szám alatti lakások és az Országház utca 26. földszint 2. szám alatti lakások kiürítése, valamint a díjfizetési kötelezettség megfizetése iránt – a végrehajtási eljárásokat megindította.

Az Önkormányzat a pénzkövetelés végrehajtására indított 221.V.0823/2025 végrehajtói ügyszám alatti eljárás során fizetési kötelezettségének eleget tett, így a végrehajtás befejezésre került.

Az érintett lakások birtokba adása iránt 221.V.0609/2025 végrehajtói ügyszám alatt dr. Sebestyén Barbara önálló bírósági végrehajtó által foganatosított eljárást a Budai Központi Kerületi Bíróság a 2025. július 10-én kelt végzésével a Magyar Tudományos Akadémia végrehajtást kérő kérelmére, az Önkormányzattal folytatott önkéntes végrehajtás módjáról szóló folyamatban lévő tárgyalások befejezéséig felfüggesztette.

A Magyar Tudományos Akadémia és az Önkormányzat között egyeztető tárgyalások zajlottak az Úri utca 47. szám alatti ingatlan értékarányos cseréje tárgyában, melynek eredményeképpen és helyszíni megtekintést követően a Magyar Tudományos Akadémia Elnöksége a 21/2026. (III. 24.) számú elnökségi határozatában döntött arról, hogy támogatja a tulajdonában álló 1014 Budapest, Úri utca 47. szám alatti ingatlan, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 1011 Budapest, Fő utca 3. 2. emelet 12. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14403/0/A/13 hrsz-ú, 141 m² alapterületű, 3 szobás lakás és a lakáshoz a közös tulajdonból hozzátartozó 726/10.000 eszmei hányad, továbbá a 1011 Budapest, Fő utca 3. 2. emelet 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14403/0/A/16 hrsz-ú, 132 m² alapterületű, 2 szobás lakás és a lakáshoz a közös tulajdonból hozzátartozó 680/10.000 eszmei hányad felek értékegyeztetése alapján azonos értéken történő cseréjét.

A Magyar Tudományos Akadémia mind az Úri utca 47., mind a Fő utca 3. 2. emelet 12. és 15. szám alatti lakások tekintetében gondoskodott 2-2 ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzéséről.

A Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában álló Úri utca 47. szám alatti ingatlan forgalmi értékét az ATZ Partners Kft. ingatlanforgalmi szakértője a 2026. január 20. napján készített és 2026. április 16. napján fenntartott szakvéleményében 528.000.000,- Ft, a Rétköz Vagyonértékelő Kft. a 2026. január 30. napján készített és a jelen előterjesztés tárgyalásakor is érvényes szakvéleményében 485.700.000,- Ft összegben állapította meg.

Az ATZ Partners Kft. szakértője a 2026. január 20. napján készített és 2026. április 16. napján fenntartott szakvéleményében az Önkormányzat tulajdonában álló Fő utca 3. 2. emelet 12. szám alatti lakás forgalmi értékét 218.000.000,- Ft, a Fő utca 3. 2. emelet 15. számú lakás forgalmi értékét 319.000.000,- Ft, a két lakás forgalmi értékét mindösszesen 537.000.000,- Ft összegben, a Rétköz Vagyonértékelő Kft. a 2026. január 30. napján készített és érvényes szakértői véleményben a két önkormányzati lakás forgalmi értékét mindösszesen 482.800.000,- Ft összegben határozta meg, amelyből a Fő utca 3. 2. emelet 12. szám alatti lakás forgalmi értéke 205.300.000,- Ft, a Fő utca 3. 2. emelet 15. szám alatti lakás forgalmi értéke 277.500.000,- Ft.

A 1011 Budapest, Fő utca 3. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14403 hrsz-ú ingatlan a kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása alapján műemlék, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, fokozottan védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely és világörökség jogi jellegű ingatlan.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. § a) pontja alapján korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak a műemlékek.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése értelmében a 4. §-ban meghatározott, korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak megszerzéséről – ide nem értve az ingyenes megszerzés esetét – és átruházásáról a Képviselő-testület határoz.

A Vagyonrendelet 23. § (3) bekezdése szerint az önkormányzat vagyonát és várományi vagyonát érintő perbeli vagy peren kívüli egyezség megkötésére 20 millió forint értékhatárig a Gazdasági és Jogi Bizottság, ezen értékhatár felett a Képviselő-testület jogosult.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 126. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletkez, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. § (4) bekezdése értelmében a műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

A sürgősségi előterjesztés indoka az egyezségi megállapodás mielőbbi megkötése a jogerős bírósági ítéletben foglalt, a 1014 Budapest, Úri utca 47. földszint 1., földszint 2., 1. emelet 1. és 1. emelet 2. szám alatti lakások birtokba adására vonatkozó kötelezettség teljesítésére.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2026. (.....) önkormányzati határozata

a Magyar Tudományos Akadémiával kötendő egyezségi megállapodás jóváhagyásáról

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a és az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése és 23. § (3) bekezdése szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budai Központi Kerületi Bíróság 19.P.I.20.242/2016/129. számú elsőfokú, valamint a Fővárosi Törvényszék 42.Pf.635.414/2019/19. számú, 2020. február 20. napján jogerőre emelkedett másodfokú ítéletében foglalt, a 1014 Budapest, Úri utca 47. földszint 1., földszint 2., 1. emelet 1. és 1. emelet 2. szám alatti lakások birtokba adására vonatkozó kötelezettségének teljesítésére a

Magyar Tudományos Akadémiával egyezségi megállapodást köt oly módon, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező 1011 Budapest, Fő utca 3. 2. emelet 12. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14403/0/A/13 hrsz-ú, 141 m² alapterületű, 3 szobás lakás és a lakáshoz a közös tulajdonból hozzátartozó 726/10.000 eszmei hányad, továbbá a 1011 Budapest, Fő utca 3. 2. emelet 15. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14403/0/A/16 hrsz-ú, 132 m² alapterületű, 2 szobás lakás és a lakáshoz a közös tulajdonból hozzátartozó 680/10.000 eszmei hányad 1/1 arányú tulajdonjogát a felek értékegyeztetése szerint – figyelemmel az ATZ Partners Kft. által 2026. január 20. napján készített és 2026. április 16. napján kelt nyilatkozattal fenntartott, valamint a Rétköz Vagyonértékelő Kft. által 2026. január 30. napján készített szakvéleményekben foglaltakra – az értékbecslések számtani átlaga alapján számított azonos értéken elcseréli a Magyar Tudományos Akadémia 1/1 arányú tulajdonában álló 1014 Budapest, Úri utca 47. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 6641/3 hrsz-ú, 361 m² területű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogára azzal, hogy a Magyar Tudományos Akadémiának a 1014 Budapest, Úri utca 47. szám alatti ingatlannal és az ingatlanban található földszint 1., földszint 2., 1. emelet 1. és 1. emelet 2. szám alatti lakásokkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semmilyen további igénye, követelése nincs, továbbá sem az egyezségi megállapodás megkötésekor, sem azt követően, sem peres, sem peren kívüli úton igényt, követelést az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen nem támaszt és nem érvényesít.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az egyezségi megállapodás Önkormányzat képviselőjében történő aláírására, a szükséges jognyilatkozatok megtételére, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 126. § (1) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri jóváhagyás, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 55. § (4) bekezdése szerinti műemlékvédelmi hozzájárulás beszerzése érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. június 30.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2026. április „21”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2026. április „21”