

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

AZ ADÁSVÉTEL KÜLÖNÖS NEMEI ÉS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÖSSZEFÜGGÉSEIK

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Juhász Erzsébet

Ügyvéd

Készítette:

Kemény Zoltán

Levelező tagozat

Ingyatlan-nyilvántartási

Szervező szak

Székesfehérvár
2008.

NYILATKOZAT

Alulírott Kemény Zoltán (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az "Az adásvétel különös nemei és ingatlan-nyilvántartási összefüggéseik" című (megfelelő rész aláhúzendó)

házi dolgozat;

diplomadolgozat;

szakdolgozat

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, valamint az egyetem által előírt, a dolgozat készítésére vonatkozó szabályokat, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében¹.

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulenszt illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg**.

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Nyugat-Magyarországi Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat**.

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Székesfehérvár, 2008.

.....

hallgató

¹ 1999. évi LXXVI. tv. 34. § (1) A mű részletét - az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven - a forrás, valamint az ott megjelölt szerző megnevezésével bárki idézheti.

36. § (1) Nyilvánosan tartott előadások és más hasonló művek részletei, valamint politikai beszédek tájékoztatás céljára - a cél által indokolt terjedelemben - szabadon felhasználhatók. Ilyen felhasználás esetén a forrást - a szerző nevével együtt - fel kell tüntetni, hacsak ez lehetetlennek nem bizonyul.

Tartalomjegyzék:

TARTALOMJEGYZÉK:	3
BEVEZETÉS	5
I. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	6
1.1. Az adásvétel eredete, funkciója, jogforrása	6
1.2. Az adásvételi szerződés fogalma	7
1.3. Az adásvételi szerződés létrejötte	7
1.4. Az adásvételi szerződés alanyai	7
1.5. Az adásvétel tárgya	8
1.6. A vételár	9
1.7. Az adásvételi szerződés alakszerűsége	9
1.8. A tulajdonjog fenntartás	11
1.9. A felek jogai és kötelezettségei	12
II. AZ ADÁSVÉTEL KÜLÖNÖS NEMEI	14
1. Az elővásárlási jog	14
1.1. Az elővásárlási jog fogalma	14
1.2. Az elővásárlási jog keletkezése	15
1.3. Az elővásárlásra jogosult	16
1.4. A tulajdonos közlési kötelezettsége	17
1.5. A szerződés létrejötte	18
1.6. A közlési kötelezettség elmulasztása	19
1.7. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés	19
1.8. Az elővásárlási jog átruházása	20
1.9. Jogszabályon alapuló elővásárlási jog	20
2. A visszavásárlási jog	28
2.1. A visszavásárlási jog fogalma	28
2.2. A visszavásárlási jog gyakorlása, alakszerűsége és határideje	28
2.3. A visszavásárlási ár	29
2.4. Az eredeti vevő felelőssége	29
2.5. A visszavásárlási jog megszűnése	29
2.6. Az elővásárlási jog szabályainak alkalmazása a visszavásárlási jogra	30
3. A vételi jog	31
3.1. A vételi jog fogalma	31
3.2. A vételi jog határideje, feltételei, átruházása és gyakorlása	31
3.3. Az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog elhatárolása	33
III. AZ ADÁSVÉTEL KÜLÖNÖS NEMEINEK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÖSSZEFÜGGÉSEI	34
3.1. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének és törlésének szabályai	35
3.2. Az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése	36
3.3. Az elővásárlási jog gyakorlásának nyilvántartással kapcsolatos problémái	37
3.4. A vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének szabályai és a szabályozással kapcsolatban felmerülő problémák	38
3.5. A visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és a szabályozással kapcsolatban felmerülő problémák	39

IV. A BÍRÓI GYAKORLAT BEMUTATÁSA JOGESETEK ÚTJÁN	41
ZÁRÓ GONDOLATOK.....	49
IRODALOMJEGYZÉK	50
JOGSZABÁLYJEGYZÉK	51
MELLÉKLETEK	52
1.számú melléklet:	53
2.számú melléklet:	59
3.számú melléklet:	62

Bevezetés

Dolgozatom témájául az adásvétel különös nemei és azok ingatlan-nyilvántartási összefüggéseinek vizsgálatát választottam.

Már hosszú évek óta a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalban dolgozom és meglátásom szerint ez a téma „örök”, szinte majdnem mindennap megfordul kezemben opciós szerződés, amelyek az utóbbi időben a kölcsönszerződések biztosítására kötött zálogszerződések mellett a kölcsönszerződések másik biztosítékeként jelennek meg. A legégetőbb probléma mégis az elővásárlási jog gyakorlásának kérdésköre. A XI. kerületben az ingatlanok nagy részén a társtulajdonosoknak elővásárlási joga van. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok, nem minden esetben kerülnek benyújtásra, ezért ezzel kapcsolatban hiánypótlási felhívást kell kiadni. Vannak akik pótolják a hiányosságot, de vannak olyanok akik a másik félre várnak, hogy a hiánypótlásnak eleget tegyenek.

Dolgozatomban először az adásvétel különös nemeinek részletes szabályait elemzem. Ezt követően foglalkozom az elő-, visszavásárlási és vételi jog ingatlan-nyilvántartási összefüggéseivel, és végül néhány jogeseten keresztül szeretném bemutatni a bírói gyakorlatot.

A dolgozatomban megpróbáltam összegyűjteni az adásvétel különös nemei ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseivel, valamint szabályozásával kapcsolatban felmerülő problémákat.

Szeretném megköszönni konzulensemnek Dr. Juhász Erzsébet ügyvédnőnek, hogy jó tanácsaival, lelkiismeretes munkájával, segítségemre volt a szakdolgozatom megírásában.

I. Az adásvételi szerződés általános szabályai

1.1. Az adásvétel eredete, funkciója, jogforrása

Az adásvételi szerződés az egyik legősibb szerződéstípus. Hosszú folyamat eredménye, amíg az emberiség a cserétől a pénzen át eljutott az adásvételig. Az ősi adásvétel nem más, mint készvétel volt, vagyis az áru és az ár átadása, amelyben a szerződő felek (az eladó és a vevő) szolgáltatása nem különül el. Az adásvételi szerződés megkötése és lebonyolítása akkor különül el először egymástól, amikor lehetségessé válik a vételár hitelezése.² Ez azt jelenti, hogy az eladó átadja az árut a szerződés megkötésekor, de csak később kapja meg érte a vételárat. Erre utaló szabályt már a XII táblás törvény is tartalmazott. VII. tábla 11. pontja szerint „Az eladott és átadott dolgokat csak akkor szerzi meg a vevő, ha az eladónak a vételárat kifizette vagy őt más módon kielégítette, például kezessel vagy zálogadással; ezt rendeli a XII t. t.”³

Az újabb változás a preklasszikus korhoz köthető, amikor már megengedik, hogy ne csak az ár, hanem az áru átadása is később történjen. Így vált az adásvétel dologi ügyletből kötelmi ügyletté.

A klasszikus korban vált általánossá az elv, hogy az adásvétel lényege a consensus, azaz a megegyezés.

A posztklasszikus kor az értékesebb dolgok adásvételénél kötelezővé tette az írásbeliséget.

Az adásvételi szerződést a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.) az egyes szerződéstípusok között leelőször tárgyalja a XXXIII. fejezetben (365-378. §).

Magyarország részese az Egyesült Nemzeteknek az áruk nemzetközi adásvételéről szóló, Bécsben, 1980. április 11-én megkötött egyezményének (továbbiakban: Egyezmény), amelyet az 1987. évi 20. törvényerejű rendelettel hirdetett ki. Az Egyezmény alkalmazási körébe tartozó esetekben nem a Ptk.-t, hanem az Egyezményt kell alkalmazni.

² In: Földi András és Hamza Gábor: A római jog története és intézményei 499. o.

³ In: Zlinszky János: A tizenkéttáblás törvény töredékei

1.2. Az adásvételi szerződés fogalma

A Ptk. meghatározása szerint az adásvétel nem más, mint valamely dolog tulajdonjogának pénz ellenében történő átruházása. Az adásvétel tehát mindig egy visszterhes szerződés.

Két feltétel az alapja:

1. a tulajdonjog átruházás
2. az ellenérték.

1.3. Az adásvételi szerződés létrejötte

Az adásvételi szerződés a szerződő feleknek (eladó és vevő) a meghatározott dolog (az adásvétel tárgya) tulajdonjogának az általuk meghatározott vételárért történő átruházásra irányuló közös és egyező akaratnyilvánításával jön létre. Magának az adásvételi szerződésnek a létrejötte azonban nem eredményezi a tulajdonjog átszállását, tekintettel arra, hogy a jogi hatást a jogszabály további feltételek teljesüléséhez köti. Például a dolog birtokba adása, vagy ingatlan esetében a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése.

1.4. Az adásvételi szerződés alanyai

Az adásvételi szerződés alanyai – a dolgot átadó, tulajdonjogot átruházó eladó és a dolgot átvevő és vételár fizetésére köteles vevő.

Bármelyik oldalon akár természetes, akár jogi személy is, de akár több személy is lehet. Például eladói oldalon valamely osztatlan közös tulajdonban álló dolog egészének elidegenítése esetén.

Jogi személyiség nélküli társaságok (kkt, bt) is lehetnek adásvételi szerződés alanyai.

Jogszabály bizonyos esetekben kizárhatja, vagy korlátozhatja, hogy az adott személy az adásvételi szerződés alanyaként jogokat szerezzen vagy kötelezettséget vállaljon.

Például termőföldre kötött adásvétel esetén: „Belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet termőföld tulajdonjogát - a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével - nem szerezheti meg. Egyházi jogi személy végintézkedés,

illetőleg ajándékozási, tartási vagy gondozási szerződés alapján termőföldre tulajdonjogot szerezhet.” A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg. Kivétel ez alól az a rendelkezés, amely szerint „A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, és legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.”⁴ Külföldi jogi vagy magánszemély termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát – főszabály szerint - az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási hivatal engedélyével szerezheti meg. Kivétel: az öröklés és a törvény azon rendelkezése, amely szerint „A tagállami állampolgár, valamint az Európai Unió tagállamában, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, továbbá a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban bejegyzett jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet a Magyar Köztársaságnak az Európai Unióhoz való csatlakozásáról szóló nemzetközi szerződést kihirdető törvény hatálybalépését követően a termőföldnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát a belföldi személyekkel azonos feltételekkel (engedély nélkül) szerezheti meg, kivéve a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlant, amelynek megszerzéséhez az említett törvény hatálybalépésétől számított öt évig (a továbbiakban: az átmeneti időszak alatt) a közigazgatási hivatal engedélye szükséges. Ha a tagállami állampolgár legalább négy éve folyamatosan és jogszerűen Magyarországon tartózkodik, a másodlagos lakóhelyül szolgáló ingatlan tulajdonjogát engedély nélkül szerezheti meg.”⁵

1.5. Az adásvétel tárgya

A Ptk. szerint az adásvétel tárgya lehet bármely forgalomképes dolog (ingó vagy ingatlan). Forgalomképtelen dologra⁶ kötött adásvételi szerződés semmis. De nem lehet adásvétel tárgya olyan dolog sem, amelyre az átruházás tilalmát mondja ki a jogszabály.⁷ Bizonyos esetekben a jogszabály egy adott dolog forgalomképességét korlátozhatja is, ilyenkor az átruházásnak meghatározott feltétele – valamilyen engedély, vagy

⁴ 1994. évi LV. tv. 6 § (1) – (2) és 7. § (1) és (2) bekezdése

⁵ 1994. évi LV. tv. 88. § (1)-(2) és 88/A § (1)-(2) bekezdése

⁶ Például kizárólag állami tulajdonban lévő dolog, vagy önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó dolog

⁷ Például haszonélvezeti jog

hozzájárulás – van.⁸ Az adásvétel tárgya lehet még nem létező dolog is. Ilyenkor reményvételről beszélünk.

1.6. A vételár

Főszabály szerint a vételár meghatározása csak pénzben történhet. Mivel a felek a szerződés tartalmát szabadon határozhatják meg, így a vételár meghatározása is a felek szabad akaratán nyugszik. Fontos azonban, hogy ez a szabadság nem korlátlan ugyanis:

- ha a szerződés tárgyára hatósági ár vonatkozik, a vételár a hatósági árral azonos
- ha a szerződés tárgyának valóságos értéke és a vételár között feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedett fél a szerződés erre hivatkozással megtámadhatja.

A Ptk. a vételárra vonatkozóan két rendelkezést tartalmaz:

- ha az ellenértékként a piaci árat jelölték meg, akkor a teljesítés helyén és idején kialakult középárat kell érteni (Új elemként jelenik meg az új Polgári Törvénykönyv tervezetében (továbbiakban: Javaslat), hogy tőzsdén forgalmazott termék esetében a teljesítés helyén és idején irányadó tőzsdei ár figyelembevételét írja elő a szabályozás. A Javaslat szerint az irányadó ár a teljesítés napján irányadó tőzsdei árák átlaga. Azért fontos, hogy a teljesítés napján irányadó tőzsdei árák átlagát veszi alapul, mert mint tudjuk, egy-egy termék tőzsdei ára egy napon akár többször is változhat)
- a fajta és mennyiség szerint meghatározott szolgáltatás esetén a vételárat a dologszolgáltatás tiszta súlya szerint kell meghatározni.

1.7. Az adásvételi szerződés alakszerűsége

A jogszabály az ingatlanra kötött adásvételi szerződés írásba foglalását rendeli el, ennek elmaradása a szerződés semmisségének jogkövetkezményével jár. Az ingatlan adásvételi szerződés tartalmi és alaki feltételeit a XXV. számú Polgári Elvi Döntés (továbbiakban: PED) rögzíti. Eszerint az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

- szerződő felek személye

⁸ Ilyen például elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt dolog eladása

- az adásvétel tárgya
- a vételár
- a tulajdonjog átruházására és annak megszerzésére irányuló szándék az okiratból kitűnjön.

Nem kötelező tartalmi feltétel, hogy a felek a szerződést kifejezetten adásvételi szerződésként nevesítsék, de fontos, hogy az okirat tartalmából ki kell derülnie, hogy az ingatlant vételár ellenében kívánják átruházni. A felek a fentiekén túl bármely általuk lényegesnek tartott kérdésben megállapodhatnak, ha azonban ennek írásba foglalása elmarad, az nem érinti a szerződés érvényességét.

A XXV. sz. PED-ben megfogalmazott minimális alaki és tartalmi követelményeken túl 2000. január 1-jétől az ingatlan-nyilvántartási törvény (1997. évi CXLI. tv., továbbiakban: Inytv.) a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez további követelményeket állít. Az Inytv. szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tartalmaznia kell:

- a szerződő felek családi és utónevét, születési családi és utónevét, születési helyét és idejét, anyja nevét, lakcímét, valamint személyi azonosítóját,
- a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot,
- a jog vagy tény pontos megjelölését,
- a jogváltozás jogcímét,
- az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát,
- a felek állampolgársági nyilatkozatát.⁹

A belföldön kiállított magánokirat bejegyzés alapjául csak akkor szolgálhat, ha kitűnik belőle a keltezés helye és ideje, továbbá, ha

- a nyilatkozattevő az okiratot saját kezűleg írta és aláírta, vagy
- két, az okiraton névvel és lakcímmel megnevezett tanú aláírásával igazolja, hogy a nyilatkozattevő a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük saját kezű aláírásának ismerte el, vagy
- az okiratot a közjegyző készítette, vagy

⁹ Inytv. 32. § (1) bekezdése

- az okiratot ügyvéd (jogtanácsos) ellenjegyzéssel látta el, továbbá, ha
- az okiratot a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező, de az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre ügyleti képességgel rendelkező szervezet nevének feltüntetésével szabályszerűen és nyilvánvalóan azonosíthatóan aláírták,
- több lapból álló okirat esetén a szerződő felek, a készítő és az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyét minden lapon tartalmazza. A szerződő felek kézjegyét az okirat lapjainak nem kell tartalmaznia, ha az okirat lapjait a szerződő felek által az erre meghatalmazott kézjegyével látta el.
- a meghatalmazottaknak és a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását tartalmazza¹⁰

A tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve.¹¹

A Ptk. 117. § (3) bekezdése előírja, hogy az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges.

1.8. A tulajdonjog fenntartás

Tulajdonjog fenntartással történt eladásról beszélünk akkor, ha a felek megállapodása szerint a vevő a szerződés megkötését követően későbbi időpontban jogosult a vételár vagy annak egy része megfizetésére és az eladó a tulajdonjog fenntartásáról rendelkezett a teljes vételár kifizetéséig.

A Ptk. szerint ennek három együttes feltétele van:

- a kikötésre írásban
- a szerződés megkötésekor történjen
- és határozott időtartamra (legfeljebb a teljes vételár kifizetéséig) szóljon.

¹⁰ Inytv. 32. § (2) bekezdése

¹¹ Inytv. 32. § (3) bekezdése

Érvénytelen a tulajdonjog fenntartás, ha arra a szerződéskötést követően kerül sor, még akkor is, ha ahhoz az eladó utólag hozzájárult. Ha az eladó tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartotta, a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a vételár kifizetése előtt nem kérheti, a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a tulajdoni lap III. részére azonban feljegyezhető. Az ilyen bejegyzés az elidegenítési és terhelési tilalom hatályával azonos, azaz szerződésen alapuló további jogokat csak a jogosult hozzájárulásával lehet bejegyezni. Fontos azonban megjegyezni, hogy nem kell a jogosult bejegyzése a végrehajtási jog bejegyzéséhez.

A tulajdonjog fenntartása tehát az adásvétel tárgyára elidegenítési és terhelési tilalmat keletkeztet, az e tilalomba ütköző szerződés pedig semmis. Ez alól kivételt csak a tilalommal terhelt dolgot jóhiszeműen¹² és ellenérték fejében megszerző harmadik személy esetében tesz a törvény. Az ingyenesen kötött szerződés a vevő jó- vagy rosszhiszeműségétől függetlenül semmis. A jogszabály a tilalom alatt álló ingatlanra kötött szerződés esetén kizárja a harmadik személy jóhiszeműségét, ha a szerzéskor az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye be volt jegyezve. A Javaslat mellőzni kívánja a hatályos szabályozás azon rendelkezéseit, amely szerint a vevő a tulajdonjog fenntartás hatályossága idején a dolgot nem idegenítheti el, és nem terhelheti meg, ám ez a korlátozás jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik személy jogszerzését nem érinti.

1.9. A felek jogai és kötelezettségei

Az eladó kötelezettségei:

- a tulajdonjog átruházása
- a dolog átadása
- jogszavatosság (melynek alapján az eladó felel azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a dologon, amely a tulajdonjog megszerzését akadályozza vagy korlátozza), kellékszavatosság: (melynek alapján az eladó felel azért, hogy a szolgáltatott dologban a teljesítéskor megvannak a törvényben és a szerződésben meghatározott tulajdonságok)

¹² Jóhiszeműnek azt a harmadik személyt kell tekinteni, aki a szerzéskor nem tudta és a körülményekből nem is kellett tudnia, hogy a dolog elidegenítési és terhelési tilalom alatt áll.

- tájékoztatás: a szerződéskötéstől a teljesítésig terheli az eladót és minden lényeges elemre ki kell, hogy terjedjen. Így tájékoztatnia kell a vevőt a dologra vonatkozó jogokról és terhekről, a dolog tulajdonságairól és a dologgal kapcsolatos körülményekről
- okirat szolgáltatás: az eladó köteles minden olyan okiratot átadni, amelyek az adott dologhoz tapadnak ¹³
- átadással kapcsolatos költségek viselése.¹⁴

A vevő kötelezettségei:

- az adásvétel tárgyát képező dolog átvétele
- a vételár megfizetése
- a dolog átvételével és a szerződéskötés költségeivel járó kiadások viselése, amennyiben erről ettől eltérően nem rendelkeztek. (A Javaslat a szerződéskötés költségeit a hatályos szabályozástól eltérően rendezi. Azt mondja, a szerződéskötési költségek a feleket egyenlő arányban terhelik.)
- a dolog átvételétől kezdődően a kárveszély viselése.

A vevőnek és az eladónak – külön szerződési kikötés hiányában - indokolás nélküli elállási joga nincs. Kivétel ez alól a másik fél súlyos szerződésszegése, ilyenkor is előzőleg felszólítás és póthatáridő tűzése szükséges.

¹³ pl.: gépkocsi forgalmi engedélye, használati útmutató, jótállási jegy, marhalevél stb.

¹⁴ Ilyen lehet például a teljesítés helyére szállítás, csomagolás, vagy ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezése (pl.: elhunyt személy haszonélvezeti jogának törlése, jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlése stb.) a dolog átadásáig a kárveszély viselése is az eladót terheli.

II. Az adásvétel különös nemei

A Polgári Törvénykönyv az adásvétel különös nemei körében szabályozza a megtekintésre vagy próbára vételt, a minta szerinti vételt, az elő-, a visszavásárlási jogot és a vételi jogot valamint a részletvételt. A továbbiakban az adásvétel speciális nemei közül az ingatlanokat és ingatlan-nyilvántartást leginkább érintő elő-, visszavásárlási és vételi jog esetkörét tekintem át.

1. Az elővásárlási jog

1.1. Az elővásárlási jog fogalma

A tulajdonjog tartalmát három jog:

- a birtoklás
- a hasznok szedésének a joga
- a rendelkezési jog határozza meg.

Az elővásárlási jog a tulajdonost megillető rendelkezési jog korlátja. Tulajdonképpen hatalmasságot biztosít a jogosultnak arra, hogy abban az esetben, ha a tulajdonos valamely dolgot el akar adni, egyoldalú nyilatkozattal jogviszonyt létesítsen maga és a tulajdonos között, és a vevő helyett maga lépjen be az adásvételi szerződésbe.

Az elővásárlási jog gyakorlásának tehát két feltétele van:

- a tulajdonos eladási szándéka
- egy harmadik személytől érkező vételi ajánlat, amellyel szemben a jogosult elővásárlási jogával élhet.

Az elővásárlási jog akár ingó, akár ingatlan tekintetében kiköthető, azonban mindkét esetben írásba kell foglalni.

Az elővásárlási jog bárki javára kiköthető és a felek megállapodásától függően szólhat:

- határozott vagy
- határozatlan időre.

Az elővásárlási jogról le lehet mondani. A lemondás nincs alakszerűséghez kötve.

Történhet:

- írásban
- szóban
- ráutaló magatartással, ha abban a lemondási szándék kétségtelenül kifejezésre jut.

Lemondásnak kell tekinteni azt is, ha a jogosult a szabályszerű felhívásra határidőn belül nem nyilatkozik.

Az elővásárlási jog gyakorlására adásvétel esetén van lehetőség. Nem gyakorolható tehát akkor, ha a tulajdonos a dolgot más szerződés (például csere vagy ajándékozás) útján akarja elidegeníteni. Nem gyakorolható az elővásárlási jog akkor sem, ha a dolog eladására végrehajtási árverésen vagy tartási,- életjáradéki, illetve öröklési szerződés keretében kerül sor.

Meg kell azonban jegyeznünk, hogy adásvétel esetében sem áll fenn mindig teljes korlátozottság. Ha a dolog közös tulajdonban van, és valamelyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát értékesíteni kívánja, az elővásárlási jog csak akkor illeti meg a tulajdonostársakat, ha a vételi ajánlatot a tulajdonostársak körén kívül álló személytől ered. A Ptk. szerint ugyanis a tulajdonostársat elővásárlási jog csak harmadik személlyel szemben illeti meg.¹⁵

1.2. Az elővásárlási jog keletkezése

Az elővásárlási jog alapulhat jogszabály rendelkezésén és keletkezhet a felek írásbeli megállapodásával. A törvényen alapuló elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is terheli a tulajdonost. Tipikus példaként erre a közös (ingatlan) tulajdon említhető. Az elővásárlási jog érvényesítése (illetve annak kimenetele) az ingatlan vevőjével szemben a vevő jó- vagy rosszhiszeműségén múlik. Ha jóhiszemű volt, megszerzi az ingatlan tulajdonjogát, ha viszont rosszhiszemű volt, az ingatlan adásvételi szerződés relatíve – az elővásárlásra jogosulttal szemben – hatálytalan. [Dr. Petrik Ferenc: Tulajdonjog II. /Egyetemi jegyzet – PPKE JÁK, 2001./]

A megállapodáson alapuló elővásárlási jog a jogosult és a tulajdonos írásbeli szerződése, amely lehetőséget biztosít a jogosultnak abban az esetben, ha a tulajdonos a dolgát el

¹⁵ Ptk. 145. § (2) bekezdése

akarja adni. A dolgot ilyenkor ugyanis a jogosult a vételi ajánlattal legalább megegyező feltételekkel, az ajánlatot adó harmadik személyt megelőzve megveheti.

Amint azt BDT 2007.1519. számú eseti döntésében a Szegedi Ítéltábla is kiemelte, az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog nem a bejegyzéssel, hanem a szerződéssel jön létre, ennyiben eltér az ingatlant érintő más jogoktól. A megállapodáson alapuló elővásárlási jog gyakorlását nem zárja ki az a körülmény, hogy a jogosult e jogát a szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be. A Ptk. 373.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint azonban, ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez, azaz a bejegyzett elővásárlási jog dologi hatályú.

1.3. Az elővásárlásra jogosult

Az elővásárlási jogot az gyakorolhatja, akinek javára az fennáll. Közös tulajdon esetében, amikor az eladón kívül több tulajdonostárs van, az elővásárlásra jogosultakat ha jogviszonyukból más nem következik egymás között egyenlő arányban illeti meg az elővásárlási jog.¹⁶ Az elővásárlási jog, tehát oszthatatlan. Ha a jogosultak egyike nem kíván élni elővásárlási jogával, az a többiekre nem hat ki.

Ha több egyedül, önállóan fellépő tulajdonostárs is meg kívánja vásárolni az egész tulajdoni illetőséget, közülük az eladó választ.

A tulajdonostárs és a vele együtt élő, nem tulajdonos házastársa az elővásárlási jogot együtt is gyakorolhatják. A házastársat, ha nem tulajdonos, egyedül nem illeti meg elővásárlási jog. Kivételt képez ez alól, ha a házastársat a Csjt. szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől függetlenül tulajdonostársnak kell tekinteni.¹⁷

Elővásárlási jog kiskorút is megillet. Nem szükséges gyámhatósági jóváhagyás akkor, ha a kiskorú nem kívánja elővásárlási jogát gyakorolni.

Az elővásárlási jogosultság önmagában nem forgalomképes, sem élők között átruházni sem halál esetére rendelkezni róla nem lehet. Meg kell azonban jegyezni, hogy annak nincs akadálya, hogy a gazdálkodó szervezet kijelölje azt a személyt, aki a szervezetet megillető jogosultságot gyakorolni fogja.¹⁸

¹⁶ Ptk. 336. §

¹⁷ PK. 9. sz. III. pont

¹⁸ Ptk. 373. § (4) bekezdése

A gazdálkodó szervezet által az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt személy nem az eredeti jogosult nevében vagy javára gyakorolja az elővásárlási jogot, hanem a kijelöléssel az eredeti jogosult jogállásába kerül (BH 2007/158.). Tehát – amint azt a hivatkozott bírósági döntés is megállapítja – a gazdálkodó szervezetek esetében a kijelölés gyakorlatilag az elővásárlási jog átruházásának megengedett (nem tiltott) formája.

1.4. A tulajdonos közlési kötelezettsége

Ha a tulajdonos a dolgot el akarja adni, a harmadik személytől, mint vevőtől kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.¹⁹ Közös tulajdon esetén ez a közlési kötelezettség minden egyes tulajdonostárral szemben fennáll.²⁰ Az eladónak a kapott ajánlatot az általa ismert ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett résztulajdonossal is közölnie kell. Az eladó akkor jár el tehát helyesen, ha a vételi ajánlatot, mind az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostárral, mind pedig azzal is közli, akinek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét a tulajdoni lapra széljegyezték.

Nem terheli a közlési kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna.²¹ A tartózkodási hellyel kapcsolatban mentesítő ok lehet például az, hogy a tartózkodási hely külföldön van vagy ismeretlen, de más egyéb ok miatt is járhat a közlés teljesítése rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel. Fontos azonban megjegyezni, hogy ha nagy is a tulajdonostársak száma, az ajánlatot az eladónak azon tulajdonostársakkal, akik vonatkozásában a közlés nem ütközik nagy nehézségbe köteles közölni.

A vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal teljes terjedelmében közölni kell.²² Ez azért fontos, mert a közléssel az elővásárlásra jogosultat olyan helyzetbe kell hozni, hogy az összes feltétel ismeretében nyilatkozhassák arról, hogy a vételi ajánlatot elfogadja-e vagy nem.

¹⁹ Ptk. 373. § (1) bekezdése

²⁰ PK. 9. sz. I. pont

²¹ Ptk. 373. § (1) bekezdés és PK. 9. sz. I. pont

²² PK. 9. sz. IX. pont

Mivel az elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége közvetlenül az ingatlan elidegenítéséhez kötődik, ezért a jogosulttal az elidegenítést megvalósító jognyilatkozatot, a vételi ajánlatot kell közölni és adott esetben nem a vételi jogot alapító szerződést – állapította meg a Fővárosi Ítélőtábla BDT 2007/1537. sz. döntésében. Ugyanebben a döntésben a közlés idejével és tárgyával kapcsolatban arra is rámutat a bíróság, hogy a vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt kell a jogosulttal közölni, amelyet a Termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10.§ (1) bekezdésében azzal egészít ki, hogy csak az elfogadott vételi ajánlatra vonatkozik ezen kötelezettség. Ugyanígy, az elfogadott vételi ajánlatra vonatkozó közlési kötelezettséget ír elő egyébként a PK 9. számú állásfoglalás is. Ebből is következően, nem tekinthető az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívásnak az, ha a tulajdonostárs részére az előszerződést küldik meg [BDT 2007/1518.] Az előszerződés ugyanis elfogadott vételi ajánlatot nem jelent, csupán szerződéskötési kötelezettséget teremt az azt megkötő felek között.

Ingó dolog esetében a közlés akár szóban, akár írásban is megtörténhet. Ingatlan esetében – mivel egyébként az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges²³ - a vételi ajánlatot is írásban kell közölni az elővásárlásra jogosulttal. Abban az esetben, ha a vételi ajánlatot az ajánlatot tevő harmadik személy közli az elővásárlásra jogosulttal, a jogosult elfogadó nyilatkozata nem hozhatja létre az adásvételi szerződést. Ez a közlés is lehet hatályos, ha az ajánlat tevője érvényes meghatalmazással az eladó képviselőjeként jár el.

A jogszabály alapján ingatlan esetében csak a tulajdonos vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező képviselő tehet érvényes ajánlatot az elővásárlásra jogosultnak.²⁴

1.5. A szerződés létrejötte

Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát elfogadja, a szerződés közötte és a tulajdonos között létrejön. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételhez.

²³ Ptk. 365. § (3) bekezdése

²⁴ Ptk. 223. § (1) bekezdése

Tekintettel arra, hogy a vételi ajánlatot ingatlan esetében az elővásárlásra jogosulttal írásban kell közölni, a jogosultnak is az elővásárlási nyilatkozatát írásban kell közölnie az eladóval ahhoz, hogy az adásvételi szerződés érvényesen létrejöjjön.²⁵

Ha az elővásárlásra jogosult a megfelelő határidőn belül nem nyilatkozik, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően, vagy annál kedvezőbb feltételekkel eladhatja.²⁶

Az elővásárlási jog gyakorlása útján létrejött szerződés éppen úgy megtámadható az általános szabályok szerint, mint bármely más szerződés.

1.6. A közlési kötelezettség elmulasztása

Előfordulhat, hogy az eladó a vételi ajánlatot nem közli az elővásárlásra jogosulttal, illetőleg nem teljes terjedelmében közli, vagy nem szab megfelelő határidőt a nyilatkozattételre, és az ajánlatot tevővel így köti meg az adásvételi szerződést. Abban az esetben, ha a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal nem közölték, és a dolgot ellenérték fejében az ajánlatot tevő harmadik személynek eladták, az ügylet az elővásárlásra jogosulttal szemben és csak akkor, ha elővásárlási jogával élni akar, hatálytalan lesz. Ha az elővásárlásra jogosult keresetében a bíróságtól annak megállapítását kéri, hogy a megkötött szerződés vele szemben hatálytalan, egyidejűleg köteles vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tenni. A bíróság az elfogadó nyilatkozat komolyságát és a nyilatkozatot tevő teljesítőkészségét és – képességét ellenőrzi. A bíróság az ellenérdekű fél kérelmére felhívhatja az elővásárlásra jogosultat arra, hogy az ajánlat szerint már esedékessé vált vételárat helyezze bírósági letétbe. Ennek elmaradása igazolja ugyanis, hogy az elővásárlásra jogosult nem tudja azonos feltételekkel a dolgot megvásárolni.

Az elővásárlásra jogosult keresetében kérheti a már birtokba lépett vevő arra való kötelezését, hogy az ingatlant bocsássa az ő birtokába.

1.7. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés

Amint arról fentebb már szó volt, a szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén az elővásárlásra jogosult helyzetét nagyban meghatározza, hogy az elővásárlási jogot az

²⁵ P. törv. I. 20 700/1979 – BH 1980/4. sz. 130. – PJD IX. 139. sz.

²⁶ Ptk. 373. § (2) bekezdése

ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték-e. A bejegyzés az elővásárlási jogot dologi hatályúvá teszi, ami azt jelenti, hogy az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamilyen jogot szerez.

Ha az elővásárlási jogot nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, vagy ha ingó dologra vonatkozóan áll fenn, az elővásárlásról nem tudó jóhiszemű harmadik személy a dolog tulajdonát megszerzi és a jogosult csak kára megtérítését követelheti az eladótól.

Az elővásárlásra jogosult a dolgot visszakövetelheti a vevőtől:

- ha a vevő rosszhiszemű volt
- vagy ingyenesen szerezte a dolgot.

Ebben az esetben az elővásárlási jog megsértésével létrejött adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal – de csak vele – szemben hatálytalan.

1.8. Az elővásárlási jog átruházása

Az elővásárlási jog átruházása semmis. Kivétel ez alól, hogy a gazdálkodó szervezet kijelölheti az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyt.²⁷

Az elővásárlási jog személyhez kötött, legkésőbb a jogosult halálával megszűnik. Az elővásárlási jog az örökösökre nem száll át.

Kötelezeti oldalon az elővásárlási jog magához a dologhoz tapad, ezért az örökös (jogutód) a vagyontárggyal együtt az elővásárlási jog kötelezettségét is megszerzi.

1.9. Jogszabályon alapuló elővásárlási jog

Az elővásárlási jog nemcsak a felek megállapodásán alapulhat, hanem jogszabály rendelkezésén is. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.²⁸

Az alábbiak alapján a Ptk. állapít meg elővásárlási jogot:

„A földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.”²⁹

²⁷ Ptk. 373. § (4) bekezdése

²⁸ Ptk. 373. § (5) bekezdése

„A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg.”³⁰

A Ptk. 145. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat az 1977. évi IV. törvény állapította meg, a tulajdonostársak méltányos érdekét figyelembe véve. Ez a jogszabályon alapuló elővásárlási jog mindenkire nézve hatályos, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

Egyes külön jogszabályok is rendelkeznek az elővásárlási jogról. Általánosságban megállapítható, hogy ezekben a jogszabályokban főként gazdaságpolitikai, lakáspolitikai indokok [Ptk. Kommentár], egyéb állami érdek indokolja az elővásárlási jog biztosítását az ingatlant (termőföldet vagy lakást) ténylegesen használó bérlő, haszonbérő, illetve egyes érdekvédelmi társulások (erdőbirtokosság társulat, hegyközség) tagja, vagy éppen az állam számára. Az ezen jogszabályokban biztosított elővásárlási jog – specialitása folytán - megelőzi a tulajdonostárs Ptk-n alapuló elővásárlási jogát.³¹

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény: az 1993. évi LXXVIII. tv.49.§.(2). Bekezdése alapján:

„Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.”³²

A lakástörvényben meghatározott elővásárlási jog gyakorlására akkor kerülhet sor, ha a tulajdonos a lakást el kívánja adni.

A bérlő, bérlőtárs és a társbérlő hozzájárulásával az elővásárlási jogot csak azok egyenes ági rokona, valamint örökbefogadott gyermekük gyakorolhatja.

²⁹ Ptk. 97. § (3) bekezdése

³⁰ Ptk. 145. § (2) bekezdése

³¹ Ptk. 145. § (3) bekezdése

³² A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény

Az elővásárlási jog az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásokra gyakorolható. Ha a lakás az önkormányzat és más személy közös tulajdonában áll, a bérlet elővásárlási jog nem illeti meg.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. tv.³³ 10. § alapján „Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

- a) a haszonbérlet, feles bérlet és részesművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét;
- b) a helyben lakó szomszédot;
- c) a helyben lakót;
- d) a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

(2) Az **(1) bekezdés b)-c)** pontjában meghatározott jogosult csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

- a) a családi gazdálkodó;
- b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;
- c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

(3) Az **(1) bekezdés** szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók [**Ptk. 685. § b)** pont] és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült

(4) Az **(1)-(2) bekezdés** szerinti sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

(5) Az **(1) bekezdés a)** pontja alapján az elővásárlási jogot akkor lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony (feles bérlet, részesművelés) legalább három éve fennáll. Ha a haszonbérlet (feles bérlet, részesművelés) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet, ennek tagja, illetve részvényese esetén további feltétel a legalább hároméves tagi, illetve részvényesi jogviszony.

³³ A termőföldről szóló törvény

(6) Termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény, valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölnie. A Nemzeti Földalapba tartozó termőföldek tekintetében a törvény elővásárlási (előhaszonbérleti) jogra vonatkozó rendelkezéseit a külön jogszabályban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A hirdetményi úton történő közléssel összefüggő igazgatási jellegű szolgáltatásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

(7) A mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld értékesítése esetén a mezőgazdasági termelőtevékenységet folytató vásárló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelméhez mellékelni kell a támogatás elnyerését igazoló okiratot is.”

A termőföldre vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának szabályait 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet tartalmazza. A kormányrendelet többek között tartalmazza a vételi ajánlattétel, és ennek elfogadásával kapcsolatos szabályokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges – okiraton kívüli – mellékleteket. Az Alkotmánybíróság 2008. március 31. napjával (56/2007.(IX.28.) határozatával a rendelet hirdetményi kifüggesztést előíró 1.§ (3) bekezdését megsemmisítette annak alkotmányellenessége miatt, mivel a Kormány – Alkotmányban is szabályozott – rendeletalkotási hatáskörét túllépte azzal, hogy a végrehajtási rendeletre adott rendelkezése gyakorlatilag új, a Ptk-hoz képest speciális szabályt (a hirdetményi kifüggesztést) írt elő.

A megsemmisített rendelkezés alapján a termőföld tulajdonosa ugyanis a vételi ajánlatot teljes terjedelmében, írásban a települési önkormányzat jegyzőjének volt köteles megküldeni és kérni tőle az ajánlat hirdetőtáblán való kifüggesztését, kivéve, ha az ajánlat az első helyen álló elővásárlási jogosulttól érkezett. A jegyző köteles volt azt a megérkezéstől számított nyolc napon belül a hirdetőtáblán kifüggeszteni.

Az elővásárlásra jogosultak 15 napon belül nyilatkozhattak az ajánlat elfogadásáról, vagy lemondhattak annak gyakorlásáról. A nyilatkozatot legalább teljes bizonyítóerejű magánokiratba kellett foglalni, és fel kellett tüntetni, hogy a nyilatkozattevő a jogszabályban felsorolt, mely jogcímen gyakorolja az elővásárlási jogot. A nyilatkozatot a jegyzőhöz kellett eljuttatni.

A jegyző az ajánlat kifüggesztett példányán köteles volt feltüntetni a kifüggesztés első és utolsó napját. A jegyző a beérkezett nyilatkozatokat iratjegyzék kíséretében, tértivevénnyel postai úton megküldte az eladónak, vagy elismervény ellenében átadta neki.

Több nyilatkozat esetén az elővásárlási sorrend dönt.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelemhez csatolni kellett az ajánlatnak azt a példányát, amelyen a jegyző feltüntette a kifüggesztés és a levétel napját, az iratjegyzéket, a tértivevényt és a nyilatkozatot.

Az erdőbirtokossági társulatról szóló 1994. évi XLIX. tv.³⁴ 30. § (2) és (3) bekezdése alapján „A tag tulajdonának (tulajdoni hányadának) élők közötti jogügylettel történő átruházása esetében e sorrendben elővásárlási joga van a többi társulati tagnak. Közös tulajdon esetén a tulajdonostárs elővásárlási joga mindenki másét megelőzi.

(3) Ha a társulat használatában természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület van, arra - a **(2) bekezdés** alapján jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg az államot. Az államot megillető elővásárlási jogot - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a természetvédelemért felelős miniszter által kijelölt szervezet gyakorolja. Ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatra harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.”

Az elővásárlási jog gyakorlásának rendjét az alapszabály határozza meg. A társulat elnöke igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az alapszabályban meghatározott módon került sor. Ennek hiányában a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés semmis.

A hegyközségekről szóló 1994. évi CII. tv.³⁵ 30. § (2) bekezdése alapján „A szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott szomszédos termőföldre elővásárlási, valamint elő-haszonbérleti jog illeti meg a hegyközségi tagot, ha ezen jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett.”

A szőlő termőhelyi katasztere olyan nyilvántartása az ország szőlőtermelő területeinek, amely jelzi, hogy azok milyen mértékben alkalmasak a szőlőtermesztésre. A szőlő termőhelyi kataszterét a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium adja ki.

³⁴ Az erdőbirtokossági társulatról szóló törvény

³⁵ A hegyközségekről szóló törvény

A helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról szóló 1996. évi XXV. tv.³⁶ 30. § (1) bekezdés b) pontja alapján „A vagyon értékesítése során a hitelezőket elővásárlási jog illeti meg.”

A pénzügyi gondnok a jóváhagyó végzés jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a hitelezők követelését a törvényben meghatározott kielégítési sorrend alapján besorolja, és erről a hitelezőket értesíti, valamint 60 napon belül köteles megkísérelni a helyi önkormányzat adósságrendezésbe vonható vagyonának nyilvános értékesítését a forgalomban elérhető legmagasabb áron. Ezen vagyon értékesítés során a hitelezőket elővásárlási jog illeti meg.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 68. § (6) bekezdése alapján „Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog.”

A védett természeti értékek főszabály szerint állami tulajdonban vannak. A védett természeti területek esetében az államnak elővásárlási joga van.

Külföldi természetes és jogi személy védett természeti terület tulajdonjogát nem szerezheti meg.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.³⁷ 25. § alapján „(1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2)

(3) A fővárosban a fővárosi vagy azt a kerületi önkormányzatot illeti meg az elővásárlás joga, amely a megosztott feladatkör alapján az adott településrendezési cél megvalósítója.

(4) Az (1)-(3) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

³⁶ A helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról szóló törvény

³⁷ Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott 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.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.”

A települési önkormányzat rendeletben elővásárlási jogot állapíthat meg a közérdekű célok megvalósítása érdekében a beépítetlen telekre, olyan területekre, ahol településrendezési intézkedéseket tervez.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv.³⁸ 86. § alapján „(1) A kulturális örökség védetté nyilvánított elemeire a Magyar Államot a 37-40. § kivételével elővásárlási jog illeti meg

a) ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő (vagy ingyenesen használó) önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog;

b) védetté nyilvánított kulturális javak ellenérték mellett történő tulajdon átruházása esetében.

(2) Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a hatóság kezdeményezi.

(3) Az állam elővásárlási jogát a hatóság gyakorolja.

(4) Az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg. Egyházi közösség (pl. szerzetesrend) működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, az egyház

³⁸ A kulturális örökség védelméről szóló törvény

használatában lévő műemlék épület esetében a települési önkormányzat helyett második helyen a használót illeti e jog.”

2. A visszavásárlási jog

2.1. A visszavásárlási jog fogalma

A felek között létrejött adásvételi szerződésben kötheti ki magának az eladó azt a jogot, hogy az adásvétel tárgyát meghatározott időn belül a vevőtől egyoldalú akaratkijelentéssel visszavásárolhassa. A visszavásárlási jog az eladót megillető hatalmasság.

2.2. A visszavásárlási jog gyakorlása, alakszerűsége és határideje

A visszavásárlási jogot az adásvétellel egyidejűleg írásba kell foglalni, de nem szükséges, hogy magában az adásvételi szerződésben történjen meg, külön megállapodás is tartalmazhatja

A visszavásárlás azzal valósul meg, hogy az eladó a vevőhöz nyilatkozatot intéz, amely szerint az eladott dolgot visszavásárolja. A jogviszony tehát az eladó egyoldalú nyilatkozatával jön létre, amely alapján a vevő köteles az eladott dolgot visszaszolgáltatni. Miután az eladó a visszavásárlási jogát gyakorolta, a felek közötti jogviszonyra az adásvétel szabályait kell alkalmazni.

A visszavásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba az átruházott ingatlan egészére, egész tulajdoni illetőségre vagy átruházott eszmei hányadra, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg lehet bejegyezni.

A visszavásárlási jog, más jogok bejegyzések, tények feljegyzésének nem akadály.

A visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis. Az ötéves időtartamon belül a felek szabadon állapíthatják meg a visszavásárlási jog gyakorlásának idejét.

Ha a felek valamilyen oknál fogva nem állapodnak meg a visszavásárlási jog határidejét illetően, a visszavásárlási jog öt év elteltével megszűnik.

2.3.A visszavásárlási ár

A törvény szerint a visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral. Tekintettel azonban arra, hogy az adásvételi szerződés megkötése és a visszavásárlás között meghatározott idő telik el, a dolog állapotában változások állhatnak be.

A jogszabály két kivételt is megállapít:

- ha az eredeti vevő hasznos ráfordításai folytán a dolog értéke gyarapodott, követelheti az értékgyarapodásnak megfelelő összeget,
- ha a dolog értéke az időközbeni romlásból eredően csökkent, a visszavásárló az általa fizetendő vételárból levonhatja az értékcsökkenésnek megfelelő összeget.

2.4.Az eredeti vevő felelőssége

Az eredeti vevőnek minden elvárhatót meg kell tennie annak érdekében, hogy a visszavásárlási jogosult a visszavásárlási jogát gyakorolni tudja.

Az eredeti vevő felelősséggel tartozik a visszavásárlási jog megghiúsulásáért és a csorbításért.

Ha a dolog az eredeti vevőnek fel nem róható okból megsemmisül, az a visszavásárlási jog megszűnését eredményezi.

2.5. A visszavásárlási jog megszűnése

Megszűnik a visszavásárlási jog, ha

- a jogosult a visszavásárlási jogáról lemond
- a jogosult meghal
- öt év vagy a meghatározott időtartam eltelt
- a jogosult élt visszavásárlási jogával és ennek folytán tulajdonjoga bejegyzése került
- a dolog az eredeti vevőnek fel nem róható okból megsemmisül

2.6. Az elővásárlási jog szabályainak alkalmazása a visszavásárlási jogra

A Ptk. szerint azokban a kérdésekben, amelyeket a visszavásárlási jog kapcsán a törvény nem szabályoz, az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni.

A visszavásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés dologi hatályúvá teszi, azaz a visszavásárlási jog mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően szerez valamilyen jogot az ingatlanon.

A tulajdonos tehát az ingatlant csak visszavásárlási joggal terhelten idegenítheti el.

A visszavásárlási jog is személyes jellegű, nem lehet átruházni. Az ilyen átruházás semmis. A visszavásárlási jog nem száll át az örökösre.

A visszavásárlási jog oszthatatlan, azaz a több személyt közösen megillető visszavásárlási jog csak egészben gyakorolható.

A visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat lehet kikötni.

Ha az eredeti vevő az adásvétel tárgyát a visszavásárlási jog megsértésével adja el, a visszavásárlásra jogosult azt, a rosszhiszemű vagy ingyenesen szerző harmadik személytől visszakövetelheti. Az ilyen eladás a visszavásárlási jogosulttal szemben hatálytalan.

3. A vételi jog

3.1. A vételi jog fogalma

A vételi jog vagy más néven opció, a jogosultnak arra ad jogot, hogy valamely dolgot egyoldalú nyilatkozatával megvásároljon.

A vételi jog jogosultja az opció fennállása alatt egyoldalú nyilatkozatával minden további feltétel nélkül kikényszerítheti az adásvételi szerződés létrejöttét.

3.2. A vételi jog határideje, feltételei, átruházása és gyakorlása

A vételi jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni. A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik. Az ezzel ellentétes megállapodás semmis.

A vételi jog alapulhat jogszabályon, de legtöbbször szerződéssel keletkezik.

Vételi jogot jogszabály ritkán alapít, ilyen például:

„Kereskedelmi forgalmon kívül is tulajdonjogot szerez az, aki a dolgot jóhiszeműen és ellenszolgáltatás fejében, olyan személytől szerzi meg, akire azt a tulajdonos bízta. A tulajdonos azonban a dolgot az első szerzéstől számított egy éven belül az ellenszolgáltatás megtérítése fejében visszaválthatja. A felek jogviszonyára egyébként a jogalap nélküli jóhiszemű birtoklás szabályai az irányadók.”³⁹

„A kizárt tag az építés céljára szolgáló telken és a tagok egyéb közös vagyonán fennálló tulajdoni illetőségét a kizárás közlését követő harminc napon belül az építőközösségbe belépő –általa kiválasztott és a tagok többsége által elfogadott-új tagra ruházhatja át. Ha a kizárt tag a bírósághoz fordult, a harminc napos határidő a bíróság határozatának jogerőre emelkedésétől számít. Ha a kizárt tag tulajdoni illetőségét harminc napon belül nem ruházta át, arra a tagok többsége által kiválasztott, az építőközösségbe belépő új tagot- a kizáráskori értéknek megfelelő vételáron-vételi jog illeti meg.”⁴⁰

³⁹ Ptk. 118. § (2) bekezdése

⁴⁰ Ptk. 578/D § (2) bekezdése

Az opciós megállapodás feltételei:

- a feleknek meg kell állapodniuk a leendő adásvételi szerződés lényeges elemeiben:
 - vételár
 - vételi jog fennállásának időtartama
 - dolog megjelölése
- írásba kell foglalni.

Vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése dologi hatályúvá teszi, azaz a bejegyzett vételi jog mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően a dologon valamilyen jogot szerez.

A vételi jog jogosultja az adásvételi tárgyat a rosszhiszemű vagy ingyenesen szerző harmadik személytől visszakövetelheti.

A vételi jog személyes jellegű, másra nem ruházható át. Az ilyen átruházás semmis. A vételi jog nem száll át az örököseire. A vételi jog oszthatatlan.

Amennyiben a vételi jog jogosultja gazdálkodó szervezet, a vételi jog gyakorlására kijelölő okirattal mást jelölhet.

A vételi jog jogosultjának tulajdonjoga akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a jogosult a tulajdonoshoz címzett, egyoldalú közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatát benyújtja, továbbá igazolja azt, hogy ezt a nyilatkozatot a tulajdonos átvette.

A vételi jog gyakorlása létrehozza az adásvételi szerződést. A vételi jog ellenértéke ilyenkor a vételárba beleszámít. Ha azonban a jogosult vételi jogával nem él, az opciós díj a rendelkezésre állás ellenértékeként a dolog tulajdonosát illeti meg.

A *clausula rebus sic stantibus* elve alapján a vételi jog kötelezettje, azaz a dolog tulajdonosa, akkor mentesülhet az adásvételi szerződés megkötése alól, ha bizonyítja, hogy körülményeiben a vételi jog keletkezése óta beállt, neki fel nem róható lényeges változások miatt a kötelezettség nem várható el.⁴¹

⁴¹ In: Bíró-Csákö-Csécsy-Herpai-Osváth: Szerződési alaptípusok, Novotni Kiadó Miskolc, 2003

3.3.Az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog elhatárolása

Az elővásárlási és vételi jog között az a különbség, hogy az elővásárlási jog jogosultja akkor szerezhethet tulajdonjogot, ha a tulajdonos azt el kívánja adni, és harmadik személy vételi ajánlatot tesz. A vételi jog jogosultja a tulajdonos akaratától függetlenül, egyoldalú nyilatkozattal vásárolja meg a dolgot.

Az elővásárlási jog esetén a szerződés tartalmát a tulajdonos és az ajánlatot tevő harmadik személy megállapodása határozza meg, a vételi jog esetében az eladó és vevő közötti eredeti megállapodás.

A vételi jog különbözik a visszavásárlási jogtól is. Míg a visszavásárlási jog esetében, a jogosult egy olyan dolgot vásárol vissza, amely korábban az ő tulajdonában volt, addig a vételi jog jogosultja olyan dolgot vásárol meg, amely korábban nem volt az ő tulajdonában.

Míg az elővásárlási és vételi jog alapulhat jogszabályon és keletkezhet a felek megállapodásával, addig a visszavásárlási jog csak a felek megállapodásával jön létre. A törvény a vételi és visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre engedi kikötni, elővásárlási jognál ilyen időbeli korlátot a jogszabály nem állít fel.

III. Az adásvétel különös nemeinek ingatlan-nyilvántartási összefüggései

1972-ben Magyarországon összevonásra került a telekkönyv és az állami földnyilvántartás. Ezáltal kialakult az egységes ingatlan-nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás a bejegyzett jogok és feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Így tehát, ha valamely jogot bejegyezték, vagy tényt feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok között említi:

- az elővásárlási
- a visszavásárlási és
- a vételi jogot.⁴²

Ezeket a jogokat a tulajdoni lap III. részén kell feltüntetni. Mindhárom jog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel, dologi hatályúvá válik, ami azt jelenti, hogy minden harmadik jogszerzővel szemben gyakorolható, aki a bejegyzést követően szerez tulajdonjogot az ingatlanra.

Ezen jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése kapcsán is figyelni kell az alábbi szabályokra:

„Az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését jogszabályban meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.”⁴³

„A kérelemre induló olyan eljárásokban, amelyekben a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, a jogi képviselőt kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet (ügyvédi irodát), jogtanácsost és a fél képviselőjében eljáró közjegyzőt [1991. évi XLI. törvény 175. § (1) bek.].”⁴⁴

Figyelembe kell venni az Inytv. 32. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott – dolgozatomban korábban már részletesen kifejtett –, az okirat alaki és tartalmi kellékeit megállapító rendelkezéseket is.

⁴² Inytv. 16. § (1) bekezdés g) pontja

⁴³ Inytv. 26. § (1) bekezdése

⁴⁴ Inytv. 26. § (2) bekezdése

„A kérelemhez két eredeti és egy másolati példányban kell csatolni a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot, közjegyzői okirat esetén a közjegyzői okirat hiteles kiadmányának vagy hiteles másolatának két eredeti és egy másolati példányát.”⁴⁵

Tulajdonjog keletkezésére, módosulására vagy megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Az ellenjegyzés akkor fogadható el, ha tartalmazza az ellenjegyző személy nevét, aláírását irodájának székhelyét és az ellenjegyzés időpontját, továbbá az „ellenjegyzem” megjelölést és a szárazbélyegző lenyomatát is.⁴⁶

3.1 Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének és törlésének szabályai

Amint tulajdonjog csak egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára jegyezhető be, úgy az elővásárlási jogot is egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre és ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Nem teszi érvénytelenné az elővásárlási jogot alapító szerződést az, ha az ingatlan természetben meghatározott részére vonatkozik ugyan, de megállapítható, hogy a felek szerződési akaratának az ingatlanrésznek megfelelő tulajdoni hányadra szóló alapítás felel meg. Adott esetben [BH 2007/158.] az elővásárlási jog fennállását állapította meg a Legfelsőbb Bíróság a gazdálkodó szervezet által bérelt terület mértékéhez igazodó tulajdoni hányad tekintetében.

Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése további jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének nem akadálya, de az újabb bejegyzésről az elővásárlási jog jogosultját határozattal értesíteni kell.

Tekintettel arra, hogy az elővásárlási jog határozott és határozatlan időre is kiköthető, így a bejegyzésben utalni kell az elővásárlási jog időtartamára. A tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot az elővásárlásra jogosultnak is meg kell küldeni.

Ha az elővásárlásra jogosult gyakorolja elővásárlási jogát, azonban nem az ajánlatban foglalt feltételekkel, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában indult eljárást a földhivatal a jogvita eldöntéséig felfüggeszti.

⁴⁵ Inyvtv. 26. § (6) bekezdése

⁴⁶ Inyvtv. 32. § (3)-(4) bekezdése

Törölni kell az elővásárlási jogot, ha:

- az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzése megtörtént
- ha a jogosult elővásárlási jogáról lemondott
- határozott időre kikötött elővásárlási jog ideje lejárt
- jogosult meghalt.

3.2. Az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése

Mint azt az elővásárlási jog szabályainak elemzésénél kifejtettem, ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát gyakorolni tudja, tudomást kell szerezni a tulajdonos eladási szándékáról és annak lényeges feltételeiről.

A tulajdonosnak az adásvételi szerződés megkötése előtt a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot teljes terjedelmében közölnie kell a jogosulttal. Ingatlan esetében, mind az ajánlat közlése, mind elfogadása írásban kell, hogy történjen.

Ha a jogosult a megadott határidő alatt nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni. Ha az eladó harmadik személlyel köti meg az adásvételi szerződést, a tulajdonjog bejegyzési kérelemhez csatolni kell a jogosultnak megküldött ajánlatát, továbbá a tértivevényt annak igazolására, hogy az elővásárlásra jogosult a részére megküldött ajánlatot átvette.

A Ptk. 214.§ (1) bekezdése szerint *„A szerződési nyilatkozat, ha azt szóban vagy szóbeli üzenettel tették, a másik fél tudomásszerzésével válik hatályossá, az írásban vagy távirati úton közölt nyilatkozat hatályosságához, pedig az szükséges, hogy a másik félhez megérkezzenek.”*

Ha a harmadik személy vevő a tulajdonjog bejegyzési kérelméhez az elővásárlási jog jogosultjának írásba foglalt lemondó nyilatkozatát nem csatolja, de a felszólító levél átvételét igazolja, a tulajdonjog bejegyzése megtörténik.

Előfordulhat, hogy a tulajdonos a harmadik személy vevővel megkötí szerződést, mert a jogosult a megadott határidőn belül nem nyilatkozott, de a jogosult később a földhivatal felé bejelenti, hogy elővásárlási jogával kíván élni. A földhivatalnak nincs hatásköre

annak eldöntésére, hogy mely felek között jött létre a szerződés. Ez a bíróság hatáskörébe tartozik.

A földhivatalnak arra sincs hatásköre, hogy vizsgálja, hogy a jogosult a kapott ajánlatra a megadott határidőn belül válaszolt-e. A jogszabály nem írja elő, mennyi időn belül kell válaszolnia a jogosultnak a részére megküldött ajánlatra. A gyakorlatban ez az idő többnyire nyolc, de legfeljebb tizenöt nap.

Az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII. 29.). FVM rendelet alapján *„Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzést vétel jogcímén nem az elővásárlásra jogosult javára kéri, csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlási jogával nem kíván-e élni.”*⁴⁷

A rendelet előírja továbbá, hogy *„Ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni.”*⁴⁸

Valamint, hogy *„Ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.”*⁴⁹

3.3. Az elővásárlási jog gyakorlásának nyilvántartással kapcsolatos problémái

Gyakran előfordul, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan az ajánlat közlése már a megkötött adásvételi szerződés megküldésével történik, holott a jogszabály úgy rendelkezik, hogy a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt kell a jogosulttal közölni. Előfordul a gyakorlatban az is, hogy az adásvételi szerződés érvényességét az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától teszik függővé.

⁴⁷ Inyvh. 75. § (1) bekezdése

⁴⁸ Inyvh. 75. § (2) bekezdése

⁴⁹ Inyvh. 75. § (3) bekezdése

Problémát jelent a tulajdonostársak nagy száma is. Sehol sincs meghatározva - és véleményem szerint nem is lehet konkrétan meghatározni -, hogy mi minősül nagy számnak. Azt hiszem a nagy szám megítélése minden esetben más és más, ami egy újabb kérdést generál, mely szerint van-e a földhivatalnak hatásköre arra, hogy megállapítsa, vagy mérlegelje, hogy az adott esetben mi minősül nagy számnak. Én ilyen esetben azt a földhivatali gyakorlatot tartom helyesnek, hogy kérjük mindazon tulajdonostársak nyilatkozatát vagy átvétel igazolását, akikkel kapcsolatban a közlés nem ütközik nehézségbe vagy számottevő késedelemmel nem járna. Abban az esetben, ha bizonyos tulajdonostársak külföldön laknak vagy címük az ingatlan-nyilvántartás számára is ismeretlen, közös nyilatkozatban kérhetik a felek, hogy ezen tulajdonostársak nyilatkozataitól tekintsen el az ingatlanügyi hatóság. A földhivatal akkor, amikor az elővásárlásról lemondó nyilatkozatok csatolását kéri, nem azt kéri a felektől vagy jogi képviselőjüktől, hogy kutassák fel a tulajdonostársakat, hanem azt, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címén próbálják meg velük közölni a kapott vételi ajánlatot, tekintettel arra, hogy az Inyvtv. 27. § alapján a címváltozását mindenki köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.

Problémát jelent az is, ha a vételi ajánlat közlésének átvételét nem igazolják megfelelően, az ajánlat átvételét igazoló tértivevény hiányzik, vagy azt nem a címzett, hanem rokona vette át, vagy egyszerűen csak egy feladóvevényt, vagy postakönyv másolatot csatolnak. Gyakran csatolnak olyan levelet, amely kézbesítés nélkül érkezik vissza, legtöbbször azért, mert a címzett régen elköltözött. Sajnos az állampolgárok többsége mai napig nem tudja, hogy címváltozását köteles a földhivatalnak bejelenteni.

3.4. A vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének szabályai és a szabályozással kapcsolatban felmerülő problémák

Vételi jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni a tulajdoni lap III. részére. Más jogok és tények bejegyzésének nem akadályozza.

A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik. Határozott időre is kiköthető, de legfeljebb öt évre. Ha a vételi jogot határozott időre kötötték ki, a bejegyzésben meg kell jelölni a jog gyakorlásának végső időpontját.

A vételi jog jogosultjának tulajdonjoga, akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a jogosult a tulajdonoshoz címzett egyoldalú nyilatkozatát csatolja, továbbá igazolja, hogy ezt a nyilatkozatot a tulajdonos átvette. Az egyoldalú nyilatkozatot közokirati vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirati formában kell benyújtani.

A vételi jog bejegyzése és törlése kapcsán gyakran előforduló probléma, hogy lemarad az ellenjegyzés.

Gyakran előfordul, hogy a vételi jog gyakorlásának határidejét szerződésben módosítják a felek. Ekkor a vételi jogot – mivel a szerződés lényeges eleme változik, új szerződésnek számít - új rangsorba kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, az új határidővel.

A jelzálogjog bejegyzésével együtt gyakran nyújtanak be a hitelintézetek vételi jog alapítására vonatkozó okiratot, és kérik a jelzálogjog mellett a vételi jog bejegyzését is. Mivel a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kikötésére nincs lehetőség,⁵⁰ és a hitelező valamilyen biztosítékot szeretne, ezért vételi jogot alapítanak az ingatlanra a hitelező javára. Kérdésként merül fel a gyakorlatban, hogy kölcsönszerződés biztosítására lehet-e vételi jogot kikötni, hiszen így a megállapodások láncolata alapján a zálogtárgy tulajdonjogát szerezheti meg.

Azonban annak, hogy a tulajdonos a jelzálogjoggal terhelt ingatlanát tovább terhelje, annak tulajdonjogát átruházza, esetleg éppen a hitelezőjére, vagy a hitelező javára, azon - a dolog és a vételár pontos megjelölésével - vételi jogot engedjen nincs törvényi akadálya.

3.5. A visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és a szabályozással kapcsolatban felmerülő problémák

Visszavásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni a tulajdoni lap III. részére. Más jogok és tények bejegyzésének nem akadálya.

Ha visszavásárlási jogot öt évnél rövidebb időre kötik ki, az időtartamot is fel kell tüntetni a tulajdoni lap III. részén.

A visszavásárlási jog kapcsán legvitatottabb kérdés, hogy egy kölcsönszerződés helyett visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződést kötnek a felek. Ilyenkor a

⁵⁰ Az Inyvh. 28. § (1) bekezdése szerint „A szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat csak a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg lehet feljegyezni az átruházott egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára.”

kölcsönszerződést nem zálogszerződés, hanem maga az adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjog biztosítja. Felmerülhet a kérdés, hogy ezek a szerződések színlelt szerződésnek minősülnek-e. A Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis, ha pedig más szerződést leplez, akkor a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Nagyon sok eltérő vélemény alakult ki ennek megítélése kapcsán. Vannak, akik úgy gondolják, hogy a visszavásárlási joggal kombinált adásvétel esetén mindkét fél érdekei sérülnek. Mások szerint ez a konstrukció a zálogjog szabályainak kijátszására született meg. Mások szerint a kölcsönszerződés és a visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződés két jogilag egyformán törvényes konstrukció egy probléma megoldására.⁵¹

Véleményem szerint egy tulajdonjog átruházására irányuló szerződés nem lehet színlelt, ezen állításomat arra alapozom, hogy szerintem lényegtelen, milyen okból kívánja valaki megszerezni vagy eladni az adott dolgot. A lényeg szerintem az, hogy a felek a jogügylet során akarják a tulajdonjog átruházását, vagy sem.

⁵¹ Szabó Gábor Zoltán: A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről In: Gazdaság és Jog 1998/10. szám 15. o.

IV. A bírói gyakorlat bemutatása jogesetek útján

Ebben a fejezetben az elő-, visszavásárlási és vételi joggal kapcsolatos bírósági gyakorlatot szeretném illusztrálni néhány bírósági döntés ismertetése útján.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 21 146/1997. sz. ítéletében rögzíti, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog mindenkire nézve hatályos, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Az I. rendű alperes szövetkezet felszámolója az 1991. évi IL. Tv. (továbbiakban: Cstv. 48. § (2) bekezdése alapján a helyi újságban 1993. március 15-én nyilvános értékesítésre hirdette meg az I. rendű alperes tulajdonát képező és a szövetkezeti tag felperes által haszonbérelt R. tanyát 990 000 forintos vételáron. A pályázatra két ajánlat érkezett: felperesek 790 000 forintos, II. rendű alperes 1 100 000 forintos vételi ajánlatot tettek. I. rendű alperes képviselőjében a felszámoló 1993. június 4-én II. rendű alperessel kötötte meg az adásvételi szerződést.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy őket, mint szövetkezeti tagokat a Cstv. 48. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illette meg, és I. rendű alperes ezen jogukat megsértette, amikor nem közölte velük II. rendű alperes pályázati ajánlatát.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és indokolásában előadta, hogy a felpereseket csak azonos feltételek esetén illette volna meg elővásárlási jog, azaz csak akkor, ha ők is 1 100 000 forintos vételárat ajánlottak volna fel. A pályázat 990 000 forintos irányáron történő közzétételét a bíróság Ptk. 373. § (1) bekezdése szerinti közlésnek minősítette, amelyet felperesek nem fogadtak el.

A másodfokú bíróság végzéssel hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság ítéletét, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasította. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a nyilvános pályázatot tévesen tekintette a vételi ajánlat közzétételének. II. rendű alperes képviselőjében eljáró felszámolónak a vételi ajánlatot közölni kellett volna felperesekkel, akik így gyakorolhatták volna jogszabályon alapuló elővásárlási jogukat. A másodfokú bíróság szerint az új eljárás során a tényállást teljes körűen fel kell tárni, a felpereseket fel kell hívni keresetük pontosítására, és vizsgálni kell, hogy II. rendű alperes jóhiszeműen szerzett-e tulajdonjogot.

A megismételt eljárás során felperesek kereseteket terjesztettek elő az alperesek között létrejött adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságának megállapítása iránt, és kérték, hogy a bíróság köztük és I. rendű alperes között hozza létre az adásvételi

szerződést 1 100 000 forintos vételáron. A vételárat felperesek ezzel egyidejűleg bírói letétbe helyezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek keresetének helyt adott. Az ítélet indokolása szerint a felperesek a pályázaton való részvételükkel kinyilvánították vételi szándékukat. Továbbá I. rendű alperes megsértette a Ptk. 373. § (1) bekezdésében foglaltakat, amikor II. rendű alperes vételi ajánlatát nem közölte felperesekkel. A bíróság megállapította, hogy II. rendű alperes tekintettel arra, hogy ismerte felperesek vételi szándékát, nem szerezhette jóhiszeműen tulajdonjogot az ingatlanon.

Alperesek az elsőfokú bíróság döntése ellen fellebbezést nyújtottak be. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság döntését a fellebbezési kérelemnek megfelelően megváltoztatta, és felperesek keresetét elutasította. A másodfokú bíróság ítéletében a Ptk. 373. § (3) bekezdésére hivatkozott, amely szerint az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jogról nem tudó jóhiszemű tulajdonszerző érdekeit védelemben kell részesíteni. Másodfokú bíróság szerint II. rendű alperes nem tudott arról, hogy felpereseket jogszabályon alapuló elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszeműen járt el.

A jogerős ítélet ellen felperesek felülvizsgálati kérelmet terjesztettek be, amelyben kérték a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Előadták továbbá, hogy jogszabályon alapuló és ezért az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog esetén nincs annak jelentősége, hogy a vevő tudott-e az elővásárlási jogról. A jogszabály ismeretének a hiányára egyébként sem lehet hivatkozni.

II. rendű alperes ellenkérelmében a jogerős másodfokú ítélet helybenhagyását kérte és hivatkozott arra, hogy a felpereseket elővásárlási jog csak azonos ajánlat esetén illette volna meg.

A Legfelsőbb Bíróság szerint a felülvizsgálati kérelem alapos. Az LB szerint mind a hatályon kívül helyező, mind a megismételt eljárásban hozott jogerős ítéletében helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy I. rendű alperesnek a II. rendű alperes által tett vételi ajánlatott közölni kellett volna felperesekkel. Tévedett azonban a másodfokú bíróság akkor, amikor a Ptk. 373. § (3) bekezdéséből azt a következtetést vonta le, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogszabályon alapuló elővásárlási jog a jóhiszemű vevővel szemben nem hatályos. Az LB kimondta, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jog csak kötelmi hatályú, és csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzéssel válik dologi hatályúvá. Nem áll azonban ez a tétel a jogszabályon alapuló elővásárlási

jogra, amelyet nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Az ilyen elővásárlási jog jogszabályon alapuló jellegéből adódóan az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is mindenkiel szemben hatályos.

Így tehát alappal hivatkoztak felperesek a jogszabályon alapuló elővásárlási joguk megsértésével kötött adásvételi szerződés velük szembeni hatálytalanságára és tekintettel arra, hogy a megismételt eljárásban nyilatkozatot tettek és teljesítőképességüket is igazolták, joggal kérték annak megállapítását, hogy a bíróság – azonos tartalommal – köztük és I. rendű alperes között hozza létre a szerződést.

Az LB mindezek alapján a Pp. 275/A § (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Ha az elővásárlási jog fennállása megállapítható, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban eljáró ügyintéző köteles megvizsgálni, hogy csatolták-e a jogosult nyilatkozatát, amely igazolja, hogy elővásárlási jogával nem kívánt élni. Amennyiben ilyen nyilatkozatot nem mellékeltek, meg kell vizsgálnia a földhivatalnak, hogy írásban felszólították-e a jogosultat a nyilatkozattételre, ennek keretében szükséges meggyőződni arról, hogy a felszólítás kézbesítése megtörtént-e, az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást tartalmazott-e, közölték-e a jogosulttal a vételi ajánlatot teljes terjedelmében. Amennyiben ebben a körben hiányosságot észlel a földhivatal - mivel ezek pótolható hiányosságok – hiánypótlási felhívást ad ki az Inyvtv. 40.§ (1) bekezdése alapján. A hiánypótlási határidő 15 nap, amelyet 15 nappal meg lehet hosszabbítani. E körben kell megemlíteni az elővásárlásra jogosultak azon érdekét, hogy az ingatlan-nyilvántartás az adataikat aktuálisan tartalmazza, különös tekintettel a lakcímre, mivel a lakcímváltozás átvezettetésének hiánya adott esetben az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségétől való elesést vonhatja maga után.

Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályaival és a vételi ajánlat közlésével foglalkozik az EBH2002. 721., amelyet röviden ismertetnék:

A B. J.u. 18. szám alatti ingatlan 1/2 részben a felperes, 1/2 részben a K. V. I. tulajdonában állt. A társ tulajdonos 1998. június 18-án határidő tűzésével nyilatkozattételre hívta fel a felperest, hogy a csatolt értébecslés szerinti 338 250 forintos vételár ellenében megkívánja-e vásárolni az ingatlant. A felperes a felhívásra nem válaszolt. A társ tulajdonos 1998. augusztus 3-án ismét felhívást intézett felpereshez, aki

augusztus 19-én közölte, hogy akkor él elővásárlási jogával, ha elszámolhatja az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásainak költségeit, amely természetesen a közölt vételárat csökkenti.

Ezt követően a K. V. I. október 28-án adásvételi szerződést kötött alperesi beavatkozóval, akinek a tulajdonjogát a földhivatal 1999. január 27-én kelt határozatával bejegyezte. Felperes a határozat ellen fellebbezést nyújtott be, és alperes az 1999. július 8-án kelt határozatával az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A határozat indokolása szerint a felperes a vele közölt ajánlatot nem fogadta el, így a tulajdonostárs a Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján adásvételi szerződést köthetett alperesi beavatkozóval.

A felperes keresetet nyújtott be alperes határozatának felülvizsgálata, hatályon kívül helyezése és alperes új eljárásra kötelezése iránt. Keresetében arra hivatkozott, hogy a tulajdonostárs vele szabályszerű vételi ajánlatot nem közölt, ezért a PK. 9. értelmében elővásárlási jog gyakorlására nem kerülhetett sor.

Az elsőfokú bíróság felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (továbbiakban: Inytvr.) végrehajtására kiadott 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet (továbbiakban: Vhr.) 83. § (1) és (2) bekezdése értelmében az eladó az eladási szándékát felperessel kétszer is közölte. Második alkalommal kifejezetten az elővásárlási jog gyakorlására hívta fel felperest, aki a közölt feltételeket nem fogadta el. Az eladó ezáltal az ingatlant szabadon eladhatta. Nem volt jelentősége annak, hogy felperes a vételárat ügyvédi letétbe helyezte, ugyanis a szerződést nem a vételár ügyvédi letétbe helyezése hozza létre. A földhivatalnak nem feladata annak vizsgálata, hogy a vételi ajánlat közlése szabályszerűen történt-e vagy sem.

Az ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását és kereseti kérelmének történő helyt adást. Álláspontja szerint ugyanis a jogerős ítélet sérti a Ptk. 145. § (2) bekezdését, a Vhr. 83. § (2) bekezdését, a PK. 9. számú állásfoglalás I. és IX. pontjait, előadta továbbá, hogy vele vételi ajánlatot egyáltalán nem közöltek, és elővásárlási jogáról nem mondott le. Az eladó felhívására azt közölte, hogy élni fog elővásárlási jogával, ám annak feltételei ekkor még nem álltak fenn. Az eladó azt sem közölte vele, hogy harmadik személy vevő jelentkezett volna.

Alperes ellenkérelmében az ítélet hatályban tartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelem alapos, és a jogerős ítélet valóban megsértette a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat. Az LB szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a tulajdonostárs a felperest

kétszer hívta fel a vételi ajánlat közlésével az elővásárlási jog gyakorlására. Az LB szerint a tulajdonostárs a felperest kétszer tájékoztatta arról, hogy ingatlanrészét el kívánja adni, és nyilatkozattételre hívta fel felperest arra vonatkozóan, hogy az értébecslés szerinti áron megkívánja-e vásárolni azt. Az LB szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor azt állapította meg, hogy a földhivatal nem volt köteles vizsgálni azt, hogy a vételi ajánlat közlése szabályszerű volt-e. A Vhr. 83. § (2) bekezdése értelmében, ha jogosult nem nyilatkozott, a kérelmező köteles igazolni, hogy a jogosultat írásban nyilatkozattételre felszólította, és a kapott ajánlatot vele közölte. A Vhr. 83. § (2) bekezdése alapján a földhivatalnak vizsgálnia kell, hogy a megküldött dokumentumok alapján igazolt-e az elővásárlási jogról történő lemondás, illetve a jogosult nyilatkoztatása és a nyilatkozat elmaradása, továbbá a vételi ajánlat közlése. Ezt a vizsgálatot a földhivatal elmulasztotta. A fentiek alapján az LB az ítéletet a Pp. 275/A § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú közigazgatási hatóságot új eljárásra kötelezte. Az új eljárás során a földhivatalnak a Vhr. 83. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételeket ismét meg kell vizsgálnia, és a vételi ajánlat közlésének elmaradása jogkövetkezményeként a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elutasításáról kell döntenie.

A Legfelsőbb Bíróság P. törv. III. 20 652/1983. számú ítélete szerint a tulajdonos a rendelkezési jogát terhelő elővásárlási jogát nem játszhatja ki azzal, hogy az elővásárlással terhelt dolgot egy másik dologgal együtt adja el, és a vételárat egységesen állapítja meg. Más a helyzet azonban akkor, ha a tulajdonostárs a társasházban lévő, külön tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázs) az öröklakással együtt kívánja harmadik személynek eladni. Ez esetben a tulajdonostársak a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nézve nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot.

A b-i É. u. 7. szám alatti társasházban – az 1961. november 5-én kelt alapító okirat és az 1965. április 23-án és június 24-én kelt alapító okiratot módosító okiratok alapján – II. rendű alperes jogelődjének G. L.-nek a külön tulajdonában állt a 12085/A-1/a hrszú lakás és a 12085/A-4 hrszú gépkocsi-tároló, a közös tulajdonból hozzátartozó hányadokkal együtt.

G.L. ezt a gépkocsi-tárolót és öröklakást az 1982. január 22-én kelt adásvételi szerződéssel 600 000 forintos vételáron eladta I. rendű alperesnek. A szerződésben a felek megállapodtak továbbá abban, hogy II. rendű alperesnek ellenszolgáltatás nélkül holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak.

Felperes kereseti kérelmében előadta, hogy az adásvételi szerződéssel a felek a gépkocsi-tároló tekintetében fennálló elővásárlási jogát megsértették, és kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés e tekintetben vele szemben hatálytalan és a gépkocsi-tároló tulajdonjogát elővásárlási joga gyakorlása folytán 40 000 forintos vételáron megszerezte.

Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, és előadták, hogy a felperest a gépkocsi-tárolóra – különösen a két ingatlan együttes eladás folytán – nem illeti meg elővásárlási jog, és a 40 000 forintos vételár nem felel meg a garázs forgalmi értékének, mert azt csupán illetékkiszabás szempontjából értékelte így a FIK.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Az ítélet indokolás szerint az irányadó jogszabályok szerint a gépkocsi-tároló önálló eladás esetén a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog, a lakás és garázs együttes értékesítése esetén azonban nem.

A felperes fellebbezést nyújtott be az elsőfokú ítélet ellen. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta.

A felperes a jogerős ítélet ellen törvényességi óvást nyújtott be.

A Legfelsőbb Bíróság szerint a törvényességi óvás nem alapos. Az LB szerint az eljáró bíróságok által levont azon következtetés, amely szerint a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség (gépkocsi-tároló) eladása esetén a tulajdonostársat a harmadik személlyel szemben megilleti az elővásárlási jog, helyes. Az LB egyetért azon állásponttal is, hogy a társasházi öröklakás és külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség együttes eladása esetén ilyen jog érvényesítésének nincs helye.

Ebben az esetben tehát, ha eszmei-, osztatlan-, közös tulajdont képez is a garázs, a tulajdonostársak elővásárlási joggal nem rendelkeznek. Ez a gyakorlati munka szempontjából mindenképpen könnyítést jelent, hiszen jellemzően egy adásvételi szerződésben történik a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség (pl. garázs) átruházása.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv. III. 21 590/1996. számú ítéletében kimondta, hogy a visszavásárlási jogot az adásvételi szerződéssel egyidejű írásba foglalással lehet érvényesen kikötni.

Felperes alperes jogelődjétől 2 025 000 forintos vételáron megvásárolt két haszongépjárművet. A vételárhoz az OTP-től beruházási és vállalkozási szerződést igényelt a felperes, és ennek során alperes jogelődje olyan tartalmú nyilatkozatot adott ki

a pénzügyintézet részére, hogy a kölcsöntartozás visszafizetésének ideje alatt a gépjárműveket visszavásárolja, ha a vevő a törlesztő-részletekkel tartósan elmarad. Miután felperes a hitelek visszafizetésével késedelembe esett, az alperest felszólította a visszavásárlásra. Ennek eredménytelensége után bizományi szerződéseket kötöttek, amely szerint a meghatározott vételáron történő értékesítésekből befolyó vételárat az alperes közvetlenül az OTP-nek utalja át.

Felperes keresetében az alperes visszavásárlási kötelezettsége alapján 2 536 995 forint és kamatai megfizetésére kötelezését és a bizományi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérte.

A jogerős ítélet elutasította felperes keresetét. Az ítélet indokolása szerint a felek adásvételi szerződésének nem volt része az alperes kötelezettségvállalása. Az ügyletkötés előtt tett nyilatkozat címzettje az OTP volt, és a kölcsönügyletet biztosító mellékkötelezettség volt az alperes kötelezettségvállalása. Ennek alapján a felperesnek nem keletkezett olyan joga, amelynek alapján alperestől a gépjárművek visszavásárlását követelhetné. Az alperes kötelezettségvállalása sem tartalmilag, sem alakilag nem felel meg a Ptk. 374. §-ában írt rendelkezéseknek, így felperes teljesítésre ennek alapján keresetet nem terjeszthet elő. A bíróság az utóbb megkötött bizományi szerződéseket nem minősítette érvénytelennek.

A jogerős ítélet ellen felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben előadta, hogy alperes szabályos visszavásárlásra vonatkozó kötelezettségvállalást tett, amelynek alapján teljesítésre kötelezhető. A bizományi szerződések pedig érvénytelenek, ugyanis uzsorás szerződések, felperes helyzetének kihasználásával kötötte meg őket alperes.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet helybenhagyását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság szerint a felülvizsgálati kérelem nem alapos. A Ptk. 374. § (1) bekezdése szerint **az eladott dolog visszavásárlásának a jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írásba kell foglalni. A visszavásárlás az eladónak a vevőhöz címzett nyilatkozatával jön létre.** Ennek alapján helyesen foglalt állást a jogerős ítélet abban, hogy a visszavásárlás jogát az eladó alperes javára az adásvételi szerződésben nem kötötték ki. Az alperes jogelődjének nyilatkozata nem az adásvételi szerződésben és azzal egyidejűleg, hanem azt megelőzően keletkezett, és annak címzettje az OTP volt, és nem az eladó alperes számára biztosított jog volt, hanem kötelezettségvállalás.

Visszavásárlási nyilatkozat megtételére az alperest felhívta a felperes, és e helyett végül a felek bizományi szerződést kötöttek. Ezekről helytállóan állapította meg a jogerős ítélet, hogy a keresetben érvényesített okok alapján nem érvénytelenek.

AZ LB - a Pp. 274. § (4) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva – a jogerős ítéletet a Pp. 275/A § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A gyakorlat szempontjából megállapítható, hogy – amennyiben a visszavásárlási jog kikötésére vonatkozó, a vétellel egyidőben készült külön okirat nincsen – az adásvételi szerződést kell alaposan megvizsgálni, mivel annak tartalmaznia kell a visszavásárlási jogot az írásba foglalás törvényben előírt kötelezettsége miatt. E jogosultságot az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére, az ún. teherlapra kell rávezetni. A visszavásárlás az eladónak a vevőhöz címzett nyilatkozatával jön létre, a visszavásárlási jog gyakorlása szempontjából vizsgálni kell a nyilatkozat jogszerűségét, nevezetesen azt, hogy megfelel-e a nyilatkozat az adásvételi szerződésben (vagy külön okiratban) foglaltaknak.

Záró gondolatok

A bevezetésben írtam, hogy ez a téma „örök” és, hogy a vételi jog, illetőleg elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási problémák, érdekessé teszik e témát. A dolgozatomban először az adásvétel, majd az elő- és visszavásárlási jog szabályainak elemzésével, aztán az ingatlan-nyilvántartási összefüggések és problémák bemutatásával, végül néhány jogeseten keresztül a bírói gyakorlat bemutatásával foglalkoztam.

Úgy gondolom a témával kapcsolatban számos gyakorlati kérdés merül fel, amelyek megoldása a jogszabályok naprakész ismeretét követeli meg az ingatlan-nyilvántartási ügyintézőktől.

Véleményem szerint a szabályozás elnagyoltságából, állandó visszautalgatásaiból adódóan mind a földhivatalok, mind a jogi képviselők a dolgozat témájául választott hatalmasságok szabályait eltérően értelmezik. Fontosnak tartanám ezen kérdések közös megvitatását, a szabályok egyértelműbbé tételét, pontosítást, esetleges újragondolását. Ezáltal a vonatkozó kérdések ingatlan-nyilvántartási intézése is egységesebbé tehető lenne.

Budapest, 2008. március 31.

Kemény Zoltán
Ingatlan-nyilvántartó szak
Szervező jelölt

Irodalomjegyzék

1. A Polgári Törvénykönyv magyarázata, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó Budapest
2. Bíró György: Az adásvételi szerződés, szállítási szerződés, a közüzemi szerződés és a mezőgazdasági termékértékesítési szerződés tipizálási kérdései In: Munkajog és polgári jog, 2001, 9-69. o.
3. Baranyai János: Az adásvétel és a csere, HVG Orac Kiadó Bp., 2000
4. Goda Gyula: Az elővásárlási jogról In: Ügyvédek Lapja 4/2003. 45. o.
5. Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése In: Polgári Jogi Kodifikáció 6/2003. 10-18. o.
6. Kaszainé Mezey Katalin: Az elővásárlási jog hatályos szabályai In: Ügyvédek Lapja 3/1995. 13-21. o.
7. Szabó Gábor Zoltán: A visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződésről In: Gazdaság és Jog 3/1998. 13-14. o. és 10/1998. 17. o.
8. Szűcs Ágnes: Az adásvétel In: Adó Per Számvitel 10-11/2000 6-18. o.
9. Gárdos István: A biztosítéki célú tulajdon-átruházásról In: Gazdaság és Jog 6/1998. 18-21. o.
10. Zlinszky János: A tizenkéttáblás törvény töredékei, Nemzeti Tankönyvkiadó Bp., 1996
11. Földi András és Hamza Gábor: A római jog Nemzeti Tankönyvkiadó, Bp., 1996
12. Lenkovics Barnabás: Polgári jogi alapok, Rejtjel Kiadó Bp., 2002
13. Bíró-Csákó-Csécsy-Herpai-Osváth: Szerződési alaptípusok, Novotni Kiadó, Miskolc, 2003
14. Dr. Fenyő György- Hídvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Juhász Erzsébet- Dr. Papp Iván- Dr. Vincze László: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról, Székesfehérvár, 2003

Jogszabályjegyzék

1. 1959. évi. IV. törvény a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve
2. 1993. évi. LXXVIII. tv. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
3. 1994. évi LV. tv. a termőföldről
4. 1994. évi XLIX. tv. az erdőbirtokosság társulatról
5. 1994. évi CII. tv. a hegyközségekről
6. 1996. évi XXV. tv. a helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról
7. 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
8. 1997. évi CXLI. tv. az ingatlan-nyilvántartásról
9. 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
10. 2001. évi LXIV. tv. a kulturális örökség védelméről
11. 16/2002. (II.18.) Korm. rendelet a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól
12. 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról
13. PK. 9. számú állásfoglalás

Mellékletek

1. számú melléklet: Elővásárlási jog bejegyzésére vonatkozó okirat
2. számú melléklet: Vételi jog bejegyzésére vonatkozó okirat
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés visszavásárlási jog kikötésével

1.számú melléklet:

Telekkönyv betét

A) Birtoklap

Sor- szám	Helyrajzi szám	Az ingatlanok külső leíró jelölés és jogi jellegük	Térmérték				Jegyzet
			hold	□-öl	ha	m ²	
1		Hasznosított földön a birtoklapon	-	-	-	101	Hasznosított földön a birtoklapon földhatalom területi föld- használati jog.

607. r. sz.

Telekkönyvi betét A), B), C) lap.

1981. V. - 61. sz. Állami Nyomda.

B) Tulajdoni lap

Sorszám		Jegyzet
II/1	4/1 Lendület felület tulajdoni	
II/1 2 3	7 az a 1 sorn: felületi tulajdoni az előadás- táji jogjás az Kiadásilletési és terhelési tilalom az II/1 esetek között 3 Epítésügyi Minisztérium javára	
4	az a 1 sorn felületi tulajdoni kiadásilletési és terhelési tilalom alatt áll (2. l. 1.) Kör előadás	1 Törvény
5	1965. évi törvény Kör. és terhelési tilalom Kör. l. 1. l. 1.	Törvény
II/1 6	1976. évi törvény 27. a. 1976. évi törvény 24. napján kelt kérelem lapján az A 1 sorn. ingatlan a C. 3. alatti jelzálogjog terhelés alatt áll az Országos Takarékpénztár javára.	

C). Teherlap

Sorszám		Ft	f	Jegyzet
	a jelzálogjog kamminhitess- háromszázharminc Ft 12 fill. építési kötelezettsége, 6% kamat és Hiteles- hatóság Ft kötelezettségeit megjelölve az A 1 sor. felülszámolmányon az Országos Takarékpénztár jóváírása úri elnöke		12	Török
	Érk: 1966 júni hó 9 n. sz. a. Az 1966 júni hó 7 n. kelt köte- levény alapján az A. 1. soroz. ingatlanra a jelzálogjog <u>Érkezők Ft. ap.</u> <u>kötelezettsége, 8% kamat és</u> <u>hitelhatóság</u> Ft. <u>Érkezők</u> Ft. kötelezettségeit megjelölve az A 1 sor. 2			Török
	Érk. 1976 május hó 24 nap <u>1976</u> sz. a. A „1971. évi máj. 8. §-ban írtak” alapján Az 1976 máj. hó 24 napján kelt kötelevény alapján az A 1 soroz. ingat- lanra a jelzálogjog <u>Érkezők</u> Ft. Érkező kötelezettsége, annak <u>6</u> % kamata és <u>6</u> % késedelmi kamata és <u>Hiteleshatóság</u> Ft. annak 6% késedelem esetén <u>6</u> % kamata megjelölve az Országos Takarékpénztár <u>X</u> kar. felülszámol- mányon 3			7

Telekkönyvi betét

szám.

A) Birtoklap

Sor- szám	Helyrajzi szám	A birtokrészeket közös ismertető jelei és jogi minősége	Térmeték 1600 □-ös katasteri holdakban		Jegyzet
			hold	□-öl	
1.		<i>Telek a belterületben</i>		<i>114.80</i>	
2.		<i>Összefoglalás p. 17. l.</i>			

Sor- szám	Jegyzet
	beléből 4. t. 1. soros ala' elhozott ingallama a lu- laydanyog.
1.	Magyar Hellam javára, - az 4. t. 2. soros felülszámnyre a luydanyog
2.	Javára, - /pred. felülszámnyre/ az előző elhozott 4. t. 2. soros felülszámnyre
3.	Építésügyi hivatalának javára, az előző elhozott 4. t. 2. soros felülszámnyre
4.	Építésügyi hivatalának javára, az előző elhozott 4. t. 2. soros felülszámnyre
5.	Magyar Hellam javára, - /pred. felülszámnyre/

C) Teherlap

58

2.számú melléklet:

- 1 -

OPCIÓS MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a

képviseli:

cégjegyzékszám:

Statistikai számjel:

mint "Vételi jog jogosultja", vagy "Jogosult",

másrészről:

Családi és utónév:

Állandó lakcím:

Személyi igazolvány szám:

Személyi azonosító:

Adóazonosító jel:

Születési családi és utónév:

Anyja neve:

Szüllőhely, idő:

Állampolgársága:

mint "Vételi jog kötelezettje" vagy "Kötelezett"

együttesen "Felek" között az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy a vételi jog kötelezettjének tulajdonát képezi a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben sz. alatti ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”). A jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képezi az Ingatlan 15 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata.
2. Vételi jog kötelezettje az Ingatlan tekintetében azennel a Ptk. 375. §-a alapján vételi jogot (opció) biztosít a Vételi jog jogosultjának. Az ingatlanban a felek által meghatározott vételára azaz forint.
3. A jelen megállapodás időtartama alatt az Ingatlanon végzett valamennyi új beruházás, fejlesztés, kiegészítés, amely az Ingatlan tartozékává válik a vételi jog hatálya alá tartozik. A vételi jog gyakorlásakor a vételi jog kiterjed az Ingatlannak valamennyi törvényes és tényleges tartozékára.
4. A vételi jogot, illetve annak gyakorlását Felek a jelen megállapodás aláírásától számított 5 éves időtartamra kötik ki, és megállapodnak, hogy az ötödik év végét megelőző 30-ik napig a jelen megállapodással azonos feltételek szerint újabb 5 évre megállapodást kötnek. Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás szerinti vételi jog kizárólag ebben az esetben gyakorolható a Vételi jog jogosultja által, ha mint Adós és a Vételi jog jogosultja, mint Hitelező között 2003. február 25 - én számon létezőtt kölcsönszerződéssel (a "Kölcsönszerződés") kapcsolatban annak 5. pontja szerint felmondási esemény merül fel, és az adós(ok) a vételi jog jogosultjával nem számolnak el, azaz a vételi jog jogosultjának az adós/adósokkal szemben lejárt és ki nem egyenlített követelése áll fenn.
5. Vételi jog jogosultja vételi jogát a Vételi jog kötelezettjéhez vagy a Vételi jog kötelezettjének kézbesítési megbízottjához írásban egyoldaltú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. A Vételi jog jogosultja a Ptk. 885. § alapján jogosult a vételi jog gyakorlására harmadik személyt kijelölni. Erről a vételi jog jogosultja a vételi jog kötelezettjét a vételi jog gyakorlásának megnyitása után, de a vételi jog gyakorlása előtt írásban értesíti. A vételi jog gyakorlására kijelölt személy a kijelölés alapján a jogosult helyébe lép és a vételi jogot a jelen okiratba foglalt feltételekkel gyakorolja. A vételi jog gyakorlására kijelölt személynek a vételi jog gyakorlásáról szóló a vételi jog kötelezettjének kézbesített nyilatkozata az adásvételi szerződést a vételi jog kötelezettje és a vételi jog gyakorlására kijelölt személy között hozza létre. (A Vételi jog jogosultja és/vagy a vételi jog gyakorlására kijelölt harmadik személy a továbbiakban együttesen: Vételi jog jogosultja) A nyilatkozatot Vételi jog jogosultja személyesen vagy ajánlott tértivevényes levélben köteles Vételi jog kötelezettjének kézbesíteni. Az ajánlott tértivevényes levél a Vételi jog kötelezettje fenti címén a feladástól számított 5. napon akkor is kézbesítettnek tekintendő, ha Vételi jog kötelezettje azt bármilyen okból nem venné át.

Kötelezett

6. Vételi jog kötelezettje köteles az Ingatlant a Vételi jog jogosultja részére a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat, és/vagy a birtokba adásra irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 30 napon belül természetes és törvényes tartozékaival együtt, kiürített és kizárkított állapotban átadni. A birtokbaadás átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik. A Vételirat Vételi jog jogosultja azt követő 15 napon belül köteles megfizetni, amikor a tulajdonjogának ingatlan – nyilvántartásba való bejegyzéséről tudomást szerez. A tulajdonjog bejegyzését igazolja az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jogerős határozat és/vagy az eredeti, jogerős földhivatali határozat. A vételár kifizetésének további feltétele az ingatlan birtokba vétele. Az Ingatlan birtokba adásának késedelme esetén a Vételi jog kötelezettjének késedelmével a vételár kifizetésének határideje meghosszabbodik. A birtokba adás késedelme esetén a Vételi jog kötelezettje a késedelembe eséstől a birtokba adásig napi 4400.- Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
7. A Vételi jog kötelezettje a jelen okirat aláírásával megbízza a Vételi jog jogosultját azzal, hogy a vételárból elsőként és közvetlenül fizesse ki azt az összeget a 4. pont szerinti kölcsönszerződés hitelezőjének, vagy beszámítással csökkentse a vételárat azzal az összeggel, amivel az adás/ok tartozik/nak a 4., pontban felhívott kölcsönszerződés hitelezőjének a vételár esedékességének napján. Ez az összeg az adásnak a hitelezővel szemben lejárt tartozása, annak a kifizetésig járó kamata és az esedékességtől számított késedelmi kamata, a kölcsönszerződés felmondásával, a vételi jog gyakorlásának kijelölésével és a követelés behajtásával kapcsolatban felmerült valamennyi igazolt költség. Ezt követően a Vételi jog jogosultja jogosult a vételár további részébe beszámítani mindazon költséget ami az Ingatlan birtokba vételével kapcsolatban a birtokba vételig felmerült, valamint késedelmes teljesítés esetén a 6. pont szerinti kötbér teljes összegét. A vételár fennmaradó részét a Vételi jog jogosultja a Vételi jog kötelezettjének kezéhez teljesíti a vételár esedékességétől számított 15 napon belül.
8. Vételi jog kötelezettje a jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vételi jog jogosultja jelen megállapodás 6. pont szerinti vételi jogának gyakorlása esetén, az Ingatlan tulajdonjogát – a Vételi jog kötelezettje minden további nyilatkozata és hozzájárulása nélkül – az Ingatlan – nyilvántartásba vételi jogcímen bejegyeztesse.
9. A Vételi jog kötelezettje a Vételi jog jogosultjának birtokba lépéséig viseli az Ingatlan terheit és ezen időpontig köteles az Ingatlanból kijelentkezni, a vele együtt lakókat az Ingatlanból kijelenteni és megszüntetni az Ingatlant mint gazdasági társaság székhelyét, telephelyét és/vagy fióktelepét.
10. Felek az Ingatlan tekintetében a Vételi jog jogosultja javára a vételi jogot az Ingatlan – nyilvántartásba bejegyeztetik.
11. Vételi jog kötelezettje kijelenti, hogy a jelen megállapodás mellékletétől csatolt tulajdoni lap másolatán feltüntetett terheken felül az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozásai fedezetül, egyúttal kötelezettséget vállal, hogy az Ingatlant jelen megállapodás hatályának fennállása alatt – a Kölcsönszerződésben megállapítottakon kívül – semmilyen módon el nem idegeníti, meg nem terheli, állagát megővja, azon bármilyen változtatást csak Vételi jog jogosultja előzetes írásbeli engedélyével végez.
12. Vételi jog kötelezettje továbbiakban vállalja, hogy minden szükséges lépést megtesz azért, hogy rendelkezzen az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogával, a Vételi jog jogosultja javára szavatolja és megővja az ahhoz vagy annak bármely részéhez fűződő tulajdonjogot valamennyi harmadik fél jogigényével vagy követelésével szemben, és tartózkodik minden olyan cselekménytől, amely a Vételi jog jogosultja vételi jogát vagy annak gyakorlását veszélyezteti.
13. A Felek ezennel megbízzák a
vagy a
megállapodást elkészítse és ellenjegyezze, valamint eljárjon a vételi jog Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, és képviselje őket.
hogy a jelen
14. A Vételi jog jogosultját megillető jogok és jogorvoslatok gyakorlásában mutatkozó késedelem vagy a jogok illetve a jogorvoslatok részleges gyakorlása semmiképpen sem jelent jogiromandást, illetve a jogorvoslatok részleges gyakorlása nem akadályozza meg a jogok vagy jogorvoslatok később vagy egyéb módon történő teljes gyakorlását. A jelen megállapodásban foglalt jogok és jogorvoslatok halmozódnak és nem zárnak ki semmilyen, a törvény által biztosított jogot vagy jogorvoslatot.

Jogosult

Kötelezett

Ügyvéd

15. Amennyiben a jelen megállapodás bármely rendelkezését bármely bíróság vagy bármely egyéb illetékes döntőbíróság kikényszeríthetetlennek vagy érvénytelennek ítéli, akkor az a megállapodás többi rendelkezésének érvényességét, törvényességét és érvényesíthetőségét semmilyen módon nem befolyásolhatja, vagy csorbíthatja. Ebben az esetben Felek mindent megtesznek, és jóhiszemű tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy az így érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek talált rendelkezést helyettesítő, kölcsönösen elfogadható rendelkezés feltételeit kidolgozzák.
16. Felek megállapodnak, hogy Vételi jog jogosultja jogosult Vételi jog kötelezettje költségén az ingatlan terhelő vételi jogának az illetékes körzeti földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérelmezni, mely bejegyzéshez Vételi jog kötelezettje jelen megállapodás aláírásával feltétlen hozzájárulását adja. Vételi jog kötelezettje az ennek folytán felmerült költségeket köteles Vételi jog jogosultjának jelen megállapodás aláírásakor megfizetni.
17. Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodással kapcsolatosan felmerült vitás ügyeket elsősorban békés úton próbálják rendezni, ennek sikeratlansága esetére Felek minden a jelen megállapodásból adódó vagy azzal összefüggésben álló, különösen a jelen megállapodás megszegése, fennállása, érvényessége vagy értelmezése tekintetében keletkező vitájuk esetén alávetik magukat összeghatártól függően a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos és végleges döntési illetékességének.
18. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a Magyar Köztársaság jogszabályai elsősorban a Polgári Törvénykönyvének rendelkezései az irányadók.

Felek megfelelően felhatalmazott képviselői a jelen megállapodást Budapesten 2008. február 11-én cégszerűen aláírták.

mint Kötelezett

Mellékletek: tulajdoni lap

Ellenjegyzem: Budapest, 2008. február 11.

Jogosult

Kötelezett

Ügyvéd

3.számú melléklet:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

(székhelye: _____

statisztikai számjele: _____

önállóan képviseli:

cégjegyzékszám: _____

adószáma: _____

bankszámla száma: _____

mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

születési neve: _____

születési helye és

ideje: _____

anya neve: _____

személyi

igazolvány száma: _____

személyi azonosító jele: _____

adóazonosító

jele: _____

szám alatti lakos, mint vevő (a

továbbiakban: Vevő)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek)

között, az alulírt helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan jelenlegi jogi helyzete

1. Az Eladó 898/2000 arányú, _____ 187/2000 arányú, _____ 362/2000 arányú és _____ 366/2000 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a _____ helyrajzi szám alatt felvett, természetben a _____ szám alatt található, 1229 m² térmértékű, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.
A jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgya az ingatlan Eladó tulajdonát képező tulajdoni illetőségéből 658/2000 tulajdoni illetőség.
2. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség – az egész ingatlant illető szolgalmi jogokon felül – per-, teher- és igénymentes. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőségre az Eladó tulajdonostársait törvényi elővásárlási jog illeti meg. Az Eladó csatolja tulajdonostársai elővásárlási joguk gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának eredeti példányát. Az Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogának, birtokának megszerzését akadályozná, illetve lehetetlenné tenné.
3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tulajdonostársai javára az ingatlan tulajdoni lapján szereplő tulajdonjog bejegyzések, illetve tulajdonjog bejegyzési kérelmek egyike sem a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségre vonatkozik, illetőleg nem a Felek között egyidejűleg létrejött építési-vállalkozási szerződés tárgyát képező ingatlan kivitelezésére irányul.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2008. február 20-án

Eladó: _____

Vevő: _____

4. A fenti 1.-3. pontokban rögzítetteket a
2008. február 19-én kiállított hiteles tulajdoni lap másolat igazolja. által

II.

Építési engedélyezési eljárás, társasház építés és alapítás, egyéb megállapodások

5. A Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan egy, 5 lakásos (pince + földszint + 2 emelet) lakóépülettel történő beépítésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmet az Eladó 2007. szeptember 13-án a beadta. Az építési engedélyezési eljárás folyamatban van.
Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező telekhányad teljes vételárának kiegyenlítését követően, a fent körülírt lakóépület 50%-os készülttségének elérése előtt az építési engedélyt kiterjeszti a Vevőre, a ehhez beszerzi tulajdonostársai hozzájárulását is.
6. A tervek értelmében az Eladó – az építési engedély megszerzését követően – az 1. pontban megjelölt ingatlanon 1 (egy) pince + földszint + 2 emelet, 5 (öt) lakásból, 5 (öt) pincel tároló helyiségből, 1 (egy) db. - 8 (nyolc) db. gépkocsi beálló hellyel rendelkező - gépkocsi tárolóból álló lakóházat (a továbbiakban: Lakóház) épít.
A Vevő kijelenti, hogy a benyújtott engedélyezési tervdokumentációt megismerte és elfogadja.
7. Az Eladó által készített társasházi Alapító Okirat tervezetét a Vevő ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el. A Vevő a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a rendelkezésére bocsátott és általa aláírt társasházi Alapító Okirat tervezetében foglalt tartalommal a társasházi Alapító Okiratot megkötő és aláírja. A társasházi Alapító Okirat megkötésére az Eladó által megjelölendő időpontban kerül sor.
A közös tulajdonban maradó részek, valamint az egyes külön tulajdonban lévő albetétek vonatkozásában az alaprajzi elrendezés, valamint az albetétekhez tartozó közös tulajdoni illetőség tekintetében a vevők változtatási igényei miatt, valamint az engedélyezési terv és a megvalósulás közötti különbségek miatt a társasház Alapító Okirata módosulhat.
8. A Felek megállapodnak abban, hogy a fentebb részletezett alaprajzi elrendezés vagy az alapterületekben történő módosulás a jelen szerződéssel megvásárolt telekhányad módosulását nem vonja maga után és ezzel kapcsolatosan a Feleknek egymással (vagy a jelenlegi illetve a későbbi tulajdonostársakkal szemben) megtérítési illetve visszatérítési kötelezettségük nincs és ilyet a jövőben sem támasztanak. Ez a megállapodás azonban nem érinti a Felek által kötött Építési Vállalkozási Szerződés 2.4. pontjában rögzített megtérítési kötelezettséget.
A társasház alapításának ingatlan-nyilvántartási átvezetésére a jogerős használatbavételi engedély birtokában kerülhet sor.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2008. február 20-án

Eladó:

Vevő:

Az adásvétel tárgya

9. Az Eladó eladja, a Vevő 1/1 arányban – társasházi öröklakás és tároló helyiség felépítése céljából – megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan 568/2000 (279/1000) tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: telekhányad), mint a felépítendő Ingatlanhoz tartozó földrészletet.
10. A Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg építési-vállalkozási szerződést (a továbbiakban: Építési Vállalkozási Szerződés) kötnek egymással, amelynek tárgya az alábbi ingatlanok kivitelezése:
- egyrészt az 1. pontban körülírt ingatlanon felépítendő Lakóház 5. sorszámmal jelölt lakás.
Az albetéthez tartozik a társasház pincészetjén található gépkocsi tároló helyiség P6 és P6 jellel jelölt gépkocsi-beállóhelynek kizárólagos használati joga.
Az albetét az egész ingatlan vonatkozásában 262/1000 közös tulajdoni illetőség tartozik.
Az albetét természetben a szám alatt található. Az újonnan nyitandó külön tulajdoni lapon az albetét hrsz. alatt nyer bejegyzést.
(a továbbiakban: társasházi öröklakás)
 - másrészt az 1. pontban körülírt ingatlanon felépítendő Lakóház alaprajzán 10. sorszámmal jelölt tároló helyiség (E jelű).
Az albetét az egész ingatlan vonatkozásában 17/1000 közös tulajdoni illetőség tartozik.
Az albetét természetben a cím alatt található. Az újonnan nyitandó külön tulajdoni lapon az albetét hrsz. alatt nyer bejegyzést.
(a továbbiakban: tároló helyiség)
- (társasházi öröklakás és tároló helyiség a jelen szerződésben együttesen: Ingatlan)
11. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan megépítésének kivitelezését az Eladótól rendeli meg. Az Ingatlan kivitelezésének műszaki tartalmát és feltételeit az Építési Vállalkozási Szerződés rögzíti.
12. A jelen adásvételi szerződés megkötésére az Ingatlan felépítése érdekében került sor. Az Ingatlan a használatbavételi engedély földhivatali benyújtását követően a társasház alapító okiratában meghatározott önálló albetétszámokra kerül.

IV.

Vételár, fizetési feltételek

13. A Felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező telekhányad vételárát 16.666.667-Ft + 20% ÁFA-ban, Tizenhatmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhét forint és 20 % ÁFA összegben (bruttó vételár: 20.000.000-Ft, azaz Húszmillió forint) állapítják meg.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2008. február 20-án

Eladó:

Vevő:

A telekhányad vételára az alábbiak szerint oszlik meg:

Telekhányad	Nettó vételár	Bruttó vételár
Társasház öröklakás	18.500.000-Ft	19.800.000-Ft
Tároló helyiség	186.667-Ft	200.000-Ft
Összesen	18.686.667-Ft	20.000.000-Ft

A Vevő a telekhányad vételárát a jelen szerződés megkötésének napján, az Eladó
vázatett számú
bankszámlájára történő banki átutalással, egy összegben fizeti meg az Eladónak.

14. Felek kijelentik, hogy a telekhányad vételára 10%-ának megfelelő, 2.000.000-Ft azaz Kettőmillió forint összeget foglalónak minősítenek.

A Polgári Törvénykönyv 244. §-a szerint, ha a Felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, a foglalót a vételárba teljes összegében be kell számítani.

A Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyv 245. §. (1) bekezdése szerint a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, illetőleg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Ptk. 245. §. (2) bekezdése szerint a foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít. Erre figyelemmel a Felek egyhangzóan kijelentik, hogy a foglalóra vonatkozó szabályokat megismerték és jogkövetkezményeit tudomásul veszik.

15. Az Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja. Az Eladó a megvásárolt telekhányad teljes vételárának kiegyenlítésekor és annak ellenében, külön bejegyzéssel engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a Vevő a tulajdonostársakhoz és az egészhez viszonyított 558/2000 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

V.

Elállás, az Eladó visszavásárlási joga

16. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó a Lakóház kivitelezési munkával 60 (hatvan) napot meghaladóan leáll, vagy a műszaki átadással 90 (kilencven) napot meghaladó késedelembe esik, a Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződéstől az Eladóhoz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával elállni. Ebben az esetben a Vevő jogosult az Eladótól a foglaló kétszeresének megfelelő összeget, valamint a jelen szerződés alapján kifizetett vételár foglalón felüli részét visszakövetelni. Az Eladó vállalja, hogy ezen összegeket az elállási nyilatkozat kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül visszafizeti a Vevőnek.
17. Felek az Eladó visszavásárlási jogát az Építési Vállalkozási Szerződésben rögzített, saját erőből finanszírozott vállalkozói díj-rész Vevő általi hiánytalan megfizetéséig, de

Ellenjegyzem:

Budapest, 2008. február 20-án

Eladó:

Vevő:

legkésőbb 2009. március 31-ig kötik ki, arra az esetre, ha az Eladó a Vevő szerződésszegő megatartása miatt az Építési Vállalkozási Szerződéstől eláll.

A fentiekben részletezett esetben az Eladó egyoldalú, a Vevőhöz címzett nyilatkozatával a telekhányadot a jelen szerződésben rögzített – a foglaló összegével csökkentett - vételáron Vevőtől visszavásárolja.

A Vevő köteles a hozzá Intézett egyoldalú nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 (három) napon belül a telekhányadot az Eladó birtokába bocsátani.

A Felek a birtokbavételtől számított 8 (nyolc) napon belül – tekintettel arra, hogy a visszavásárlásra a Vevő érdekkörében felmerült okok miatt került sor – a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett egymással elszámolnak, akként, hogy a vételár foglalóval csökkentett összege kerül a Vevőnek visszafizetésre.

Amennyiben a visszavásárlási jog időtartamának lejártá előtt az Építési Vállalkozási Szerződés teljesedésbe megy, úgy az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a visszavásárlási jogának ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges okiratokat kiadja a Vevőnek.

18. A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan jelen szerződéssel tulajdonába kerülő, a tulajdonostársakhoz és az egészhez viszonyított 558/2000 arányú tulajdoni illetőségére, azaz a telekhányadra az Eladó javára 2009. március 31. napjáig tartó visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

VI.

Egyéb rendelkezések

19. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező telekhányadot lakás építése céljából vásárolja meg, így az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 28. §. (1) bekezdés a) pontja szerinti kedvezményt igénybe kívánja venni. A Vevő tudomásul veszi, hogy a kedvezmény igénybevételével kapcsolatos valamennyi előírt bejelentés és eljárás kizárólag az ő kötelezettségét képezi és ugyancsak ő köteles a törvényben előírt határidőben a társasházi öröklakás felépítését a használatbavételi engedély bemutatásával igazolni.
20. A Felek rögzítik, hogy a Vevőt az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően a társasház megalakulását illetve bejegyzését megelőzően az 1. pontban körülírt ingatlan további tulajdoni illetőségeire, illetve az azon felépülő felépítmény-részekre törvényi elővásárlási jog illeti meg. A Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Eladó az 1. pontban körülírt ingatlan további telekhányadait – esetlegesen az azokon felépülő lakásokkal és tároló helyiségekkel együtt - is értékesíteni kívánja, és egyidejűleg kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan további telekhányadainak – a felépülő lakásokra és tároló helyiségekre is kiterjedő - értékesítése esetén megillető elővásárlási jogával nem kíván élni. A Vevő az őt követő vevőkkel kötött adásvételi szerződésekhez az Eladó felhívására szükség esetén külön nyilatkozatokat is ad, amelyekben elővásárlási jogáról lemond.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2008. február 20-án

Eladó:

Vevő:

21. A Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítése során együttműködnek és minden olyan körülményről és eseményről tájékoztatják egymást, amely a szerződésnek teljesítését befolyásolhatja. Az értesítéseket a jelen megállapodás preambulumban megjelölt címre kell, ajánlott tértivevényes levéllel megküldeni. A címek megváltozását a másik félnek haladéktalanul írásban be kell jelenteni. A bejelentés megtörténteig a korábbi címek tekintendők érvényesnek és a „címezett ismeretlen”, vagy „ismeretlen helyre küldözött”, illetve „nem kereste” jelzéssel visszaszármaztatott küldemények a feladás napjától számított 5. (ötödik) napon kézbesítettnek tekintendők.
22. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon cégbejegyzést nyert és működő gazdasági társaság, továbbá kijelenti, hogy ingatlanyszerzési- illetve elidegenítési képessége korlátozva nincs. Az Eladó kijelenti, hogy csőd-, felszámolási eljárás hatálya alatt nem áll és nincs olyan lejárt tartozása, amely alapján ellene csőd- vagy felszámolási eljárás indítható.
- A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy magyar állampolgár, továbbá ingatlanyszerzési- illetve elidegenítési képessége korlátozva nincs.
23. A Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése során az Eladót _____ önálló cégjegyzésközlőjével rendelkező ügyvezető képviseli.
24. A Felek meghatalmazzák _____ egyéni ügyvédet (székhelye: _____ kamarai nyilvántartási száma: _____ Budapesti Ügyvédi Kamara _____) a jelen szerződés, valamint a kapcsolódó okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, továbbá az ezekkel összefüggő földhivatali eljárásban történő képviseletükkel.
- A Felek úgy állapodnak meg, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés csak a bejegyzési engedély kiállítását követően, a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel kerül benyújtásra a földhivatalhoz.
25. A jelen szerződés és a társasház alapítás ügyvédi megbízási díját az Eladó vállalja és viseli. Amennyiben azonban a Vevő dr. Horváth Éva Krisztina ügyvédtől eltérő jogi képviselőt vesz igénybe, annak költségeit maga tartozik viselni.
26. A Felek a jelen szerződésből eredő jogvitáik rendezésére a Budai Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság – hatáskörű függő - illetékességének vetik alá magukat.
27. A jelen szerződés 5 (öt) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, s valamennyi példány 7 (hét) számozott oldalból áll.
28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Ellenjegyzem:
Budapesten, 2008. február 20-án

Eladó:

Vevő:

A jelen szerződést a Felek alapos megfontolás után, jogaik és törvényes érdekeik ismeretében, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen illetve saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2008. február 20.

Vevő

Eladó

Ellenjegyzem:

Budapest, 2008. február 20-án