

Késmárki-Mészáros Gyöngyi
Polgári Jogi Tanszék
Témavezető: Menyhárd Attila, egyetemi tanár

Az elővásárlási jog

Bevezető gondolatok

A kötelmi jogban évszázadok fejlődését követően is az adásvétel töretlenül a leggyakoribb jogügylet, mely ugyan mit sem veszített jelentőségéből, mégis folyamatos változáson esett át. Különös nemei alakultak ki, kiegészült mellékkötelezettségekkel, és a gazdasági élet fejlődése számos ponton alakította át az egyszerű eladás-megvétel folyamatát.

Az egyik ilyen különös neme az elővásárlási jog, melynek jogosultja arról dönthet, hogy a más által tett ajánlat feltételei szerint akar-e az eladóval szerződést kötni, meg kívánja-e vásárolni a dolgot olyan vételáron, olyan feltételek mellett, melynek kidolgozásában maga nem vehetett részt. Ugyanakkor az eladó nem dönthet szabadon, hogy kivel kíván adásvételi szerződést kötni, a harmadik személlyel megtárgyalt jogügyletet az elővásárlási jog jogosultjának döntése alapján vele köteles létrehozni.

Alábbiakban az elővásárlási jog bemutatására kerül sor, különös hangsúlyt fektetve a bírói gyakorlatra, az alapjául szolgáló 1959. évi IV. törvény, azaz a régi Polgári Törvénykönyv, valamint a 2013. évi V. törvény, azaz az új Polgári Törvénykönyv rendelkezéseire.

Az elővásárlási jog rövid története

Az elővásárlási jog intézményét már a római jog is ismerte, amely az adásvétel bonae fidei természetéből adódóan megengedte, hogy a felek mellék-megállapodásokat kössenek. Diocletianus császár idejére alakult ki¹, hogy az elővásárlási jogot (pactum protimiseos) az eladó javára szóló mellékegyezménynek tekintették, amely alapján az eladó kiköthette, hogy ha a vevő a dolgot bármikor el kívánná adni, azt köteles az eladónak

¹KASER, Max: 561. o.

felajánlani, aki jogosult a dolgot a más által ajánlott vételáron megvásárolni.² Az elővásárlási jog a vevő számára kedvezőbb volt, mint a visszavásárlási jog (pactum de retroemendo), mivel vélhetően az eredetinel magasabb áron adhatta el az árut.

A kora középkor kötelmi joga főként a csere körül forgott, a megkötött adásvételi szerződések egyszerűsége nem igényelte az elővásárlási joghoz hasonló jogintézmények meglétét.

A XII. századtól, azaz az érett középkortól a hűbér jelentőségének csökkenése figyelhető meg, mely magával vonta a hűbérbirtok elidegeníthetővé válását, azonban ez nem volt korlátozásoktól mentes, a hűbérúri illeték mellett a hűbérúr elővásárlási joggal is rendelkezett.³

A kora újkorban az elővásárlási jog a jószágokra is kiterjedt, mellyel az osztályos atyafiak élhettek (hazánkban a 1723. évi XLVII. tc. biztosította ezt), mely szabályt Magyarországon csak az 1852. november 29-i ősiségi nyílt parancs törölte el.⁴

A római joghoz hasonlóan a szerződéssel alapított elővásárlási jog az 1959. évi Polgári Törvénykönyv megszületése előtt megőrizte azon jellegét, hogy azt akkor köthették ki, amikor egy dolgot eladtak, és annak jogosultja az eredeti eladó lehetett. Ezt a kikötést a dolog eladását követően is létrehozhatták, de annak jogosultja csak a korábbi eladó lehetett.⁵

Az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat (a továbbiakban MTJ) az elővásárlási jogra vonatkozó formai követelményként a vételi szerződésre előírt alakot határozta meg. Az MTJ az elővásárlási jog kötelmi jellegét erősítette, melynek megsértése csak kártérítést vont maga után, a jogosult nem követelhetette a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását. Az elővásárlási jogot kötelmi jellegű jogügyletnek tekintették még akkor is, ha azt a telekkönyvbe bejegyezték. Megállapították azonban, hogy a *„kötelmi jogi jellege egyébként nem zárja ki telekkönyvi bejegyzés esetében a harmadik vevővel szemben való érvényesítést.”*⁶

Az adásvétellel vegyes szerződések esetében az elővásárlási jogosult a nem pénzbeli szolgáltatást pénzzel megválthatta, kivéve, ha az eladónak az ehhez fűződő érdeke ezt nem tette lehetővé. Egyebekben a vételi

² MARTON Géza: 234. oldal, 518. pont

³ KISTELEKI Károly - LÓVÉTEI István - NAGYNÉ SZEGVÁRI Katalin - RÁCZ Lajos - SCHWEITZER Gábor - TÓTH Ádám: 251. o.

⁴ SZLADITS Károly: 353. o.

⁵ SZLADITS Károly: 352. o.

⁶ SZLADITS Károly: 353. o.

ajánlatot teljes egészében kellett elfogadni, azonban, ha az a vevő részére fizetési halasztást engedélyezett, ezzel a lehetőséggel az elővásárlási jogosult csak akkor élhetett, ha a tartozás fejében biztosítékot adott az eladónak. Az elővásárlási jog gyakorlására szabott határidő ingatlan esetében 30 nap, más dolog esetén 8 nap volt, de a felek az elővásárlási jog alapítása során rövidebb határidőben is megegyezhettek.⁷

A szerződéssel alapított elővásárlási jogon kívül az állam javára jogszabály is biztosított ilyen lehetőséget, többek között műemlékekre, telepések telepítvényi ingatlanaira, illetve mezőgazdasági területekre.⁸

Az elővásárlási jog jelentése

Az elővásárlási jog lehetőséget biztosít a jogosultjának arra, hogy a más tulajdonában álló dolgot megvásárolja abban az esetben, ha a tulajdonos azt harmadik személy részére értékesíteni kívánja, mégpedig az eladó, azaz tulajdonos és a vevő, azaz a harmadik személy által megállapított feltételek teljes elfogadása mellett.

Az elővásárlási jog fennállása esetén egy személy által tett és egy másik személy által elfogadott ajánlat létrehoz egy bilaterális jogviszonyt, melybe az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával beléphet oly módon, hogy ő lesz a vevő az ajánlat egyéb feltételeinek megváltoztatása nélkül. A kétoldalú jogviszonnyal szemben „*az elővásárlási jog fogalmilag háromszemélyes jogviszony*”,⁹ mely nem alakulhat ki az eredeti vevő nélkül.

A tulajdonos szempontjából az elővásárlási jog a kötelmi jog alapját képező szerződési szabadság elvének korlátját jelenti. A szerződési szabadság elve teszi lehetővé, hogy a felek szándékuk szerint határozhassák meg a szerződés elemeit, hogy egyáltalán szerződést kívánnak-e kötni, megválaszthatják a szerződő partnerüket, eldönthetik a szerződés tartalmi elemeit és kiválaszthatják a típusát. A szabadság ugyan nem korlátlan, mivel nem alkotmányos alapjog, de az önálló alkotmányos jogok körébe tartozik. Az elővásárlási jog a fentiek közül a partnerválasztás szabadságát korlátozza, mivel az eladó nem kötheti meg a szerződést az általa kiválasztott féllel, helyette az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával belép az adásvételi szerződés

⁷ SZLADITS Károly: 355-358. o.

⁸ SZLADITS Károly: 359-360. o.

⁹ KISFALUDI (Harmathy Attila-jubileum): 164. o.

létrejöttére irányuló jogviszonyba, és a vételi ajánlat elfogadásával ő lesz a vevő.

Az elővásárlási jogot számos polgári törvénykönyv (így a magyar is), valamint a jogirodalom is az adásvétel különös nemeként tárgyalja, mely szerződések sajátosságai a szerződés létrejötte, hatályosulása vagy teljesítése körében jelennek meg. Jelen eset az első kört érinti, mivel az eladó köteles a vételi ajánlatot az elővásárlási jog jogosultjával közölni. *„Az ajánlat közlésével olyan helyzet áll elő, mintha a tulajdonos eladási ajánlatot tett volna a harmadik személytől származó ajánlatnak megfelelő tartalommal”*, írja a régi Ptk. kommentár. Az új Ptk. 6:222 § (2) bekezdése már törvényi szinten is megfogalmazza, hogy az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. *„Ez a szabály pótolja az 1959-es Ptk.-nak azt a hiányosságát, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatok sorában nincs a tulajdonos részéről az elővásárlási jog jogosultjának címzett olyan akaratnyilatkozat, amely a később létrejövő szerződés egyik oldalaként lenne felfogható.”*¹⁰ Ebből adódóan az ajánlatra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell a jogügyletet tekinteni, azaz a formai előírások betartása esetén a közlés a jogszabályban rögzítettek alapján távollevők között tett ajánlatnak megfelelő kötöttséget eredményez, mely csak az arra vonatkozó szabályok szerint vonható vissza, a jogosult pedig az ajánlati kötöttség időtartama alatt elfogadó nyilatkozatot tehet. Ha a jogosult élni kíván a lehetőségével, az ajánlat elfogadásával a szerződés közte és az eladó között létrejön. Ha a jogosult nem tesz nyilatkozatot, hallgatását úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, így a tulajdonos megkötheti a szerződést az ajánlatot tevő vevővel.

Az elővásárlási jog keletkezhet szerződés vagy jogszabály alapján. A tulajdonos több személy javára is alapíthat elővásárlási jogot ugyanarra a dologra, mely történhet egy megállapodásban vagy több szerződésben. Előbbi esetben az okiratban rendezendő, hogy a jogosultak milyen sorrendben gyakorolhatják jogukat, ennek hiányában azonos rangsorban lesznek jogosultak. Ha külön kötik a felek a megállapodásokat, akkor a jogok keletkezésének sorrendjében gyakorolhatják azt, azonban a szerződési szabadság elvének megfelelően eltérően is megállapodhatnak, melyhez a korábban megkötött szerződés jogosultjának a hozzájárulása szükséges.

Az elővásárlási jogot alapító szerződés írásbeli alakhoz kötött, melyre ennél további követelményt a jogszabály nem támaszt, így nem teljes bizonyító erejű magánokiratban is megköthető.

¹⁰ A Polgári Törvénykönyv – magyarázatokkal

Az elővásárlási jog mint személyhez fűződő jog átruházását a régi Ptk. kifejezetten tiltotta, melynek célja a törvény születésekor a spekulációs célú kikötések korlátozása és a tapasztalatlan személyek védelme volt. Az új Ptk. a szerződési szabadság elve alapján főszabályként megengedi az átruházást, korlátozást a 6:99. §-a tartalmaz, mely szerint pénzkövetelés biztosítása céljából többek között elővásárlási jog átruházását tiltja. Gazdálkodó szervezetek esetében mindkét jogszabály lehetőséget adott a jog gyakorlására jogosult személy kijelölésére.

Számos jogszabály alapít elővásárlási jogot, melyek közül a jelentősebbeket alább részletesebben bemutatjuk.

A szerződéses és jogszabályon alapuló elővásárlási jogok versengése esetére a Ptk. 6:226 § (3) bekezdése általános érvénnyel mondja ki ez utóbbi elsőbbségét. A jogszabállyal alapított elővásárlási jog esetén az azt alapító rendelkezés határozza meg az elővásárlási jogra jogosultak egymás közötti rangsorát is.

Az elővásárlási jog terhelhet ingót és ingatlant is, illetve gyakran terhel üzletrészt, továbbá lehet határozott vagy határozatlan időtartamra kötött.

Ingatlan esetében az elővásárlási jog a nyilvántartásba bejegyezhető, azonban – ellentétben pl. a szerződésen alapuló tulajdonjoggal – a szerződés megkötésével és nem a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. Ugyanakkor ahhoz, hogy az mindenkivel szemben hatályos legyen, azt az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott ingóság esetén annak a nyilvántartásába be kell jegyezni.

Ha az elővásárlási jog közhiteles nyilvántartásban nem szereplő dolgot terhel, vagy ha a jogot a nyilvántartásba nem jegyezték be és annak megsértésével kötnek a felek adásvételi szerződést, a jóhiszemű, ellenérték fejében szerző vevő ebben az esetben megszerzi a dolog tulajdonjogát. Ez a gyakorlat összhangban áll az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó közhitelesség elvével, vagyis a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ilyen esetben a sérelmet szenvedett elővásárlási jog jogosult az eladótól kérheti kárának megtérítését.

Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályairól a PK 9. sz. állásfoglalás adott tájékoztatást, melyet az új Ptk. hatálybalépésére tekintettel a PK 272. hatályon kívül helyezett, ugyanakkor a gyakorlatra várhatóan továbbra is hatással lesz azon kérdésekben, melyeket jogszabály nem rendez másként, továbbá a PK 9. sz. állásfoglalás számos rendelkezése a

törvény szövegébe való beépítéssel továbbra is fennmarad. Az elővásárlási jog egyes kérdései körben a PK 9. sz. állásfoglaláson kívül a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény is iránymutatásul szolgál.

Az elővásárlási jog gyakorlására főszabály szerint kizárólag adásvétel címén történő átruházás esetén van lehetőség, jogszabály azonban ettől eltérően is rendelkezhet.

Tekintettel arra, hogy a vételi ajánlatot teljes tartalmában kell elfogadni, így csere esetén ezen kitételbe beletartozik, hogy a cserebe kínált dolgot kell ellenszolgáltatásnak átadni. Ha az elővásárlási jog jogosultja nem rendelkezik ilyennel (pl. osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni hányad esetén megfelelő mértékű tulajdoni hányaddal), akkor nincs lehetősége az elővásárlási jog gyakorlására. Ez a rendelkezés vonatkozik a cserével vegyes adásvételi szerződések esetére is.¹¹

A bírósági gyakorlat szerint cserével vegyes adásvétel esetén is gyakorolható az elővásárlási jog, ha megállapítható, hogy a csere elem az elővásárlási jog gyakorlásának kijátszása érdekében került az egységes okiratba. Ilyen például, ha az elővásárlási joggal terhelt ingatlanért két festményt és jelentős mértékű készpénzt adnak. Az ilyen esetekben mérlegelni kell, hogy a szerződésben az adásvétel vagy a csereelem dominál-e, melynek vizsgálatánál figyelembe kell venni, hogy a pénzszolgáltatás mekkora hányadot képvisel. Ezen túlmenően figyelembe kell venni a szerződéskötés kori akaratot is, mely tekintetében előfordulhat, hogy az eladó a számára előszereteti értékkel rendelkező vagyontárgy fejében mond le az elővásárlási joggal terhelt tulajdonjogáról. Ez utóbbi esetben az elővásárlási jog gyakorlásának nincs helye.¹²

Gazdasági társaságok esetében lehetőség van ingatlan tulajdoni hányadának a társaság jegyzett tőkéjébe való apportálásra, azonban ez a jogügylet nem minősül adásvételnek, mivel az ellenszolgáltatás nem vételár, hanem üzletrész, azaz jogok és kötelezettségek összessége, így az elővásárlási jog gyakorlására sincs lehetőség.¹³

Nem áll fenn az elővásárlási jog akkor sem, ha a megállapodás tárgya ajándékozással és adásvétellel vegyes életjáradéki szerződés. Az ilyen vegyes szerződések esetén ugyan különös figyelemmel kell vizsgálni, hogy annak valamelyik eleme nem az elővásárlási jog kijátszására irányul-e, azaz nem színlelt-e, különösen, ha azokat külön-külön okiratba foglalják.

¹¹ BH2009. 362, EBH2009. 1952

¹² EBH2010. 2133

¹³ BH2008. 68., BH1995. 589.

Ha azonban megállapítható, hogy a felek által elérni kívánt célt együttesen szolgálják, akkor az elővásárlási jog nem gyakorolható.¹⁴

Ha több dolgot együttesen, dologösszességként kívánnak értékesíteni, azonban abból nem mindegyiket, vagy nem azonos tartalommal terhel elővásárlási jog, akkor vizsgálendő, hogy azok jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatást képeznek-e. Dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat értünk.¹⁵ A vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal ilyen esetben is közölni kell, aki a vételi ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha csak az elővásárlási jogával terhelt dolgot kívánja megvásárolni és arra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, akkor nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja. Ha az eladó nem fogadja el, akkor a jogosultaknak lehetőségük van arra, hogy – szükség esetén – peres eljárásban bizonyítsák, hogy a szerződő felek az együttes értékesítést az elővásárlási jog kijátszása érdekében, visszaélészerűen gyakorolták¹⁶. Ennek vizsgálata során megállapítandó, hogy a szolgáltatás jogi értelemben oszthatatlan-e, ha például *„ingatlan adásvétele esetén lehetséges például egy nagyobb és egy kisebb értékű ingatlan együttes eladása az eladhatóság, illetve a jobb eladhatóság érdekében, vagy az egy birtoktestet képező, együttesen nagyobb használati és forgalmi értékkel bíró ingatlanok, illetve több különálló ingatlanból álló, de egységes létesítmény, üzem, telephely együttes értékesítése. Ilyen esetekben az eladási illetve vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs mód ezért arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson.”*¹⁷ Egyéb esetekben az elővásárlási jog jogosultja kérheti, hogy csak az általa kiválasztott, elővásárlási joggal terhelt dolgoknak a tulajdonjogát szerezzék meg.

A fenti, dologösszességként történő, oszthatatlan szolgáltatások értékesítése esetén a jogirodalom a kiterjesztés jogának nevezi azt az esetet, ha elővásárlási joggal terhelt és nem terhelt dolgokat együttesen értékesítenek, mely során az elővásárlási jogosult élni kíván jogával, és az eladó kérheti, hogy a jogosult valamennyi dolog tulajdonjogát megvegye, azaz az elővásárlási jogát terjesszék ki.¹⁸

¹⁴ BH1997. 480.

¹⁵ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

¹⁶ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

¹⁷ EBH2010. 2226

¹⁸ CSEHI Zoltán: 30-31. o.

Az elővásárlási jog kijátszásának egyik eszköze lehet, ha a vevő először a dolog kismértékű tulajdoni hányadának tulajdonjogát szerzi meg csere vagy adásvétel útján, majd a fennmaradó részt tulajdonostársként, azaz elővásárlási jogosultként vásárolja meg. Ilyen esetben a bíróság megállapíthatja az első szerződés színleltetését.

Az elővásárlási jog célja

Ahhoz, hogy a szerződési szabadság elvét korlátozzák, valamilyen jogpolitikai célnak kell mögötte meghúzódnia, melyet mindig az egyes rendelkezéseket megfigyelve állapíthatunk meg.

A szerződéssel alapított elővásárlási jog mögött a felek egyedi érdekei húzódnak meg. Az elővásárlási jog kialakulásakor – ahogy arra fentebb utaltam – az a dolog eredeti tulajdonosát a vevőjével szemben illethette meg, mely mögött többek között annak eszmei értéke állhatott, különösen, ha a dolog valamilyen családi értéket képviselt vagy az eladót anyagi okok kényszerítették. Ugyanakkor ezzel az eszközzel a jogosultak befolyást szerezhettek a későbbi adásvételre, illetve annak vevőjére is.

A szerződésen alapuló elővásárlási jog betölthet biztosítéki szerepet is, különösen abban az esetben, ha elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére nincs lehetőség, mivel így a tartozás jogosultja befolyást szerezhethet a dologra annak elidegenítésének esetén.

Megállapodás esetén gyakran alapítanak elővásárlási jogot bérleti szerződésekben, különösen, ha hosszútávú bérleti jogviszonyra számítanak, illetve ha a bérlet tárgya valamilyen gazdasági kötődésű ingatlan, pl. üzlethelység, ipartelep. Ezen jog célja a tulajdonos részéről, hogy így a bérlő a dolgot bizonyos mértékig „sajátjának” tekinti, így annak állagmegóvásához a szükséges intézkedéseket megteszi.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog körében a tulajdonostársakat megillető jogosultság célja a közös tulajdon megszüntetése, hogy a dolog feletti rendelkezési jog minél kevesebb személy között osztódjon meg, illetve lehetőség szerint egy kézbe kerüljön; valamint a tulajdonostársak lehetőséget szereznek annak megakadályozására, hogy nem kívánatos személlyel kelljen a dologról együttesen dönteniük.

A tulajdonostársak elővásárlási joga mögött meghúzódó érdekek miatt lenne célszerű, ha a Ptk. a haszonélvezők javára is biztosítana elővásárlási jogot, mely által a tulajdonjog elemei egy kézbe kerülnének. Tekintettel arra, hogy a haszonélvezeti joggal terhelt dolog a haszonélvező

hozzájárulása és tudta nélkül is elidegeníthető, az elővásárlási jog biztosítása esetén megoldható lehet a tulajdonos és a haszonélvező közti érdekellentét problémája.

A mező- és erdőgazdasági földek tekintetében kikötött elővásárlási jog birtokpolitikai célokat szolgál, melyek közé elsősorban a gazdaságos művelésre alkalmas birtokméret kialakítása és a helyi gazdák támogatása sorolható. Az államot megillető elővásárlási jog a külföldiek tulajdonszerzésének, valamint a spekulációs célú vásárlásoknak a meggátolását szolgálja, mely a földárak megemelkedését vonná magával.

A gazdasági társaságokra vonatkozó elővásárlási jog – a tulajdonostársakat megillető joghoz hasonlóan – lehetőséget biztosít a társaság tagjainak arra, hogy az általuk nem kívánatos személyek taggá válását és ezáltal a társaság irányításában való részvételét megakadályozzák.

A közlés szabályai

Ahhoz, hogy az elővásárlási jog jogosultja élni tudjon ezen jogával, tudomást kell szereznie az adásvételi szerződésről és annak feltételeiről. Ebből adódóan, ha elővásárlási joggal terhelt dolgot kívánnak értékesíteni, az eladó köteles az ajánlatot a jogosulttal közölni, és ha ő azt elfogadja, a szerződést vele kell megkötnie. A közölt vételi ajánlat *„olyan szerződéskötési szándékot kifejező, címzett jognyilatkozat, amely tartalmazza a megkötendő szerződés lényeges, illetve az ajánlattevő által lényegesnek minősített tartalmi elemeit”*.¹⁹

A régi Ptk. 373. §-a alapján a tulajdonos a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Ezzel összhangban állnak az új Ptk. rendelkezései is, mely szerint az ajánlatot még az elfogadása előtt közölni kell. Ugyanakkor a régi Ptk. kommentár alapján kizárólag az elfogadott ajánlatot kell közölni a jogosulttal, amit a bírói gyakorlat is megerősített, megállapítván, hogy *„elfogadott vételi ajánlat nélkül nincs lehetőség arra, hogy az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatával közte és az eladó között hozza létre a szerződést”*.²⁰ Az új Ptk. 6:222. § (1) bekezdése már kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a tulajdonos az elfogadni szándékozott vételi ajánlatot köteles a jogosulttal közölni.

¹⁹ KOLLÁR Márta - WELLMANN György: 3. o.

²⁰ BH1999. 63.

Ugyan a jogszabály a kapott ajánlat közlését írja elő, természetesen előfordulhat az az eset is, hogy ő tesz ajánlatot a vevőnek, aki azt elfogadja. Ez azonban a törvényi megfogalmazás ellenére sem mentesít a közlési kötelezettség alól.

A fentieknek megfelelően az eladó nem minden ajánlatot köteles közölni a jogosulttal, csak azt, amelynek a feltételeit elfogadta. Ezt a közlést úgy tekinthetjük mint a jogosultnak tett ajánlatot, mely tényt az új Ptk. megerősíti. Az új jogszabályi rendelkezés alapja az, hogy a jogirodalom szerint vitatható volt, hogy vajon ez az ajánlat eredményez-e ajánlati kötöttséget, tekintettel arra, hogy a Ptk. 211. § (1) bekezdése szerint az ajánlattevő kizárhatja azt, ugyanakkor ebben az esetben annak elfogadásával nem jönne létre szerződés.

A probléma alapja, hogy a törvény szerint *„az elővásárlási jog gyakorlása az ajánlattétel és a szerződéskötés közé ékelődik be: a harmadik személy által tett ajánlatot közölni kell az elővásárlási jog jogosultjával, s csak ha a jogosult úgy nyilatkozik, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, vagy letelik a nyilatkozatra nyitva álló határidő, akkor adhatja el a tulajdonos a dolgot [Ptk. 373. § (2) bekezdés], vagyis akkor köthetné meg a szerződést. Ezt erősíti az a mozzanat is, amely szerint ebben az időpontban rögzülnek véglegesen a szerződés feltételei, hiszen a közölt ajánlatnál kedvezőbb feltételekkel is megköthető a szerződés”.*²¹

A kialakult gyakorlat szerint az eladó és a vevő megköti az adásvételi szerződést, melynek lényeges tartalmi elemeiről tájékoztatják a jogosultat, tehát a felek már az ajánlat közlését megelőzően megkötik a szerződést azzal a kikötéssel, hogy annak hatálya az elővásárlási jog nem gyakorlásától függő hatállyal áll be. Ez a megoldás hatékonyabban veszi figyelembe a felek érdekeit, mint a jogszabályban felvázolt modell. Ugyanakkor a jogirodalom szerint *„ha felek a gyakorlatban formálisan szerződést kötnek is egymással, az jogi értelemben csak a felek szerződéses nyilatkozatainak tekinthető, amelyek még nem hoznak létre szerződést, a szerződés ugyanis csak az elővásárlási jog gyakorlásától függően jöhet létre.”*²² Az új Ptk. a jogirodalom által javasolt módon rendezi e problémát a kérdés egyértelmű megválaszolásával.

Az elfogadott ajánlatot teljes terjedelemben kell közölni, és a jogosultakat megfelelő határidővel kell felhívni a nyilatkozattételre.

Ha a vételi ajánlat nem minden lényeges elemét közli, akkor a közlés alkalmatlan lesz joghatás kiváltására, *„s ezért bekövetkezik az*

²¹ KISFALUDI András: 12. o.

²² A Polgári Törvénykönyv – magyarázatokkal

*elővásárlási jog sérelme, vagyis ugyanúgy kell értékelnünk a helyzetet, mintha egyáltalán nem történt volna közlés”.*²³

A bírói gyakorlat alapján²⁴ nem elegendő az elővásárlási jog jogosultjával azt közölni, hogy a tulajdonos a dolgot el kívánja adni és felhívni a jogosultat, hogy nyilatkozzon vételi szándékáról. A jogosultat arról is tájékoztatni kell, hogy az eladó és a vevő között az ajánlat elfogadásra került. Ez a kitétel összhangban van azon jogirodalmi állásponttal, mely szerint önmagában „*az a körülmény, hogy a tulajdonos elhatározza, hogy eladja a dolgát, még nem nyitja meg az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét, még akkor sem, ha valamilyen módon egyértelműen bizonyítani lehetne a szándék meglétét.*”²⁵ A korábbi²⁶ bírói gyakorlattal ellentétben a jelenlegi²⁷ alapján a vételi ajánlatnak arra is ki kell térnie, hogy pontosan ki a vevő személye, akkor is, ha az tárgyi ügyben a jogosult döntését nem befolyásolta volna.

A nem teljes terjedelemben közölt vételi ajánlat esetén a jogosult kérheti annak kiegészítését, például arra vonatkozóan, hogy az ingatlan lakottan vagy üresen kerül-e értékesítésre.²⁸

A Legfelsőbb Bíróság egy 1995-ös döntése²⁹ értelmében a közlés feltételeinek megfelel, ha a felek az előszerződést küldik meg a jogosultnak, amit követően ugyanolyan tartalommal létrejön közöttük az adásvételi szerződés. Ennek oka abban található, hogy a megküldött előszerződés minden lényeges feltételt tartalmazott.

A vételi ajánlatot közölni lehet a szerződés vagy annak tervezete megküldésével is, de az is elegendő, ha a felek minden lényeges körülményt külön nyilatkozatban közölnek. Ingatlan esetében a vételi ajánlatot írásban kell közölni. Közöltnek akkor tekinthető a vételi ajánlat, ha a jogosult arról szóban tudomást szerzett, vagy az írásbeli üzenet hozzá megérkezett. Ha az eladó valótlan tartalmú vételi ajánlatot közölt, a sérelmet szenvedett jogosult a tudomásszerzéstől számítva akkor is gyakorolhatja az elővásárlási jogot, ha a korábbi ajánlatra nemleges nyilatkozatot tett. A jogosult lemondása vagy hallgatása esetén az adásvételi szerződés a közölt feltételekkel, vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételekkel köthető meg.

²³ KISFALUDI András: 16. o.

²⁴ EBH2002. 721.

²⁵ KISFALUDI András: 10. o.

²⁶ BH1980. 130.

²⁷ BH2005. 112

²⁸ BDT2009. 1978, Megjelent: Bírósági Döntések Tára 2009/3/40.

²⁹ BH1995. 568.

Ha a vételi ajánlat közlését követően a felek között a szerződés mégsem jön létre, de később újra megállapodnak – akár azonos feltételekkel – a jogosulttal ismét közölni kell az új ajánlatot.

A mező- vagy erdőgazdasági föld körébe nem tartozó ingatlanok esetében a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemhez mellékelni kell az elővásárlási jog jogosultjainak lemondó nyilatkozatát vagy annak igazolását, hogy a vételi ajánlatot a jogosult átvette.

A vételi ajánlatot minden jogosulttal közölni kell, még azzal is, akiről az eladó tudja, hogy a tulajdonszerzési korlátozás alá esik, ugyanakkor az új Ptk. rendelkezései alapján nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. A kodifikálás a korábbi PK 9. sz. állásfoglalás alapján kialakult gyakorlatot erősíti meg, mely a szerint *„a közlési kötelezettség alól mentesítő kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is.”* Azokkal, akikkel szemben a közlés nehézségbe nem ütközik, az ajánlatot közölni kell, még akkor is, ha nagy is a tulajdonostársak száma. Különösen fennáll a közlési kötelezettség azzal a tulajdonostárral szemben, aki jelentősebb hányadban tulajdonos, feltéve természetesen, ha a közlés egyébként nem ütközik nehézségbe, pl. lakóhelye az ingatlan-nyilvántartás adataiból sem állapítható meg.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (3) bekezdése értelmében is, ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmények miatt rendkívüli nehézséget okoz, és ezt a tényt a felek valószínűsítik, akkor kérhetik, hogy a földhivatal tekintszen el a nyilatkozattól. A gyakorlat alapján ez akkor fordul elő, ha az adásvétel tárgyát megalapítás előtt álló társasház, teremgarázs vagy mező- vagy erdőgazdasági föld körébe tartozó ingatlan képezi, mely osztatlan közös tulajdonban áll, különösen, ha a tulajdonostársak között külföldi lakcímmel rendelkező személyek is találhatóak. Ezekben az esetekben a gyakorlatban a felek között használati megállapodás van érvényben, és laikusként sokszor nem is tekintik egymás tulajdonostársnak.

Arról, hogy mikor kell közölni az elővásárlási jog jogosultjával az ajánlatot, nincs kifejezett jogszabályi rendelkezés, csupán annyi, hogy az Inyvtv. rendelkezési alapján a tulajdonjog bejegyzését meg kell előznie.

Ha a tulajdonos szerződést köt a vevővel, azonban az ajánlatot nem közli a jogosulttal, majd felbontják a szerződést, melynek létezéséről az elővásárlási jog jogosultja ezt követően szerez tudomást, az elővásárlási

jog akkor is gyakorolható, azaz az elővásárlási jog sérelmével kötött szerződésnek a jogosulti tudomásszerzést megelőző felbontása a jogosultra nem hat ki, mert a tulajdonosnak az elővásárlásra jogosulttal szembeni közzéadási kötelezettségét nem szünteti meg.³⁰

A közzéadás módjára egyes jogszabályok külön rendelkezéseket tartalmaznak, például az erdő- és mezőgazdasági földek esetén. Ebben a témában 2014. március 1-jétől kezdődően alapvető változások következtek be.

Azt megelőzően, a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. rendelkezései szerint az eladó az elfogadott ajánlatot köteles volt az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat hirdetőtáblájára 60 napig kifüggesztetni, melynek letelte után a jegyző megküldte számára az esetlegesen beérkezett elfogadó nyilatkozatokat, illetve amennyiben nem érkezett nyilatkozat, az ezt megállapító záradékkal ellátott vételi ajánlatot. Az eladó ezzel egyidejűleg köteles volt az ajánlatát a Magyar Állam mint első helyen elővásárlásra jogosult képviselőjeként eljáró Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére is megküldeni. Amennyiben 60 napon belül nem érkezett elfogadó nyilatkozat, a hallgatást úgy kellett tekinteni, hogy az elővásárlási jogot nem kívánják gyakorolni.

Ha egyetlen elővásárlási jog jogosult sem tett elfogadó nyilatkozatot, a felek kérhették a földhivaltól a vevő tulajdonjogának bejegyzését.

2014. március 1-jétől követően kifüggesztett vételi ajánlatok esetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv., azaz a Földforgalmi törvény alapján (mely már nem használja a termőföld kifejezést) a felek a megkötött adásvételi szerződést kötelesek megküldeni a jegyző részére. Itt tehát a törvény a Ptk. rendelkezéseitől eltérően elsőként a szerződés megkötését írja elő, majd csak ezután kerül sor az ajánlat közzéadására. A gyakorlat alapján ezek a szerződések továbbra is azt a kitételt tartalmazzák, hogy a megállapodás hatályosulásának feltétele, hogy egyik elővásárlási jogosult sem éljen a törvény adta lehetőségével. Az új szabályozás alapján a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet részére a vételi ajánlatot nem kell külön megküldeni. A szerződés megküldése után a jegyző a továbbra is 60 napos határidő lejártát követően az iratokat nem az eladó, hanem a mezőgazdasági igazgatási szerv, azaz jelenleg a másodfokon eljárni jogosult megyei földhivatal részére küldi meg.

A mezőgazdasági igazgatási szerv megvizsgálja az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelést, valamint az elővásárlási

³⁰ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

jogra irányadó szabályok betartását, és annak maradéktalan teljesülése esetén megkeresi a helyi földbizottságot. Tekintettel arra, hogy a helyi földbizottságok még nem álltak fel, jelenleg³¹ az Nemzeti Agrárgazdasági Kamara területi szervei látják el ezt a feladatot.

A helyi földbizottság 15 napon belül dönt arról, hogy a törvényben meghatározott értékelési szempontok alapján a megküldött adásvételi szerződést jóváhagyja vagy a jóváhagyást megtagadja. Amennyiben a helyi földbizottság nem nyilatkozik, a „hallgatás beleegyezés” elvével ellentétben a jóváhagyást megtagadottnak kell tekinteni.

A helyi földbizottság döntése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv ismételten megvizsgálja a szerződést, és dönt annak jóváhagyásáról vagy megtagadja azt.

Ha az eljárás során a jegyzőnél több elővásárlási jog jogosult is tett szabályszerű elfogadó nyilatkozatot, akkor mind a mezőgazdasági igazgatási szerv, mind a helyi földbizottság köteles valamennyi elővásárlási jog jogosult szempontjából döntést hozni.

Ha több, azonos ranghelyen álló jogosult javára is jóváhagyó döntés hozatalára van lehetőség, a mezőgazdasági igazgatási szerv felhívja az eladót, hogy a jogosultak közül válasszon. Ha az eladó a felhívás ellenére sem nyilatkozik, a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki azt az elővásárlási jogosultat, aki a vevő helyébe lép. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntésével szemben jogorvoslatként csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

A felek ezt követően kérhetik az illetékes földhivataltól a tulajdonjog bejegyzését.

Az elfogadás szabályai

A fentebb írtak alapján a lemondás lehet hallgatólagos is, de ha az elővásárlási jog jogosultja élni kíván a jogával, az ajánlatot teljes terjedelmében köteles elfogadni, annak rendelkezéseitől nem térhet el. Az

³¹ Jelen mű lezárásának dátuma: 2014. május 30.

elfogadó nyilatkozatnak komolynak, a teljesítőkészségnek és képességnek pedig valóságosnak kell lennie és az ajánlat elfogadásakor fenn kell állnia.

Az elfogadó nyilatkozatot a Legfelsőbb Bíróság nem tartotta joghatás kiváltására alkalmasnak abban az esetben,³² amikor a jogosult úgy nyilatkozott, hogy a vételi ajánlatban szereplő szerződéskötéskor készpénzben történő fizetéssel szemben 30 napon belül tudja a vételárat megfizetni, mivel az összeg nem állt rendelkezésére. Az elővásárlási jog jogosultja nem kérhet részletfizetést sem, ha a vételi ajánlat azt nem tartalmazta, valamint ha az ajánlat a bruttó vételárat tartalmazta, akkor azt köteles teljesíteni.³³ A bíróság gyakorlata³⁴ értelmében az elfogadó nyilatkozat nem a vételi ajánlat teljes terjedelmére vonatkozik, ha a jogosult a vételárba be kívánja számítani követelését.

Ha a jogosult elfogadja a vételi ajánlatot, az eladó azt már nem módosíthatja. A Legfelsőbb Bíróság egy 2011-es döntése³⁵ értelmében nincs lehetőség *„arra, hogy a vételi ajánlat közlését és elfogadását követően az eredeti szerződő felek – korábban végzett értéknövelő beruházásokra hivatkozva – az elővásárlási jogát gyakorló féltől további összegeket követeljenek.”* A tárgyi ügyben a vevő meg kívánta vásárolni azt az ingatlanrészt, melyben már évek óta lakott, és amelyen értéknövelő, de tulajdonközösséget nem létesítő beruházásokat eszközölt. A vételár megállapításánál ugyan tekintettel voltak a beruházásokra, azt azonban nem foglalták bele sem a szerződésbe, sem a tulajdonostársnak eljuttatott felhívás nem utalt rá. Miután az elővásárlási jog jogosultja élni kívánt a jogával a felek által meghatározott vételáron, a vevő (vizontkeresetében) kérte a beruházások költségének megtérítését a jogosulttól; azonban erre a bíróság döntés értelmében nem volt lehetősége.

A vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. Az ügyleti tárgyalásokban általában részt nem vevő elővásárlási jogosultnak ebből a sajátos helyzetéből folyik, hogy vele szemben az ajánlat elfogadásának határidejére vonatkozó rendelkezését nem lehet mereven alkalmazni, az összes körülményre tekintettel kell lenni. *„A határidő megfeleléségének eldöntéséhez mérlegelni kell az összes körülményt, törekedve a tulajdonostársak és a vételi ajánlatot tevők jogos érdekeinek összehangolására, a polgári jogi alapelvek – a jóhiszeműség és tisztesség – követelményének érvényesülésére. A határidő nem lehet olyan rövid, hogy az elfogadás*

³² BH2005. 320

³³ BH1996. 433.

³⁴ EBH2003. 854

³⁵ BH2011. 8

*tekintetében tulajdonostársi döntés meghozatalát lehetetlenné tegye, vagy számottevően megnehezítse, és nem lehet olyan hosszú sem, hogy huzamos ideig függő helyzet maradjon fenn.*³⁶

Ha az eladó a fenti kitételnek megfelelő határidőt szabott az elfogadó nyilatkozat megtételére, akkor a megjelölt időpontig a nyilatkozatnak meg is kell hozzá érkeznie, azaz a határidő anyagi jogi természetű. Ha a jogosult a nyilatkozatát több eladó részére is postázza, a legkorábbi átvétel időpontját kell figyelembe venni.³⁷

A gyakorlatban általában 5-8 napot határoznak meg az elfogadó nyilatkozat megtételére.

Az elővásárlási jog a régi Ptk. alapján nem volt átruházható, ezért annak jogosultja e jogát nem gyakorolhatta harmadik személy érdekében, így a bíróság semmisnek nyilvánította az a megállapodást, ahol egy elővásárlási joggal nem rendelkező személy megbízta az egyik tulajdonostársat, hogy az éljen az elővásárlási jogával az általa átutalt összegből azzal a kikötéssel, hogy az adásvétel lebonyolítását követően azt apportálja.³⁸ Az új Ptk. a fentiekben már leírtak szerint lehetőséget ad az átruházásra.

Az elővásárlási jog megsértésének következményei

Ha az elővásárlási jog megsértésével kötnek a felek szerződést, akkor a jogosult kérheti annak megállapítását, hogy a jogügylet vele szemben hatálytalan, azonban azzal egyidejűleg köteles elfogadó nyilatkozatot is tenni.

A hatálytalanságból eredő igényeket az új Ptk.-ban meghatározottak szerint a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti, de legkésőbb a szerződéskötéstől számított három éven belül van rá lehetősége. A három éves igényérvényesítési időt a Ptk. a bizonytalan jogi helyzet minél gyorsabb lezárásának érdekében vezeti be.

Az elővásárlási jog sérelmére és a gyakorolt vételi jogra alapított kereseti kérelemnek arra kell irányulnia, hogy a bíróság az eladó és vevő között létrejött szerződés vele szembeni hatálytalanságát és azt állapítsa meg, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre. A szerződéssel

³⁶ BDT2009. 1951 Megjelent: Bírósági Döntések Tára 2009/1/13.

³⁷ BDT2009. 1951 Megjelent: Bírósági Döntések Tára 2009/1/13.

³⁸ BH1999. 513

érintett valamennyi félnek perben kell állnia. A perben tipikusan az eladó mint I. rendű alperes, a vevő mint II. rendű alperes szerepel, továbbá azok az elővásárlási jog jogosultak is alperesek lehetnek, akik nem tettek lemondó nyilatkozatot, és akiknek elővásárlási joga megelőzi vagy azonos a felperesével. Ezeket a személyeket a felperesi elővásárlási jog túrésára kérhetik kötelezni.

A PK 9. sz. állásfoglalás rögzítette, hogy ha az elővásárlási jog jogosultja a bíróságtól keresetében kéri, hogy a sérelmére megkötött adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságát állapítsák meg, egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tennie kell. Az eljárás során a bíróságnak azt is vizsgálnia kell, hogy a jogosult a teljesítésre is képes-e. Az elfogadó nyilatkozat folytán az eladó és a jogosult között az adásvételi szerződés létrejön, így az ebből eredő követelések is érvényesíthetők ugyanebben a perben (pl.: a birtokba lépést követelheti az eredeti vevőtől).

Ha a felek az elővásárlási jog megsértésével kötnek adásvételi szerződést, melynek okán a jogosult bírósághoz fordul, ahol megállapítják, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre, a jogerős ítéletben az ingatlan átadására kijelölt napig tartó időre használati díj nem követelhető az eredeti vevőtől.³⁹

Közös tulajdonban álló ingatlan esetén a földhivatal a bejegyző határozatot megküldi a tulajdonostársaknak is, akik a határozat ellen fellebbezéssel élhetnek, illetve annak megváltoztatása iránt keresetet indíthatnak.

Az elővásárlási jog jogosultjainak köre – az elővásárlási jog egyes esetei

A fentebb megfogalmazottak alapján elővásárlási jog alapulhat szerződésen és jogszabályon. Alább a törvényen alapuló elővásárlási jog egyes eseteit tárgyaljuk, külön kitérve arra az eshetőségre is, ha több elővásárlási jog jogosult is van.

³⁹ BH2009. 243

Több elővásárlási jogosult

Gyakori eset, hogy egy jogügylet esetén több elővásárlási jog jogosult is van, akik közül esetleg többen is élni kívánnak ezen jogukkal. Ilyen esetekre a Ptk. határozza meg a közöttük fennálló rangsort.

A szerződéssel keletkeztetett elővásárlási jogot megelőzi a jogszabályon alapuló elővásárlási jog. Ennek oka, hogy a törvényen alapuló elővásárlási jog a felek akaratától függetlenül fennáll, így az egyszerűen kijátszható lenne egy szerződéssel alapított elővásárlási joggal.

A Ptk. a tulajdonostársak körében rögzíti, hogy ha azon kívül egyéb jogszabály is elővásárlási jogot biztosít valamely személy részére, főszabályként a külön jogszabályban biztosított jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

Ha több, azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult is elfogadó nyilatkozatot tesz, akkor erről a tényről az eladó köteles őket tájékoztatni, akik nyolc napon belül nyilatkozatukat visszavonhatják. Ha többen is fenntartják a nyilatkozatukat, akkor ők *„egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont”*, melynek meg nem állapíthatósága esetén egyenlő arányban szereznek közös tulajdont. A törvény nem tér ki arra az esetre, ha az összes jogosult visszavonja a nyilatkozatát, mely esetben véleményem szerint a tulajdonos az eredeti vevővel kötheti meg a szerződést.

Tulajdonostársak

Közös tulajdonban álló dolog esetén a tulajdonosok külön jogosultak rendelkezni a tulajdonukban álló dologról, mely jog azonban korlátozott, mivel a régi Ptk. kommentár szerint *„a birtoklás, használat és hasznoszedés jogának átengedése során ugyanis a tulajdonostárs az őt megillető jogokról is csak úgy rendelkezhet, hogy azzal a többiek jogát és a dologhoz fűződő törvényes érdekét ne sértse.”* Ezzel összhangban Polgári Törvénykönyv 5:81. § (1) bekezdése alapján közös tulajdonban álló dolog esetén a tulajdonostársakat értékesítés esetén harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jog csak adásvételi szerződés kötése esetén áll fenn, és csak akkor, ha a vételi ajánlatot tevő nem rendelkezik tulajdoni illetőséggel, azaz kívülálló, harmadik személynek tekinthető.

A tulajdonostársak elővásárlási jogának vizsgálatában első lépésként azt kell megállapítani, hogy kit tekintünk tulajdonostársnak. Ez a kérdés jellegüknél fogva elsősorban ingatlanok esetében merül fel, ahol a válaszhoz az ingatlan-nyilvántartás adataiból kell kiindulni. Jogátruházásról kiállított okiraton alapuló tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik, vagyis a bejegyző határozat konstitutív jellegű. A beadvány benyújtása napján a kérelem széljegyre kerül, a bejegyző határozat a kérelem benyújtásának napjára visszamenőleges, *ex tunc* hatályú.

Tekintettel arra, hogy a széljegyzést követően a kérelem elutasításra is kerülhet, a döntéshozatalig *„egy függő jogi helyzet áll fenn, ami azt a kötelezettséget hárítja az eladó tulajdonostársra, hogy a kapott vételi ajánlatot mind az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostárssal, mind pedig azzal a személlyel is közölje, akinek a tulajdonjog bejegyzése iránti beadványa iktatószámát a tulajdoni lapra széljegyként feljegyezték”*,⁴⁰ azonban a függő jogi helyzet okán a széljegyen szereplő személy az elővásárlási jogot csak a tulajdonjogának bejegyzését követően gyakorolhatja. Tekintettel arra, hogy az elfogadó nyilatkozat csak az általában elvárható határidőn belül tehető meg, ha ezen időtartam alatt nem kerül sor a tulajdonjoga bejegyzésére, akkor – a forgalom biztonságának elvére is figyelemmel – nincs lehetősége érvényes elfogadó nyilatkozat tételére.

A fenti álláspontot az új Ptk. deklarálja is, melynek 5:171. § szerint, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott, mely rendelkezés megfelelően irányadó az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.

Ha egy személynek egy ingatlan esetén kötelmi jogi jogcíme van, és a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként feltüntették, fentiek alapján megilleti az elővásárlási jog. Kérdéses lehet, hogy ilyenkor az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő eladót szintén megilleti-e ez a jog. A Legfelsőbb Bíróság döntése⁴¹ alapján ilyenkor *„az eladó és a vevő, mint a szerződés alapján az eladó helyébe lépő jogutód, egymás közötti viszonyukban jogosultak eldönteni, hogy melyikük él az elővásárlási joggal.”* A függő jogi helyzetre tekintettel ilyenkor a döntés csak akkor hozható meg, ha a tulajdonjog bejegyzésének kérdése elbíráláták. A vételi ajánlatot a bejegyzett

⁴⁰BH2007. 231, EBH2006. 1508, megerősítve a 2/2009. (VI. 24.) PK véleményben

⁴¹BH2007. 90

tulajdonosokkal is közölni kell, melyet az is indokol, hogy több tulajdonostárs esetén a széljegyen szereplő adatokból nem állapítható meg az eladó személye, valamint az sem, hogy az eladó az egész tulajdoni illetőségét kívánja-e értékesíteni. Az eladó esetleges elfogadó nyilatkozata azonban csak akkor hatályos, ha a vevő tulajdonjogát nem jegyzik be, vagy kisebb tulajdoni hányaddal, de továbbra is tulajdonos marad.

Abban az esetben, ha van az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostárs (pl. örökös, elbirtokló, házastárs), és ilyen személyről az eladó tudomással bír, akkor a vételi ajánlatot vele is közölnie kell. Ugyanakkor *„az ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonos esetében a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a vevővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.”* Amennyiben az ilyen jóhiszemű vevő tovább értékesíti az ingatlant, az elővásárlási jog nem éled fel, az kártérítési igénybe fordulhat át.⁴²

Társasház alapítása esetén lehetőség van arra, hogy a külön tulajdonban álló albetétek tulajdonosai részére elővásárlási jogot biztosítsanak egymás javára. A gyakorlatban problémát okozhat, ha ezt az elővásárlási jogot csak a társasház törzslapjára jegyzik fel, a vevő azonban csak az albetét lapját tekinti meg.

Az új Ptk. rögzíti azt is, hogy a tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Itt változást hoz a korábbi szabályokhoz képest a törvény, mert a régi jogszabály szerint főszabályként egymás között egyenlő arányban gyakorolhatták az elővásárlási jogot. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonostárssal közösen – az érintett tulajdoni hányadra magáévá teszi az ajánlatot, az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen – egyedül fellépő – tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, mely mögött az elhúzó eljárások megelőzéséért áll, ugyanakkor ez a szerződési szabadság körében a szerződőpartner megválasztásának lehetőségéhez való visszatérést is jelent.

A fenti indok mellett az eladó választási jogának az is az alapja, hogy *„a több egy sorban elővásárlásra jogosultat egyetemleges jogosultaknak kell tekinteni. A jogosulti egyetemlegesség szabálya szerint, ha a követelés több jogosultat úgy illet meg, hogy mindegyik az egész szolgáltatást követelheti, de a kötelezettet egyszeri szolgáltatás terheli, a kötelezettség*

⁴² EBH2005. 1301

minden jogosulttal szemben megszűnik, amennyiben bármelyik jogosult kielégítést kap.”⁴³

Ha valamelyik tulajdonostárs élni kívánt az elővásárlási jogával, a PK 9. sz. állásfoglalás alapján megtehetette, hogy azt közösen gyakorolja a vele együttélő, de nem tulajdonos házastársával. A házastárs önállóan nem gyakorolhatta az elővásárlási jogot, kivéve, ha a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény 27. §-a alapján ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársnak kellett tekinteni. Véleményem szerint ez a gyakorlat – kodifikáció hiánya ellenére, de a házastársi közös vagyont szabályozó Ptk. 4:37. §-ára tekintettel – a jövőben is fenn fog maradni.

A tulajdonostársat az elővásárlási jog abban a jogesetben⁴⁴ is megillette, ahol az ingatlan összes tulajdonosa eladóként szerepelt, azonban a tulajdonjog bejegyzését követően az egyikük a bejegyző határozat ellen eredményesen jogorvoslattal élt, és megállapították, hogy a szerződés az ő vonatkozásában érvénytelen volt.

Egy, a Legfelsőbb Bíróság elé került ügyben⁴⁵ a vevő megvásárolta egy több személy tulajdonában álló ingatlanból az egyik tulajdonostárs illetőségét. Ezt követően, még további tulajdonostársaktól vásárolt, mely eljárásban nem értesítették a többi elővásárlási jog jogosultat az ügyletről, hiszen az adásvételre tulajdonostársak között került sor. A tulajdonjog bejegyzését követően a vevő felbontotta azt a szerződést, mellyel eredetileg tulajdonostárs lett, majd egy újabb adásvételi szerződéssel ismét megvásárolta az érintett tulajdoni hányadot. Az egyik, a hivatkozott jogügyletekben nem érintett tulajdonostárs keresetben kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az adásvételi szerződések vele szembeni hatálytalanságát, mivel a perbeli ingatlan vonatkozásában megkötött szerződések esetében élni kíván elővásárlási jogával. A vizsgálendő kérdés tehát az volt, hogy a vevő tulajdonostársként gyakorolhatta-e az elővásárlási jogát, ha az első adásvételi szerződést a megkötésére visszamenő hatállyal felbontották. A bíróság ítéletében megállapította, hogy az első szerződés felbontásával a szerződés *„annak megkötésére visszamenő hatállyal megszűnt, azaz olyan helyzet keletkezett, mintha a szerződést meg sem kötötték volna.”* Ennek megfelelően úgy kell tekinteni, mintha a később kötött szerződések időpontjában az ingatlan bejegyzett tulajdonosai közt a vevő nem

⁴³ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény

⁴⁴ BH1975. 526

⁴⁵ BH 2011. 67

szerepelt volna, tehát ezen szerződések megkötésekor a felperes elővásárlási jogát megsértették.

További speciális eset, ha teremgarázsban fennálló tulajdoni hányadot (tipikusan beállóhelyet) értékesítenek egy külön albetétet képező lakással együtt, dologösszességként. Amint azt a Legfelsőbb Bíróság kifejtette,⁴⁶ a közös tulajdon esetén az elővásárlási jog célja annak megakadályozása, hogy a tulajdonostársak száma tovább növekedjen, a tulajdoni hányadok elaprózódjanak. Ebből adódóan az osztatlan közös tulajdonban álló gépkocsi-tárolókra is vonatkozik az, hogy főszabályként a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog. Ugyanakkor „*az életviszonyok változása és az életkörülmények fejlődése nyomán ma már kétségtelen és köztudott, hogy egy személy külön tulajdonában levő öröklakás és gépkocsi-tároló olyan egybetartozó tárgyai a személyi tulajdonnak, amelyek iránt a magánszemélyek közötti ingatlanforgalomban az egyre növekvő kereslet együttesen jelentkezik, s ennek értéknövelő hatása is nyilvánvaló.*” A lakás és a gépkocsi-tároló együttes értékesítése a vevő, az ezáltal elérhető magasabb vételár pedig az eladó jogos érdeke, melyből következően ez nem minősül az elővásárlási jog kijátszásának, továbbá ilyen esetben az elővásárlási jog gyakorlása nem szolgálná eredeti célját, így ilyen esetben a gépkocsibeálló tekintetében tulajdonostárs nem gyakorolhatja elővásárlási jogát.

A mező- és erdőgazdasági földekre vonatkozó elővásárlási jog

A Földforgalmi törvény a mező- és erdőgazdasági földekre a következő, meghatározott sorrendben elővásárlási jogot biztosít:

- a Magyar Állam,
- a földet használó földműves,
- szántó, rét, legelő és fásított terület művelési ágú föld esetén állattartó,
- a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágú föld esetén földrajzi árujelzéssel ellátott terméket előállító illetve ökológiai gazdálkodó,
- a helyben lakó szomszéd földműves,
- a helyben lakó földműves és
- a legfeljebb 20 km távolságra lakó vagy gazdálkodó földműves részére.

⁴⁶ BH1984. 270.

A tulajdonostárs Ptk.-ban biztosított elővásárlási joga a Magyar Államot megillető elővásárlási jog után következik.

A fentiek között az azonos rangsorban állók között az elővásárlási jogosultak sorrendjét is meghatározza a törvény, előbbre sorolva a családi gazdálkodót, a fiatal földművest, és végére sorolva a pályakezdő gazdálkodót. A törvény indokolása alapján az elővásárlásra jogosultak köre összhangban van a mezőgazdasági termelés racionalitásaival, valamint a hazai birtokviszonyok sajátosságaival.

A Földforgalmi törvény alapján elővásárlási jog nem áll fenn

- a közeli hozzátartozók közötti adásvétel;
- a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel;
- a földnek támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adásvétel; valamint
- az önkormányzat közfoglalkoztatás és településfejlesztés céljára történő tulajdonszerzése esetén.

A törvény indokolása alapján ennek oka, hogy a *„családi vagyon átrendezése során indokolatlan külső szereplők számára hozzáférést biztosítani. A tulajdonközösségek megszüntetése olyan támogatandó cél, hogy az azt eredményező adásvételből is indokolt kizárni harmadik személyeket. A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatásának feltétele, hogy a földet meghatározott személy kapja meg, így fogalmilag sem helyénvaló elővásárlási jog biztosítása. Az önkormányzatok – a magyar állammal ellentétben – nem rendelkeznek kiemelt ranghelyű elővásárlási joggal, így a közcélú földszerzésük során indokolt kizárni az azt megakadályozni képes elővásárlási jogosultságot.”*

Erdőbirtokossági társulatra vonatkozó szabályok

Az elővásárlási jogra vonatkozóan speciális szabályok érvényesek erdőbirtokossági társulatok esetében. Az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. törvény (a továbbiakban Ebt.) 2. §-ának (1) bekezdése szerint erdőbirtokossági társulat az erdő művelési ágban nyilvántartott egy vagy több földrészlet tulajdonosai által létrehozott gazdálkodó szervezet, melynek tagja csak az erdő földrészlet tulajdonosa lehet. A tagokat elővásárlási jog illeti meg az erdő, illetve az erdővel vegyes művelési ágú területekre vonatkozóan. Ez az elővásárlási jog megelőzi a nem tag tulajdonostársak elővásárlási jogát, ugyanakkor, ha a társulat tagjai között vannak olyan személyek is, akik a tárgyi ingatlanban nem tulajdonostársak, akkor a társulat tagjai között a tulajdonostárs tag az

elővásárlási jog gyakorlására jogosultak sorában előrébb áll. Amennyiben több tag is élni kíván az elővásárlási jogával, nyilvános licitálást kell tartani.

Ha az ingatlan valamelyik tulajdonostársa illetőségét érvényesíteni kívánja, az Ebt. 30. §-ának (5) bekezdése szerint a társulat elnöke állít ki igazolást arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az alapszabályban meghatározott módon került sor. Ennek elmaradása a szerződés semmisségét eredményezi.

Ez az elővásárlási jog a társulat tagját a társulat jogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől függetlenül is megilleti, mert a használatába adással a használati jogviszony már létrejött.⁴⁷

Föld és épület tulajdonjogának elvállása

A Polgári Törvénykönyv a föld és a rajta álló épület tulajdonjogának egységét kívánja, annak szétválását csak kivételes esetként szabályozza. A polgári jog a földrészletek egyik legfontosabb alkotórészének tekinti az épületet, ezért osztozik a földrészlet jogi sorsában. Főszabály szerint ugyanis (aedificium solo cedit) a föld tulajdonjoga az épület tulajdonjogával összekötött, egységes, vagyis az épület tulajdonosa és a telek tulajdonosa azonos. Az alapkonceptiót követve arra az esetre, ha elvált a tulajdonjog, annak egy kézbe visszahelyezését támogatja, így kölcsönösen elővásárlási jogot biztosított mindkét tulajdonosnak.

Az új Ptk. is megtartja ezt az elővásárlási jogosultságot, ugyanakkor a föld és az ingatlan tulajdonjogának szétválását bizonyos helyzetekben szükségszerűnek tekinti. Ebből adódóan az új törvény – az indokolásában is kifejtettek szerint – nem köti az építkezéshez a föld és az épület elváló tulajdonjogát keletkeztető megállapodás megkötését. A törvény széles körben teszi lehetővé, hogy az építkező és a földtulajdonos megállapodjanak az épület és a föld elváló tulajdonjogában, sőt megengedi azt is, hogy az egész ingatlan tulajdonosa rendelkezzen úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ahhoz, hogy az épület tulajdonjogát az építkező megszerezze és ezáltal elővásárlási jog jogosultságot szerezzen, az szükséges, hogy a

⁴⁷ BH2013. 94

földtulajdonossal ilyen tartalmú megállapodást kössön, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyezzék.⁴⁸

Az elővásárlási jog nem gyakorolható csak az ingatlanra annak alkotórésze (pl. termálkút, felépítmény) nélkül, ha azok az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon vannak nyilvántartva.⁴⁹

Az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége a felszámolási eljárás során

Az elővásárlási jog a felszámolási eljárás során is gyakorolható. A felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 49/C. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosult jogát a nyilvános értékesítésen gyakorolhatja oly módon, hogy a véglegesen kialakult vételár ismeretében nyilatkozik vételi szándékáról. Ha a felszámolás alatt álló társaság vagyontárgyát pályázat útján kívánják értékesíteni, mely során a pályázók előre meghatározott összegű bánatpénz fizetésére kötelesek, az elővásárlási jog jogosultja az eredményhirdetésen vagy az ártárgyalás alkalmával gyakorolhatja jogát, azonban a bánatpénz fizetésére nem lehet kötelezni. Ennek oka, hogy az elővásárlásra jogosult helyzete nem azonos a pályázóéval. A Ptk. rendelkezéseibe ütközőnek ítélte a bíróság⁵⁰ a felszámoló részéről azt az előírást, amelyet az elővásárlási jog jogosultja nem tud nyomban teljesíteni, továbbá nem követelhető tőle az sem, hogy a feltételeket tartalmazó tenderfüzetet megvásárolja. Ugyanakkor a felszámolónak kellő időt kell biztosítania a jogosult részére a nyertes pályázatban szereplő feltételek teljesítésére.

Az elővásárlási jog gyakorlása árverés során

A PK 9. sz. állásfoglalás rögzítette, hogy árverés esetén a tulajdonostársakat sem illeti meg elővásárlási jog, mivel *„végrehajtási árverés esetében az adós tulajdonostárs nem eladó, hanem az elidegenítés az ő akaratától függetlenül, a végrehajtást kérő érdekében történik.”* Ugyanakkor *„elkülönül ettől az az eset, amikor a közös tulajdon megszűntetése történik árverés útján, mert az ennek során gyakorolható elővásárlási jogot a tulajdonostársak részére a Ptk. 148. §-ának (3)*

⁴⁸ EBH2005. 1301

⁴⁹ BH2008. 23

⁵⁰ BH2009. 85

bekezdése biztosítja.” Ha egy ingatlant jogerős bírósági ítélet alapján, a közös tulajdon megszüntetése érdekében elárvereznek, és az ítéletben meghatározzák a legkisebb eladási árat, valamint azt, hogy a tulajdonostársakat az elővásárlási jog továbbra is megilleti, akkor a Legfelsőbb Bíróság döntése⁵¹ alapján az elővásárlási joggal a jogosult az árverésen élhet.

Az új Ptk. a fentiekhez képest változást hozott, az 5:81. § (5) bekezdése rögzíti, hogy a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolhatja.

Elővásárlási jog a gazdasági társaságok körében

Az új Ptk. magában foglalja a gazdasági társaságokra vonatkozó törvényi rendelkezéseket is, melyek között az elővásárlási jogról is találhatóak előírások.

A Ptk. 3:166. § alapján kft. esetében, ha a tagok a társasági szerződésben egymás javára az üzletrész pénzszolgáltatás ellenében történő átruházása esetére az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jogot biztosítanak, arra az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. E jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.

A Ptk.3:167. § alapján a pénzszolgáltatás ellenében átruházni kívánt üzletrész megszerzésére a többi tag, a társaság vagy a társaság által kijelölt személy – ebben a sorrendben – az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával másokat megelőzően jogosult. E jog átruházása semmis. Az üzletrész másokat megelőző megszerzésére irányuló jog a tagokat üzletrészeik egymáshoz viszonyított mértéke szerint, arányosan illeti meg.

A tagnak 15 nap, a társaságnak vagy az általa kijelölt személynek 30 nap áll a rendelkezésére az ajánlat elfogadására.

A gazdasági társaságok esetében lehetőség van arra, hogy az elővásárlási jogukkal oly módon éljenek, hogy kijelölik azt a személyt, aki helyettük azt gyakorolhatja. Ez a rendelkezés oka a szocializmus jogában keresendő, amikor *„a gazdálkodó szervezetek tervutasításos gazdaságirányítási rendszerben működtek, az állami tulajdon egységes és oszthatatlan volt, aminek tárgyain a gazdálkodó szervezetek csak kezelői*

⁵¹ BH2004. 146

joggal rendelkeztek".⁵² A kijelölés révén az elővásárlási jog háromoldalú jogviszonyába újabb fél kerül, mégpedig az engedményezés és a tartozásátvállalás elemeinek bevonásával. A kijelölés mai gazdaságunkban a gazdasági társaságok kedvezménye, melyben a dolgot anélkül tudják quasi megvenni és újra értékesíteni, hogy annak tulajdonosai lettek volna, ezáltal mentesülve a tulajdonszerzési eljárás költségeitől, az illetékfizetési kötelezettségtől és a kapcsolódó egyéb díjaktól.

A Legfelsőbb Bíróság előtt 2008-ban folyamatban volt ügyben⁵³ egy kft.-ben meglévő üzletrésze értékesítésére az eladó pályázatot írt ki, melynek győztesével szerződést kötött azzal a kikötéssel, hogy az az elővásárlási jogosultak nyilatkozataitól függő hatállyal lép életbe. A felhívásra két elővásárlási jogosult is jelentkezett, melyek közül az egyik, egy jogi személy nem személyesen kívánta e jogát gyakorolni, hanem kijelölte a jog gyakorlására jogosultat. Az eladó ezen kijelölt személlyel megkötötte a szerződést, melyet a másik elővásárlási jogosult megtámadott. A kérdés az volt, hogy üzletrész adásvétele esetén is van-e lehetőség kijelölésre. A bíróság döntése alapján erre nem volt lehetőség, mivel a Gt. a Ptk.-nál szigorúbb szabályokat tartalmazott, és nem adott lehetőséget harmadik személynek az elővásárlási jog gyakorlására történő kijelölésére, az *„ugyanis ellentétes lenne a Gt. szabályozási céljával, lehetővé tenné, hogy kívülálló a Gt.-ben szabályozott elővásárlási jogosulti sorrend megkerülésével kerüljön be a társaságba.”*

Tekintettel arra, hogy a gazdasági társaságok szabályozása bekerült a Ptk.-ba, tehát jelenleg a fenti bírósági álláspont már nem áll fenn, melyet a Ptk. fent idézett 3:167 §-a egyértelműen ki is mond, azaz enenk alapján üzletrész adásvétele esetén is élhet a társaság a kijelölés jogával.

Részvénytársaságok esetében, ha a részvényre szerződéssel elővásárlási jogot alapítottak, az a részvénytársasággal, illetve harmadik személyekkel szemben akkor hatályos, ha az a részvényből, dematerializált részvény esetén az értékpapírszámla adataiból kitűnik.

Az elővásárlási jogot biztosító elsőbbségi részvény esetében a részvényest a részvénytársaság által kibocsátott, pénzszolgáltatás ellenében átruházni kívánt részvényekre elővásárlási jog illeti meg, melyre vonatkozó nyilatkozat megtételére 15 nap áll a rendelkezésére.

⁵² KOVÁCS László: 11. oldal

⁵³ EBH2008. 1790, BH2008. 189

További, elővásárlási jogot biztosító jogszabályok

A fentieken kívül elővásárlási jogot biztosít az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. §-a a települési önkormányzat javára az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében, mely jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Az önkormányzat ezen elővásárlási joga – az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve – a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján a kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog. E körben megjegyzendő, hogy arra való tekintettel, hogy a helyi önkormányzat nem gazdálkodó szervezet, ezen jog gyakorlására nem jelölhet ki harmadik személyt.⁵⁴

A hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20. § (2) bekezdés szerint a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos föld eladása vagy haszonbérbe adása esetén elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog illeti meg a hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. A hegyközségi tagot az elővásárlási jog a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg.

Elővásárlási jogot biztosít továbbá a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 61. § (5) bekezdése a nemzeti könyvtár javára nyilvános könyvérvéreseken.

⁵⁴ BH2013. 71

Az elővásárlási jog összehasonlítása néhány jogüggyel

Az elővásárlási jog a polgári jog ügyletei közül a visszavásárlási joggal számos közös vonást mutat, melyet tovább erősít a történeti részben már bemutatott tény, hogy mind a római jogban, mind a polgári korszakban a dolog eredeti tulajdonosának a javára alapíthattak szerződéssel elővásárlási jogot.

Visszavásárlási jog esetében a jogosult egyoldalúan dönthet arról, hogy létrejöjjön-e adásvételi szerződés, míg elővásárlási jog esetében a dolog tulajdonosa az, aki dönthet arról, hogy értékesíteni kívánja a tulajdonát. Tehát míg a visszavásárlási jog a szerződéskötési akaratot is korlátozza, addig az elővásárlási jog csak a szerződő partner megválasztását.

A visszavásárlási joghoz képest jelentős különbséget jelent a vételár és az adásvétel egyéb feltételeinek meghatározása. A korábbi Ptk. a visszavásárlási árat az eredeti vételárban határozta meg, ilyen megszorítást a jelenlegi, új Ptk. nem tartalmaz, így azt a felek szabadon állapíthatják meg. Ha erre vonatkozó kikötést a megállapodásuk nem foglal magába, akkor a dolognak a visszavásárláskori forgalmi értéke képezi a visszavásárlási árat.

A vételi jog, valamint az újonnan kodifikált eladási jog esetén egyoldalú akaratnyilatkozattal a jogosult létrehozhatja az adásvételt akkor is, ha a kötelezett akkor nem akarna szerződést kötni. Ez a két jog a szerződési szabadság szempontjából a visszavásárlási joghoz hasonlóan a szerződéskötési akaratot és a partnerválasztás szabadságát is korlátozza.

Nemzetközi megjelenés

A fent megfogalmazottak a magyar szabályozáson alapulnak, azonban számos ország magánjogában megtalálható ez a jogintézmény. A célból, hogy teljesebb képet kaphassunk róla, alább néhány másik állam elővásárlási jogáról lesz szó.

A német polgári törvénykönyv (BGB) alapján az elővásárlási jog lehet dolog hatályú (§ 1094 - 1104 BGB) vagy kötelmi jogi (§ 463-473 BGB) jellegű. Az utóbbi esetben az elővásárlási jog csak az eredeti kötelezettel szemben áll fenn. Csak ingatlanokra alapítható dologi hatályú elővásárlási jog, melynek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. Alapítható úgy is, hogy egy meghatározott jogosultja van és az ingatlan mindenkorai tulajdonosára is kihat, vagy akár úgy is alapítható, hogy

annak jogosultja egy meghatározott, másik ingatlan mindenkori tulajdonosa. Ha a dologi hatályú elővásárlási jognak egyszerre több, azonos ranghelyű jogosultja is van, közülük az élhet e jogával, aki erre vonatkozó nyilatkozatát előbb benyújtotta.⁵⁵

A BGB 468 § (2) bekezdése a kötelmi jogi jellegű elővásárlási jog esetén – a felek eltérő megállapodása hiányában – az elővásárlási jog gyakorlására ingatlan esetén két hónapot, egyéb dolog esetén egy hetet határoz meg. Ezen megfontolás mögött nyilvánvalóan az gondolat húzódik meg, hogy az ingatlan nagyobb értéket képvisel, ezáltal a döntés komolyabb megfontolást igényel. Ugyanakkor a gyakorlatban sűrűn előfordul, különösen üzletrészek esetén, hogy egy átlagos ingatlan értékénél nagyobb összegű az elővásárlási jog nem ingatlan tárgya.

A német szabályok törvényen alapuló elővásárlási jogot biztosítanak az örökösársak javára, valamint az építési jog területén is.⁵⁶

Az osztrák polgári törvénykönyv (ABGB) a magyarhoz hasonlóan az adásvétel különös nemei között szabályozza az elővásárlási jogot. A törvény 1072-1079 §-a szerint az elővásárlási jog főszabály szerint személyhez kötött, harmadik személy javára át nem ruházható és nem örökölhető jog, azonban ingatlan esetén a nyilvántartásba bejegyezhető mely által dologi hatályúvá válik. Ingó esetén a közléstől számított 24 óra, ingatlan esetén 30 napon belül tehető elfogadó nyilatkozat.

Az angolszász jogrendszerekben különösen a társasági jogban van szerepe az elővásárlási jognak, így például az Egyesült Királyság társasági joga (section 561, Companies Act 2006) elővásárlási jogot biztosít a részvényesek számára a társaság által kibocsátott új részvények esetén.

Az Amerikai Egyesült Államokban a Pre-Emption Act of 1841 alapján elővásárlási joggal rendelkeztek az állami földek tekintetében azok a telepesek, akik a kérdéses földet művelték. Ennek célja a telepesek segítése volt, akik a területek kimérése előtt letelepedtek, majd az ingatlanok értékesítése során spekulánsok áldozatává válhattak volna.⁵⁷

⁵⁵ SELB, Walter: 252-253. o.

⁵⁶ Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, 511-512.o.

⁵⁷ Encyclopædia Britannica <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/474592/preemption>
(letöltés dátuma: 2014. május 6.)

Összegző gondolatok

A fentiek alapján az elővásárlási jog tekintetében az új Ptk. alapvetően megtartja a régi törvény rendelkezéseit, kiegészítve a gyakorlat által megformált döntésekkel.

Az új Ptk. ennek alapján törvényi erőre emeli, hogy az eladó köteles a számára ismert, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonostársakkal is közölni az ajánlatot. Rögzítette, hogy több tulajdonostárs esetén e jogukat tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják, szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén a jog a keletkezés sorrendjében illeti meg őket; valamint, ha több, azonos ranghelyen álló jogosult is nyilatkozik, erre való tekintettel visszavonhatják döntésüket. Kodifikálták, hogy a vételi ajánlatot írásban kell közölni, mely eladási ajánlatnak minősül; ha a jogosult nem nyilatkozik, hallgatása esetén az eladó és a vevő megkötheti a szerződést. Belekerült atörvénybe az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés jogkövetkezménye is, továbbá újításként lehetőséget biztosít az elővásárlási jog átruházására is.

Az új Ptk. alapján nem várható drasztikus változás a kialakult gyakorlatban. Az elővásárlási jog célja továbbra is az egyes jogilag méltányolt birtok- vagy gazdaságpolitikai célok elérése, melyben az elővásárlási jog hosszú hagyományokkal rendelkező eszközként funkcionál.

Véleményem szerint az elővásárlási jog gyakorlása körében az új Polgári Törvénykönyv számos kérdést megold, a fennmaradóakra pedig továbbra is a bírósági gyakorlat fogja megadni a választ.

Felhasznált irodalom

CSEHI Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez – a kiterjesztés joga, Jogtudományi Közlöny 1/2007, 26-31. o.

KASER, Max: Das römische Privatrecht, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München 1971

KISFALUDI András: Az elővásárlási jog egyes dogmatikai kérdései, Harmathy Attila-jubileum 2003, 161-185. o.

KISFALUDI András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, Polgári Jogi Kodifikáció 2003/6, 10-18. o.

KISTELEKI Károly - LÖVÉTEI István - NAGYNÉ SZEGVÁRI Katalin - RÁCZ Lajos - SCHWEITZER Gábor - TÓTH Ádám: Egyetemes állam- és jogtörténet, Ókor – feudális kor, HVG-Orac, Budapest 1998

KOLLÁR Márta - WELLMANN György: Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési kérdések a bírói gyakorlatban; Gazdaság és Jog 2009/7-8, 3-9. o.

KOVÁCS László: Az elővásárlási és a vételi jog gyakorlására való kijelölés rejtelmes kérdései, Céghírnök 2009/3, 11-12. o.

MARTON Géza: A római magánjog, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943

SELB, Walter: Mehrheiten von Gläubigern und Schuldern, Tübingen, Mohr 1984

SZLADITS Károly: Magyar Magánjog, Kötelmi jog Különös rész, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1942 (hivatkozott részek szerzője: ANTALFY Mihály)

VÉKÁS Lajos (szerk.): A Polgári Törvénykönyv – magyarázatokkal, Complex Kiadó 2013

Recht A-Z. Fachlexikon für Studium, Ausbildung und Beruf, Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn 2007

Encyclopædia Britannica
<http://www.britannica.com/EBchecked/topic/474592/preemption> (letöltés: 2014. május 6.)