

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

Az elővásárlási (törvényen, szerződésen alapuló) jogok az ingatlan-nyilvántartásban.

Konzulens:

Dr. Bráth Mária

Készítette:

Felhalminé Jakus Gabriella

Levelező tagozat

Ingatlan-nyilvántartási szervező szak

Székesfehérvár

2008.

NYILATKOZAT

Alulírott **Felhalminé Jakus Gabriella** neptun kód: [REDACTED] jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a

Az elővásárlási (törvényen, szerződésen alapuló) jogok az ingatlan-nyilvántartásban.
című

szakdolgozat

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. április 04.

Felhalminé Jakus Gabriella

Ingatlan-nyilvántartási szervező jelölt

TARTALOM JEGYZÉK

B E V E Z E T É S	3
1. A tulajdon és a tulajdonjog fogalma.	5
1.1. A tulajdonost tulajdonjoga alapján megillető jogosultságok.	6
1.1.1. A birtok és birtokvédelem.	7
1.1.2. Használat és a hasznok szedésének a joga.....	8
1.1.3. Rendelkezési jog	10
1.2. A tulajdonos kötelezettségei, a tulajdon terhei.	10
1.2.1. A tulajdon terheinek viselése.....	11
1.2.2 A kárveszély viselése.	11
1.2.3. A szükséghelyzetben okozott kár tűrése.....	11
1.3. Az ingatlanszerzés módjai.	12
1.4. A tulajdonjog alanyai, fajtái és azok korlátozásai.	13
1.4.1. A magántulajdon.	13
1.4.2. A köztulajdon.	14
1.4.2.1. Az állami tulajdon.	14
1.4.2.2. A helyi önkormányzati köztulajdon.	15
1.4.2.3. Átmeneti tulajdoni alakzatok.....	15
1.5. A tulajdon magánjogi korlátai.	15
1.6. A tulajdon legjelentősebb közjogi korlátozásai.	17
2. A rendelkezési jog magánjogi korlátai.	21
2.1. A visszavásárlási jog.....	21
2.2. A vételi jog (opciós jog).	23
2.3. Az elidegenítési és terhelési tilalom.	25
2. 4. Az elővásárlási jog.....	26
3. Az elővásárlási jog mint a rendelkezési jog magánjogi korlátja.	27
3.1. Az elővásárlási jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének szerepe.....	27
4. Az elővásárlási jogok rendszere.....	29
4.1. A megállapodáson alapuló elővásárlási jog.....	29
4.2. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog.....	31
4.2.1. A Ptk. alapján keletkező elővásárlási jogok esetei.	31
4.2.1.1. A közös tulajdon esetén fennálló elővásárlási jog.	32
4.2.1.2. Az osztott tulajdon esetén fennálló elővásárlási jog.	33
5. Egyéb jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokról.....	35
5.1. Az egyéb jogszabályokon alapuló elővásárlási jogok ismertetése.....	35
5.2. Az elővásárlási jogok versengése.	46
6. Az elővásárlási jog fogalma.	47
6. 1. Az elővásárlási jog gyakorlása.	47
6.2. Több tulajdonostárs elfogadó nyilatkozata.	48
6.3. Az elővásárlási jog egyéb szabályai.	49
6. 4. A Pk 9. számú állásfoglalása.	50

A Polgári Kollégium az alábbi pontok szerint határozta meg a fentebb említetteket az elővásárlási jogok gyakorlásáról.....	50
6.5. A termőföldre és tanyára vonatkozó törvényi korlátozások ingatlan vásárlása esetén.	52
6.6. A termőföldre és tanyára vonatkozó elővásárlási jog.	53
6.7. Ráckevei Földhivatal körzetében a termőföldekre vonatkozó statisztikai adat kimutatása.	59
7. A Legfelsőbb Bíróság által hozott döntések.	62
7.1. A Legfelsőbb Bíróság [3/2007.] számú Közigazgatási Polgári Jogegységi Elvi döntése az elővásárlási jogokkal kapcsolatban.....	62
7.2. A Legfelsőbb Bíróság [EBH2006. 1408.] számú határozata.	66
8. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási eljárásban.	68
Összegzés	72
Felhasznált irodalom.	74
Internet- hivatkozások.	75
Felhasznált jogszabályok.	76
Mellékletek	78

B E V E Z E T É S

Az utóbbi évek nagy eseménye volt az 1989-es rendszerváltás, amely komoly változásokat eredményezett a magyar gazdasági élet minden területén. Az ingatlanok szempontjából – a nagyszámú állami tulajdonok magánkézbe adásának következtében – a korábbi jogszabályok hatálytalanítását és új szabályok megalkotását eredményezte. Nagy hangsúlyt kapott az ország ingatlanainak növekedésével az ingatlan-nyilvántartás, amely a lakosság körében is fontossá vált – ráadásul ekkor már nem voltak korlátozások a magántulajdon további megszerzésére vonatkozóan. A tulajdon és annak védelme mindenki számára fontossá vált, és ezekhez a feltételekhez pontos, naprakész munka megteremtésére – többek között új számítógépes programok megalkotására és használatba helyezésére volt szükség. Gondoljunk a részarány és a földkiadás jelentőségére az évekig tartó nagy volumenű munkára, vagy a földhasználati nyilvántartás kialakítására! Az ingatlannal kapcsolatos forgalom jelentősen emelkedett. A gazdasági viszonyok változásával nőtt a tulajdonjog, a tulajdonjogviszony szerepe. Az állami és a csekély magántulajdon mellett megjelentek a jogi személyek tulajdonjogviszonyai is, és a magánosítás miatt megemelkedtek a magántulajdonosi pozíciók, valamint csökkent az állami tulajdon aránya. Nőtt az adásvételek száma, és az ezzel kapcsolatos jogintézmények, így az elővásárlási jog, mint az adásvétel különös nemeink egyike, amely a dolgozatom témája. Az elővásárlási jogok széles területe kiterjed például a műemlékvédelemre, a termőfölddel kapcsolatos ügyintézésre, valamint érinti a nagyszámú tulajdonközösségek miatt a társtulajdonosi pozíciókat. Emellett megemlítendő napjaink egyik fontos területe a gyorsforgalmi úthálózat kialakítása és az ezzel kapcsolatos bejegyzések.

Az elővásárlási jog szabályait a Ptk-ban és egyéb más jogszabályokban találhatjuk, ezért ezeknek a szabályoknak az alapos megismertetése mindenki számára lényeges. Dolgozatom témájának azért ezt választottam, mert Dr. Papp Iván adjunktus előadásait hallgatva megtetszett ez a terület. S, hogy mi motivált a jogszabályok behatóbb tanulmányozására? A munkám során szerzett tapasztalataim alapján szükségesnek tartom, hogy világossá váljanak az ezzel kapcsolatos alkalmazások. A hivatali ügyintézés során még mindig akadnak olyanok, akik azzal próbálkoznak, hogy nem csatolják a lemondó nyilatkozatokat például közös tulajdon esetében, valamint egyéb módokon próbálják kijátszani a törvényeket. Előfordul, hogy előbb egy kisebb tulajdoni illetőséget ajándékozással ingyenesen adnak a „ajándékozottnak”, ezután egy későbbi

időpontban a megmaradt nagyobb tulajdoni illetőséget a már társtulajdonosként szereplő ajándékozott személynek adják el, így ekkor már nem kell a további társtulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát csatolniuk. Máskor pedig a termőföldek esetében a bonyolult, elővásárlási jogra vonatkozó szabályozás miatt csereszerződéseket kötnek a cserélő felek (az „eladó” és a „vevő”), szintén az elővásárlási jog kijátszása végett.

A Ráckevei Körzeti Földhivatalban dolgozom mint ingatlan-nyilvántartási ügyintéző szerencsés vagyok, mert szeretem a munkámat. A hivatalba véletlen kerültem, hiszen a gyermekem születése után a rendszerváltás kellős közepén, a szülési szabadság után munkanélküli lettem. Amikor önéletrajzomat beadtam, már több munkameghallgatáson is részt vettem, kisebb-nagyobb sikerrel. Reményteljesen vártam a végeredményt, akkor még mit sem sejtve a jövőbeli munkám összetettségéről. Ma már tudom, hogy nagy bátorság volt tőlem erre a munkakörre vállalkozni, de az évek során teljesítményemmel megmutathattam környezetemnek, mire vagyok képes. Külön szeretném megköszönni a Pest Megyei Földhivatal vezetőjének, Hidvéginé Dr. Erdély Erikának, hogy mind anyagi, és mind erkölcsi támogatásával segítette, hogy az iskolát elvégezhessem. Amikor jelentkeztem a főiskolára, bevallom, a céljaim között elsősorban az szerepelt, hogy a fizetésem magasabb legyen. Azt gondoltam, aki azt mondja, hogy a szaktudás miatt jelentkezett az iskolába, az nem mond igazat. Azóta rájöttem, hogy a legtöbbet én is a szaktudás megszerzéséből profitáltam, hiszen ha valamelyik kollégám egy-egy ügyfélnek vagy ügyvédnek badarságot mond, szégyellem magam. Ilyenkor örülök, hogy még jó, hogy tovább képeztem magam. Bevallom, hogy nagyon sok mindennel nem voltam ez idáig tisztában munkám során, és követtem el én is hibákat, de most már, ha valaki megkérdez valamely témában, bátran vállalom a kijelentéseimet, illetve tisztában vagyok azok következményeivel is.

Dolgozatomat kollégáimnak is ajánlom, azzal a szándékkal, hogy felhívjam figyelmüket rohanó munkatempónkban az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokra, valamint az ezzel kapcsolatos nézeteik kiszélesítésének szükségességére.

1. A tulajdon és a tulajdonjog fogalma.

A tulajdonjog intézményét már a római jogban is ismerték, amely széleskörű hatalmat jelentett. Tulajdonjog alatt ma is az öközösségi elsajátítást, felváltó magánelsajátítást, azaz a dolgok feletti kizárólagos, másokat kirekesztő uralmat, illetőleg az ilyen viszonyt elismerő, védelemben részesítő jogot értjük. A kirekesztő és védelmi jelleget a tulajdonjogviszony abszolút szerkezete, a saját dolgon fennálló dologi jogi szerkezete biztosítja. Ez az alapvetően kirekesztő és védelmi jellegű tulajdonjogviszony lett minden idők tulajdonjogi szabályozásának az ősmoellje. A tulajdonjog alapvető emberi és állampolgári jog, azt az Alkotmány elismeri és védi. A polgárok sérthetetlen magántulajdona a hatalom legfőbb korlátja és egyben a demokratikus társadalmi berendezkedés záloga. A köztulajdon és a magántulajdon a rendszerváltás óta egyenjogú, és egyenlő védelemben részesül.¹

A tulajdon szabadsága - mint a magánjog egyik alapintézménye - elvi korlátlanyságot jelent a tulajdonjoggal kapcsolatban, a tulajdonával ugyanis mindenki szabadon rendelkezhet. Ehhez kapcsolható a szerződés szabadsága, amelyből eredően szabadon szerezhető jog és vállalható kötelezettség. A tulajdonjog a dologi jogviszonyok alapja, saját dolgon fennálló, „legteljesebb” és legkizárólagosabb jogi uralom”², amellyel való rendelkezés, illetve amely megsértése kötelmi jogviszonyt keletkeztet. A tulajdonjog a "legfőbb hatalom" a dolog fölött.³ A tulajdonjog „törvényből folyó és a törvény által védett alanyi jog.”⁴ Jogi természetét tekintve abszolút (kizáró) jog, vagyis a jogosulttal szemben nem áll konkrét kötelezett, mert vele szemben mindenki más azzá válik, tartózkodni kötelesek ugyanis az alanyi jog megzavarásától, ez pedig nem másból, mint a magántulajdon jellegéből fakad. A jogrendszer két nagy ágra osztható a közjogra és a magánjogra, így a tulajdonnak is két nagy fajtája alakult ki a köztulajdon és a magántulajdon. Történetüket tekintve ez utóbbi bizonyult „jogilag legtisztább”⁵

¹ Internet: <http://www.enc.hu/1enciklopedia/mindennapi/tulajdonjog.htm>

² Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része. Dialóg-Campus Kiadó. Budapest-Pécs, 1998, 268 oldal.

³ Internet: <http://hu.wikipedia.org/wiki/Tulajdonjog>.

⁴ Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II: A polgári jogi alapok. Rejtjel Könyvkiadó, Budapest, 2003. 63 oldal.

⁵ Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog: A dologi jog vázlata. Eötvös József Könyvkiadó. Budapest, 2001. 63 oldal.

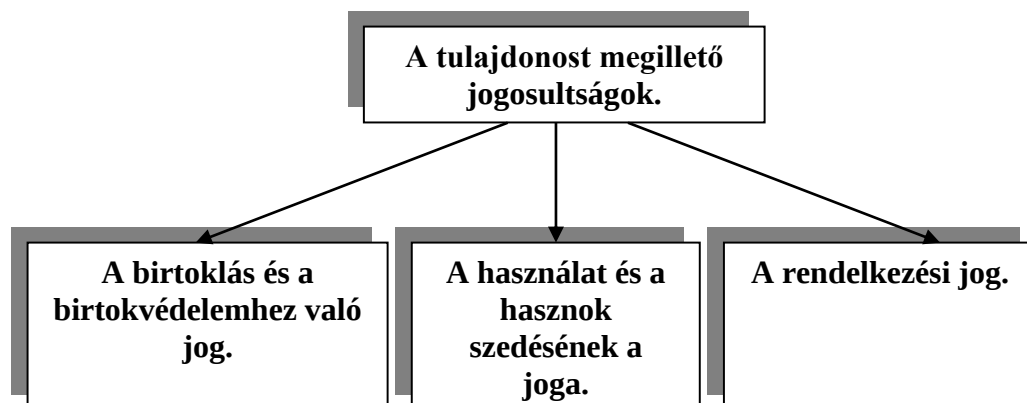
tulajdonnak, mára pedig már alkotmányos alapjognak nyilvánították a tulajdonhoz való jogot. „A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot”.⁶

A tulajdonjog, mint a törvényből eredő és a törvény által védett alanyi jog a polgári magánjog kiemelkedő jelentőségű jogintézménye, minden más vagyoni jogviszony alapjogviszonya.

A tulajdon tárgyait említve a dologra gondolunk. A tulajdonjogviszony sem egy ember és egy dolog közötti viszony, hanem emberek közötti életviszony, így a tulajdonjogviszony *közvetlen tárgyai*, emberi magatartások, mindazon magatartások, melyeket a jogosult tulajdonjoga alapján tanúsíthat vagy tanúsítani köteles, valamint azok a magatartások, melyeket vele szemben a kívülállók mint kötelezettek tanúsíthatnak vagy tanúsítani kötelesek. A tulajdonjog „*közvetlen tárgya tehát a tevésben, nem tevésben, és tűrésben megnyilvánuló emberi magatartások halmaza*”.⁷

A tulajdonjog tartalmát jogosultságok és kötelezettségek alkotják. A tulajdonosnak elvileg bármely magatartást jogában áll tanúsítani a dologával kapcsolatban feltéve, hogy tiszteletben tartja a polgári jog alapelveit, a törvényi tilalmakat és kötelezettségeket, és mások alapvető jogait.

1.1. A tulajdonost tulajdonjoga alapján megillető jogosultságok.



⁶ Az Alkotmány 13§ (1) bekezdése.

⁷ Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog: A dologi jog vázlata. Eötvös József Könyvkiadó. Budapest, 2001. 63. oldalról.

1.1.1. A birtok és birtokvédelem.

„A tulajdonost megilleti a birtoklás joga és a birtokvédelem.”⁸

A birtoklás joga alapján a tulajdonosnak jogában van a dolgot hatalmában tartani, a birtoktól való megfosztás vagy zavarás ellen pedig a birtokvédelem eszközeivel élni.

A tulajdon célja a dologgal való rendelkezés, a dolog használata, hasznainak szedése. A tulajdon a dolog feletti jogcímtől független, tényleges uralom. A birtok és a tulajdon jogi különválasztásuk ellenére azonban nem állnak messze egymástól, mint ahogy nem húzódtott közöttük fogalmi határvonal a római tulajdon kialakulása idején sem. Az egymáshoz való szoros kapcsolódást pedig az is kifejezi, hogy a birtokjog csakúgy, mint a tulajdonjog abszolút jellegű, a tulajdonost is beleértve mindenki ellen irányul.

A birtoklás a dolog feletti tényleges hatalom gyakorlását jelenti. A birtokot megszerzi az, aki a dolgot magához veszi, vagy akinek más módon a hatalmába kerül.⁹

Fő szabály, hogy a dolog birtoklására a tulajdonos jogosult. Léteznek azonban olyan dologi vagy kötelmi jogi jogcímek, amelyek a tulajdonos helyett mást jogosítanak fel a birtoklásra például: a bérlet, a haszonkölcsön, a haszonbérlet, a haszonélvezet, a letét, hiszen ezekben az esetekben a bérlőt, a haszonkölcsön vevőt, a haszonbérlőt, a letevőt illeti meg a birtoklás joga.

A birtok alapján a birtokos mindenkitől követelheti, hogy tartózkodjék a fennálló birtokállapot megváltoztatásától vagy megzavarásától. A birtoklás tényén alapuló birtokvédelem célja az önkényesség, a tilos önhatalom kizárása, a megzavart eredeti birtokállapot helyreállítása. A megzavart birtokhelyzetet az eljáró hatóság (a helyi, Budapesten a kerületi Önkormányzat Jegyzője) a birtokláshoz való jog igazolása nélkül is helyreállítja mindaddig, amíg a birtokvita a birtokláshoz való jog alapján el nem dől. *A Ptk a birtokviták helyreállítására és a birtokvédelemre két eszközt ismer.* Az egyik a birtokháborítás önhatalommal való megakadályozása, illetve a már elkövetett birtokháborítás következményeinek önhatalommal való elhárítása. A másik lehetőség pedig az állam által nyújtott birtokvédelem igénybe vétele.

⁸ A Ptk. 1959 évi IV. 98. § .

⁹ A Ptk. 1959. évi IV. 187. §.

Ezeknek az eseteknek a megvalósulása lehetséges:

- A birtoklás tényén alapuló birtokvédelem, amely a birtokvita rendezése során eltekint a birtokláshoz való jog vizsgálatától. A birtokától megfosztott, illetve a birtoklásban megzavart birtokosnak a védelem elnyeréséhez csak azt kell bizonyítani, hogy a dolog a birtokában volt, és azt tőle jogellenesen elvonták, illetve birtoklásában megzavarták. Ezt nevezzük *POSSESSORIUS BIRTOKVÉDELEMNEK*.
- A birtokláshoz való jogra alapítható a *PETITORIUS BIRTOKVÉDELEM*. Ez a birtokláshoz való jog alapján vehető igénybe, a birtokától megfosztott, birtoklásában megzavart félnek azt kell bizonyítania, hogy a birtokláshoz jogcímmel rendelkezik. Amennyiben a birtokosnak és a birtokháborítónak a birtokláshoz jogcíme van, a vita eldöntése annak a félnek a javára dől el, amelyikük joga erősebb.¹⁰

1.1.2. Használat és a hasznok szedésének a joga

*A tulajdonos jogosult a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni, viseli a dologgal járó terheket és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.*¹¹

A használat joga alapján a dolgot a tulajdonos maga és családja szükségleteinek kielégítésére fordíthatja (elfogyaszthatja), termelő (önellátó vagy árutermelő) tevékenységet folytathat vele, vagy egyéb célokra felhasználhatja. A tulajdonos jogosult a dologból folyó hasznokat szedni. A tulajdonos maga dönt a dolog hasznosításának módjáról, így a dolog használatának és, vagy hasznai szedésének jogát ellenérték fejében másnak átengedheti, illetve a dolgot más módon hasznosíthatja.

A *használat joga* valójában nem más, mint korlátozott haszonélvezet. A korlátozás egyrészt a joggyakorlás mértékében, másrészt személyhez kötöttségében nyilvánul meg. A használat joga alapján a jogosult a dolgot csak a saját, valamint a vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, és ugyanilyen mértékben szedheti a hasznokat is. A jogosult a használat jogának gyakorlását másnak

¹⁰ Lévainé Dr. Szijártó Mariann által tartott polgári és családjogi ismeretek órai jegyzetei alapján.

¹¹ Ptk.1959. évi IV törvény 99 §

nem engedheti át. A használat tárgya leggyakrabban ingatlan (termőföld, vagy lakásbérbeadás), de miután a törvény "dologról" szól, ingó dolgok és hasznát hajtó jogok is szóba jöhetnek. Tipikus esete az ún. "lakáshasználati jog" (rokonok között gyakori), ami meghatározott személyt arra jogosít, hogy az épületet, épületrészt vagy csupán egy lakrészt lakás céljára használjon. Egyébként a használat jogára (keletkezés, tartalom, megszűnés) a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni.¹²

Haszonnak tekintjük mindazt az előnyt, amely a dologból származik. A haszon legalapvetőbb fajtája a gyümölcs (termék, termés, szaporulat), azaz az olyan haszon, amely a dologból rendeltetésszerűen származik. Jó példa erre ingatlanok esetében a lakások, épületek bérbe adása, és az abból befolyó bérleti díj. Fő szabály szerint a hasznok (gyümölcsök) a tulajdonost illetik meg függetlenül attól, hogy ez a tulajdonos munkájának következményeként keletkezett-e.

A kárveszélyviselés szabályának lényege az, hogy a tulajdonos köteles viselni a dologban beállott mindazon kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A teherviselés kérdése mindig az adott tulajdonjoghoz igazodik és meg kell különböztetni ettől a pénzügyi, adójogszabályok által előírt kötelezettségeket. Sok esetben azonban nehéz megállapítani, hogy a törvény által előírt különböző pénzügyi terheket ki köteles viselni.

A *használat*, illetve a *hasznok szedésének jogát* kizárólag törvény vagy a felek megállapodása korlátozhatja a tulajdonos oldalán.

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.¹³

¹² Internet:

<http://www.magyarorszag.hu/allampolgar/ugyek/tulajdonvagyon/vagykor20050805/haszonelv20060627.html/ugyleirasjogi>

¹³ Ptk. 1959. évi IV. törvény 100. §

1.1.3. Rendelkezési jog

A tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolog birtokát, használatát vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje, a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterhelje, továbbá hogy tulajdonjogát másra átruházza, vagy azzal felhagyjon.¹⁴

A magyar jogrend megengedi a tulajdonosnak, hogy:

- a. a dolog birtokát másnak átengedje
- b. a használatot másnak átengedje
- c. a hasznosítás és a hasznok szedésének jogát másnak átengedje
- d. a dolgot biztosítékul adja, vagy más módon megterhelje
- e. a dolog tulajdonjogát másra átruházza
- f. a tulajdonjoggal felhagyjon (kivéve ingatlan esetében)
- g. a tulajdonos kivételesen magát a rendelkezési jogot is másra bízhatja.

A rendelkezési jog azonban odáig nem terjed ki, hogy az ingatlan tulajdonjogával fellessen hagyni, ezt a törvények szigorúan tiltják. (Ingó dolog tulajdonjogának felhagyását törvény nem tiltja). A rendelkezési jog tehát kiterjed valamennyi részjogosítványra, ezáltal realizálódik a tulajdonjog teljessége, a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása. Garantálja a tulajdonjog kizárólagosságát. A rendelkezési jog biztosítja leginkább a tulajdonjog kizárólagosságát. A rendelkezési jog gyakorlása általánosságban szerződéskötéssel történik, például az adásvételi szerződés, a zálogszerződés esetén. Tehát a rendelkezési jog a tulajdonosnak az a legtágabb értelemben vett joga, hogy a dologra nézve polgári jogi jogviszonyokat létesítsen, illetve hogy a tulajdonjogát megszüntesse.

1.2. A tulajdonos kötelezettségei, a tulajdon terhei.

A tulajdonjogviszonyon belül a tulajdonos kötelezettségei a következők:

- terhek viselése
- kárveszély viselése
- szükséghelyzetben okozott kár tűrése.

¹⁴ Ptk. 1959. évi IV. törvény 112. § (1)

1.2.1. A tulajdon terheinek viselése.

A terheket elméletileg három csoportba sorolhatjuk:

- *A dolog természetéből adódó, azzal szükségképpen együtt járó terhek:* ezek rendszerint a dolog fenntartásához, állagának megóvásához, felújításához, károk és veszélyek elhárításához stb. szükségesek.
- *A törvényi korlátozásokból adódó terhek:* ezek alapján a tulajdonos egy külső behatást tűrni, vagy valamely magatartástól tartózkodni köteles.
- *A terhek harmadik csoportját a közterhek alkotják,* mely esetekben a tulajdonos tenni is köteles valamit tipikusan adót, vámot, illetéket stb. fizetni vagy munkálatokat elvégezni, így az épület tatarozása is ilyen.

1.2.2 A kárveszély viselése.

A kárveszély viselésének kötelezettsége azt jelenti, hogy a tulajdonosnak kell viselnie a dologban beállott minden olyan kárt, amelynek a megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, mert senki nem tehető felelőssé érte. Ha a kárt kívülálló jogellenesen és felróhatóan okozta, a tulajdonossal szemben teljes kártérítésre köteles. Ha a kárt kívülálló jogosan okozta, szükséghelyzetben volt, akkor a tulajdonosnak teljes kártalanítással tartozik. Ha a tulajdonos a dologra biztosítási szerződést kötött, a bekövetkezett kárt a biztosító téríti meg. Ha azonban egyik eset sem áll fenn, azaz a kár másra nem hárítható át, azt a tulajdonos viseli.

1.2.3. A szükséghelyzetben okozott kár tűrése.

Szükséghelyzetben köteles a tulajdonos tűrni, hogy dolgát a szükséghelyzet megszüntetése végett, az ahhoz szükséges mértékben igénybe vegyék, felhasználják, illetőleg abban kárt okozzanak. Szükséghelyzetről akkor van szó, ha másnak az életét, testi épségét vagy vagyonát közvetlen veszély fenyegeti, és ez a veszély más módon nem hárítható el. Ha a veszély csak másnak a vagyonát fenyegeti, a károkozás tűrésének a kötelezettsége a tulajdonost csak akkor terheli, ha a fenyegető kár előreláthatóan jelentős mértékben meghaladja azt a kárt, amely a tulajdonost az igénybevétel folytán érheti. Például a szomszéd háza ég, és a tűzoltók a tulajdonos veteményeit letapossák, ebből következően a tulajdonos köteles ugyan tűrni a jogos

károkozást, de a kárt viselni nem tartozik, hanem attól, aki szükséghelyzetbe került, kártalanítást követelhet. Ha pedig a szükséghelyzet megszüntetése során a szükséges mértéket túllépték, azaz indokolatlanul nagy kárt okoztak a tulajdonosnak, a tulajdonos a kártérítési felelősség szabályai szerint a károkozó személytől kártérítést követelhet. Különleges eset az, ha egyszerre több személy életét, vagy vagyonát fenyegető veszélyt egyes veszélyeztetett tárgyak feláldozásával hárítanak el, pl. a süllyedő léghajóból egyes dolgokat kidobnak. Az ebből eredő kárt, amennyiben a tárgyak feláldozása szükséges volt, veszélyeztetett érdekei arányában valamennyi tulajdonos viselni köteles. Ugyanezt a szabályt a veszély elhárítására fordított szükséges költségek megosztására is alkalmazni kell.

1.3. Az ingatlanszerzés módjai.

Tulajdonjogot csak törvény által elismert módokon lehet szerezni, az egyes szerzőismódokat pedig a jogszabály tételesen felsorolja. A tulajdonszerzés lehet:

Eredeti szerzőismód: Az új tulajdonos a korábbi tulajdonos személyétől, az őt megillető jogoktól és kötelezettségektől függetlenül a dolgot terhelő korlátozásoktól mentesen szerzi meg. Ilyen esetek a hatósági határozattal, árverés útján, elbirtoklással és kisajátítással megszerzett tulajdonjogok.

Származékos szerzőismód: a tulajdonjog függ az előző tulajdonos személyétől, akinek a helyébe lépve szerzi meg a tulajdonjogot, csak a tulajdonos ruházhatja át, és nem ruházhat át több jogot, mint amivel ő maga rendelkezett. Ilyen esetek az átruházás csak jogcímmel együtt lehetséges például ráépítéssel, beépítéssel, örökléssel, ajándékozással stb.

Az ingatlan tulajdonjogának átruházására az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen szerzett tulajdonjog (hatósági határozattal, közokirattal) történő tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A jogszabályi előírások alapján az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog átruházáshoz annak testi átadása és birtokba vétele nem szükséges, ugyanis a tulajdonjog a bejegyzéssel létrejön, ha viszont a dolog birtoklása megtörtént, de a bejegyzés nem, a szerződő fél nem válik tulajdonossá.

1.4. A tulajdonjog alanyai, fajtái és azok korlátozásai.

A tulajdonjogviszony alanya lehet, bármely személy, illetőleg a polgári jog bármely alanya, vagyis az egyes ember, emberek (természetes személyek), az egyesek által létrehozott szervezetek (jogi személy, vagy jogi személyiségű szervezet), az önkormányzatok és az állam. A személyek polgárjogi jogképessége magában foglalja azt a képességüket is, hogy tulajdonjogviszony alanyai legyenek, illetve tulajdonjogot szerezzenek. A jogképesség, " általános, egyenlő és feltétlen". Általános, mert minden egyes embert emberi mivoltánál fogva megillet. Egyenlő, mert a jogképesség terjedelme tekintetében ember és ember között semmiféle különbség nincs. Feltétlen, mert közvetlenül a törvényből folyik, megszerzése semmiféle feltételhez nem köthető.

Tény, hogy korlátlan alanyi jog nem létezik, és ez a tulajdonjogra is igaz, még akkor is, ha abszolút jog, hiszen a köz vagy a magánérdekre tekintettel korlátozott. Ennek alapján különböztetjük meg a tulajdon közjogi és magánjogi jellegű korlátozásait.

1.4.1. A magántulajdon.

A tulajdonjogviszonyok szabályozásának modellje a magántulajdon. Ez a modell a hagyományos egypólusú, abszolút-negatív szerkezetű jogviszony, melynek jogosultja tipikusan egy ember, egy meghatározott természetes személy. A mindennapi életben az ilyen tulajdonviszonyokat egyéni tulajdonnak is nevezzük. Ezek egyes személyek magánérdekeit szolgálják. Az egyéni tulajdon fennállhat a fogyasztási javak körében (személyes használati tárgyak, lakás, autó, berendezési tárgyak stb.), de fennállhat termelési eszközökön is, ilyenkor tipikusan egy egyéni cég tulajdonáról van szó (az iparban és szolgáltatásokban egyéni vállalkozókkal, a mezőgazdaságban egyéni gazdákkal találkozhatunk).

Az ilyen magántulajdon esetén minden kívülálló más tulajdonosok, az állam szervei számára nyilvánvaló, hogy ki a jogosult, és az is, hogy vele szemben mindenki kötelezett. Mindenki tudja, ki gyakorolhatja a tulajdonból folyó jogokat, de azt is, hogy ki viseli a tulajdon terheit és az abban keletkezett kárt.¹⁵ Egyértelmű, hogy kit illet a rendelkezési, döntési hatalom, de az is, hogy ki viseli ennek kockázatát, veszteségeit. Ugyanakkor a tulajdonos számára is nyilvánvaló, hogy a tulajdon nem csak jogokat,

¹⁵ Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. Polgári jogi alapok Rejtjel Kiadó, 2003. 64 oldal

előnyöket jelent, de kötelezettségekkel is jár, felkészültséget és megfontoltságot igényel, kockázatot és felelősséget is jelent.

1.4.2. A köztulajdon.

A magántulajdon kialakulásától kezdve, vele párhuzamosan mindig létezett valamilyen formában a kisebb-nagyobb közösségek tulajdona, a köztulajdon is.

A magántulajdon mint társadalmi intézmény alkotmányos korlátozása szükséges, mert a magántulajdon alkotmányos megítélése meghatározza a tárgyi jognak a tulajdonhoz, mint alanyi joghoz való viszonyát. A korlátozás indokai és módszerei az Alkotmányhoz igazodnak. Nem mondja ki, hogy a magántulajdon szent és sérthetetlen, de biztosítja a tulajdonhoz való jogot, alkotmányos rangra emeli a tulajdonelvonás garanciáit, melyek a magántulajdont védik. Egyenlő védelemben részesíti a magántulajdont és a köztulajdont.

A köztulajdon specifikuma, hogy annak az egyes emberek nem egyénenként, hanem összességükben, mint a közösség tagjai az alanyai. Ezáltal az egyesek mint magányszemélyek nem jogosultak a köztulajdont gyakorolni, annak jogilag nem az alanyai. Jogilag a köztulajdon alanyaként, mint az adott közösség képviselője tipikusan egy szervezet jelenik meg, és ez gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Ezért mondjuk azt, hogy a köztulajdon minden változatában jellegzetesen közvetített, vagy közvetett tulajdon.

A két legfontosabb köztulajdoni forma az állami és az önkormányzati tulajdon.

1.4.2.1. Az állami tulajdon.

Az állami tulajdon szociológiai értelemben az egész társadalom mint nagy közösség tulajdonáról van szó, amit az állam közvetít, azaz a társadalom érdekében, annak képviselőjeként gyakorol. Az állam azonban maga is túlságosan nagy, összetett és bonyolult szervezetrendszer, amely a tulajdonosi funkción túlmenően számos egyéb „állami”, azaz közhatalmi funkciót is gyakorol. A tulajdonosi és közhatalmi funkciók szétválasztása érdekében ezért célszerű elkülönült, a tulajdonosi jogok gyakorlására szakosodott állami tulajdonosi szervezeteket létrehozni, amelyek az állam, mint tulajdonos képviseletében járnak el. Erre mondjuk azt, hogy az állami tulajdon kétszeresen közvetített köztulajdon.

Az állami vagyronról szóló [2007. évi CVI.] számú törvény értelmében az állami vagyron feletti tulajdonosi jogok gyakorlására jött létre a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács. Az állami vagyron kezelését és a további privatizáció operatív feladatait a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. veszi át, a megszűnő Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Zrt.-től, valamint az NFA-tól, és a Kincstári Vagyon Igazgatóságtól. A Tanács hozza a stratégiai döntéseket, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. pedig nyilvántartást vezet az állami vagyronról, végrehajtja a tanács döntéseit és képviseli az államot a vagyronnal kapcsolatos ügyekben.¹⁶

1.4.2.2. A helyi önkormányzati köztulajdon.

Egy-egy kisebb, lokális közösség (község, kerület, város lakosságának) tulajdona, melyet az önkormányzati képviselőtestület tagjain keresztül közvetít.

A köztulajdonú formák közvetettsége, ha a közvetítők nem mindenben a közösség többségi érdeke szerint járnak el problémákat okozhat. A társadalmi demokrácia fejlődésével remélhetőleg egyre gyakrabban lehetőség nyílik a köztulajdon közvetlen gyakorlására is. A köztulajdon közvetlen gyakorlása alatt a fontosabb köztulajdonosi döntések helyi vagy országos népszavazáson való meghozatalát értjük.

1.4.2.3. Átmeneti tulajdoni alakzatok.

- * közös tulajdon (több személy tulajdona),
- * társas magántulajdon (gazdasági társaságok),
- * intézményi tulajdon (TB, biztosítók, pártok tulajdonai)

1.5. A tulajdon magánjogi korlátai.

A magánjogi jellegű korlátozások más magánérdekeket szolgálnak. A tulajdon közjogi korlátozásához képest a magánjogi korlátozás egészen eltérő jelentésű. Ebben az esetben ugyanis a tulajdonos nem egy rajta kívül álló akarat hatalmát kénytelen elviselni, hanem saját elhatározásból dönt úgy, hogy tulajdonjogának korlátozását másnak – ingyen vagy visszatérően – átengedi. Ezek a korlátozások a tulajdonjog különböző részjogosítványaihoz kapcsolódnak. Ide tartozik a szomszédjog. A szomszédjog kifejezés olyan korlátozásokat takar, melyek behatárolják a dolog

¹⁶ Internet: <http://nol.hu/cikk/466672/>

tulajdonosának tulajdonjogából fakadó használati jogát. Ennek oka, hogy a dolgok használata valamilyen módon és mértékben többnyire érint más személyeket is. Ezen személyek lehetnek az ingatlanunk szomszédai, de akár a velünk együtt lakó társbérlők is. Általános szabály, hogy a tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné. Ezt nevezzük a szükségtelen zavarás tilalmának. Ebből viszont az következik, hogy a szükséges zavarást szomszédunk, illetve bármely más személy, akire a használattal hatással vagyunk tőnni köteles. A szomszédjog kérdését kétféleképpen szabályozza a Ptk: a földtámasz, illetve a gyümölcsszedés jogát különbözteti meg.

A tulajdonos nem foszthatja meg a szomszédos épületet a szükséges *földtámasztól* anélkül, hogy más megfelelő rögzítésről ne gondoskodna. Itt gondoljunk alap kiásására, pince, mélygarázs létesítésére, amikor is földet termelünk ki, ami hatással lehet a szomszédos épület megtámasztására.

Gyümölcsszedés a tulajdonos a földjére áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket megtarthatja, ha azokat a fa tulajdonosa nem szedi fel. Az áthajló ágak és átnyúló gyökerek levágására viszont nem jogosult, kivéve ha azok a föld rendes használatában gátolják, és a fa tulajdonosa azokat felhívása ellenére sem távolítja el. Ide tartozik az is, hogy amennyiben közérdekű munkálatok elvégzése, állatok befogása, az áthajló ágak gyümölcsének összegyűjtése, az ágak és gyökerek eltávolítása céljából vagy más fontos okból szükséges, a tulajdonos kártalanítás ellenében köteles a földjére való belépést megengedni.¹⁷

A szomszédjog különös esete az építkezés, illetve az építkezéssel okozott károk szabályozása, mint a szomszédos épületet beárnyékolása és a kilátás elvonása. De ide tartozik a beépítés, a ráépítés, a túlépítés, és a földhasználati jog kérdése is. Mindez a birtoklás és a használat korlátozásához kapcsolható.

Másik nagy terület az *idegen dologbeli jogoké*. Részben használati jogok, a személyes és telki szolgálat, értékjogon pedig a zálogjogot értjük. A személyes szolgálat alapesete a haszonélvezet, a használat joga, az özvegyi haszonélvezeti jog. A rendelkezési jog korlátozásához fűződik az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog, a vételi jog, az elidegenítési és a terhelési tilalom. Ezeket a korlátozásokat a második pontban fejtem ki részletesen.

¹⁷ Internet: http://www.hirtv.hu/gazdasag/ingatlan/?article_hid=172955

1.6. A tulajdon legjelentősebb közjogi korlátozásai.

Az ingatlan tulajdonosa túrni köteles, hogy az erre külön jogszabályban feljogosított szervek a szakfeladataik ellátásához szükséges mértékben az ingatlant időlegesen használják, arra használati jogot szerezzenek, vagy a tulajdonjogát egyébként korlátozzák. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonosát az akadályoztatás (korlátozás) mértékének megfelelő kártalanítás illeti meg.¹⁸

Ha a használat vagy egyéb korlátozás az ingatlan rendeltetésszerű használatát megszünteti vagy jelentős mértékben akadályozza, a tulajdonos az ingatlan megvásárlását, illetőleg kisajátítását kérheti.¹⁹

Szakfeladataik ellátása érdekében egyes szervek külön jogszabály alapján jogosultak az ingatlan igénybevételére. A tulajdonost e vonatkozásban túrés kötelezettség terheli.

A túrés kötelezettség feltételei az alábbiak:

1. közérdekű feladatot ellátó, jogszabályban meghatározott szervet illesse meg,
2. közvetlenül a jogszabályon alapuljon,
3. csak időlegesen és csak a szakfeladatok ellátásához szükséges mértékben álljon fenn.

A tulajdonos érdekeinek védelmét az alábbi eszközök szolgálják:

1. a kártalanítás
2. a jogszabályban megállapított mértéket meghaladó igénybevétel esetén kártérítés
3. az ingatlan megvásárlására, illetve kisajátításra irányuló igény.

A rendelkezési joghoz kapcsolódó korlátozás valamely nevezettnek a jogszabállyal korlátozott elővásárlási joga. A közjogi korlátozások a közérdeket szolgálják, ebből kifolyólag azokat állami kényszer útján is érvényesíteni lehet. Ezek a korlátok mind a tulajdonszerzésre, mind pedig a tulajdonos részjogosítványaira kihatnak. A tulajdonszerzési korlátok közé tartoznak mindazon rendelkezések, amelyeket mindenki számára tiltanak, mint például a levegő, a napfény, vagy csak bizonyos személyek javára engedélyezik azok megszerzését, például az állami tulajdon kizárólagos tárgyai. Ide sorolhatók még azok a közjogi korlátozások is, amelyek valamely tárgy megszerzését, vagy használatát különböző engedélyekhez kötik. A legdrasztikusabb

¹⁸ Ptk. 1959. évi IV. törvény 108 § (1)

¹⁹ Ptk 1959. évi IV. törvény 108 § (2)

közjogi korlát a „tulajdonjognak a maga teljesítésében való elvonása”.²⁰ Az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem lehetséges. Az állam vagy az önkormányzat részére történő kisajátítás csak kivételes esetekben történik, csak ingatlant érinthet és az csak a tulajdonostól lehet, és a tulajdonost pedig minden esetben „teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás”²¹ illeti meg. Erre a [2007. évi CXXIII.] törvény szabályai alkalmazandóak. A közjogi korlátozásokra külön jogszabályokban megjelölt néhány korlátozás rövid bemutatása:

- *Az épített környezete és védelméről szóló* [2006. évi L.] törvény például kötelezettségeket ír elő, építési tilalom és egyéb használati jogok korlátozására vonatkozóan, amelyek során figyelemmel kell lenni arra, hogy lakosság életkörülményei a változtatások során hátrányosan ne sérüljenek. Ennek érdekében telekalakítás vagy egyéb hatósági engedélyhez kötött tevékenység során a törvényben meghatározott szempontok figyelembe vételével a törvény felhatalmazást ad az önkormányzatoknak különböző korlátozások elrendelésére.
- *A vízgazdálkodásról szóló* [1995. évi LVII.] törvény hatálya alá tartoznak a felszín alatti és a felszíni vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó képződmény, illetőleg a felszíni vizek medre és partja; az a létesítmény, amely a vizek lefolyási és áramlási viszonyait, mennyiségét, minőségét, medrét, partját vagy a felszín alatti vizek víztartó képződményeit befolyásolja, vagy megváltoztathatja. A törvény vonatkozik továbbá arra a tevékenységre, amely a vizek lefolyási és áramlási viszonyait, mennyiségét, minőségét, medrét, partját vagy a felszín alatti vizek víztartó képződményeit befolyásolja, vagy megváltoztathatja. Vonatkozik a vizek hasznosítására, hasznosíthatóságának megőrzésére és a vízkészletekkel való gazdálkodásra, a vizek megismeréséhez, állapotának feltárásához szükséges mérésre, adatok gyűjtésére, feldolgozására, szolgáltatására és felhasználására, valamint a vizek állapotának értékelésére, kutatására. A vízkárok elleni védelemre és védekezésre vonatkozóan rendel el különböző korlátozásokat, amelyek a törvényből részletesen megismerhetők.
- *A környezet védelmének általános szabályairól szóló* [1995. évi LIII.] törvény, 15§ (1) tesz említést arról, hogy a földfelszínén vagy a földbe csak olyan tevékenységek folytathatóak, és olyan anyagok helyezhetőek el, amelyek a föld mennyiségét és minőségét nem szennyezik.

²⁰

Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. Polgári jogi alapok Rejtjel Kiadó, 2003. 76 oldal.

²¹

Ptk 177§ (1) bekezdése.

- *A bányászatról szóló* [1993. évi XLVIII.] törvény 39§-a szerint a bányatelek határai közt fekvő ingatlant telekalakítás céljára megosztani, vagy azon építkezni csak a bányavállalkozó engedélyével és az illetékes építésügyi hatóság meghatározott feltételeivel lehetséges.
- *A termőföldről szóló* [1994. évi LV.] törvény 41-43§-ai a termőföld hasznosításával, rendeltetésének megváltoztatásával kapcsolatos eljárásokról rendelkeznek.
- Az 1998. július 1-én hatályba lépett, *egészségügyről szóló* [1997. évi CLIV.] törvény is érinti az ingatlan használati jogát, amennyiben II. fejezetének 2. címében – a környezet és a település egészségügyi szabályai között – arról rendelkezik, hogy a különböző épületek, létesítmények használata során tartózkodni kell minden olyan tevékenységtől, amely az egészségre ártalmas helyzetet teremt.
- *A villamos energiáról szóló* [2007. évi LXXXVI.] tvr., az idegen ingatlanon fennálló jogokra vonatkozó legfontosabb szabályokat tartalmazza.
- Az [1994. évi XLI.] törvény, amely a *gázszolgáltatásra* vonatkozik, ugyancsak tartalmaz használati jogokat érintő szabályokat. Az idegen ingatlan használatára és kártalanítására a *bányászatról szóló* [1993. évi XLVIII.] törvény rendelkezéseit, a használati jogok körében pedig a villamos energia termeléséről és szállításáról szóló [2007. évi LXXXVI.] törvény rendelkezései az irányadóak.
- *A vasútról szóló* [1993. évi XCV.] törvény 9§ (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a vasutat keresztező és megközelítő út, vezeték, vagy egyéb építmény létesítéséhez, átalakításához, megszüntetéséhez, terepmunka, fásítás elvégzéséhez az üzemben tartó engedélye szükséges. A vasúti pályával szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles, hogy a vasúti társaság a pálya alatt, felett gyengeáramú vezetékkel elhelyezhessen egyéb jelzőtáblákat, jelzéseket kihelyezzen, karbantartson, eltávolítson. Ezért az ingatlan tulajdonosát kártalanítás illeti meg.
- *A közúti közlekedésről szóló* [1988 évi I.] törvény 42§ (1) bekezdése alapján közút mellett nem szabad olyan tevékenységet folytatni, amely a közlekedés biztonságát zavarná, vagy a közút állagát rongálná. A közút kezelőjének a hozzájárulása szükséges külterületen a közút határától számított 10 méter távolságon belüli fa ültetéséhez vagy kivágásához.

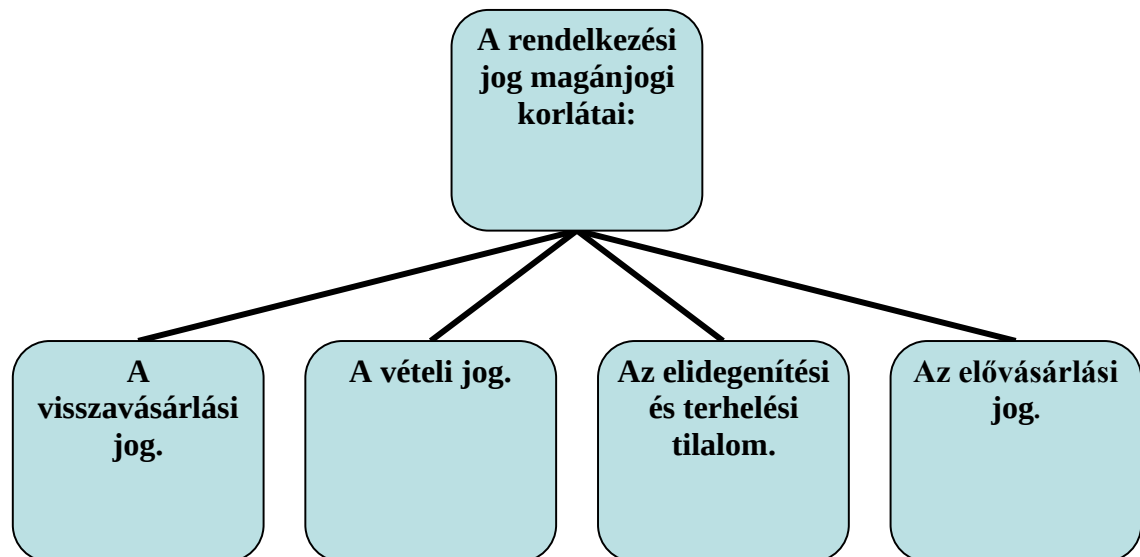
- *A természet védelméről szóló* [1996. évi LIII.] törvény a természeti területek, illetőleg a védett természeti értékek használatára, művelési ágának megváltoztatására vonatkozóan tartalmaz lényeges szabályokat.
- *Az erdőgazdálkodásról szóló* [1996. évi LIV.] törvény az erdős ingatlanok használata, hasznosítása, elidegenítése kapcsán tartalmaz szabályokat.
- *A vadgazdálkodásról szóló* [1996. évi LV.] törvény például a vadászati területbe sorolt földekre vonatkozóan rögzít használati korlátozásokat tartalmazza.
- *A halászatról szóló* [1997. évi XLI.] törvény a halászati vízterületekre ír elő törvényi korlátozásokat. A vadak, valamint a folyóvizekben és természetes tavakban élő halak, illetve a hasznos víziállatok (törvény másként nem rendelkezik) az állam tulajdonában vannak.
- A [2003. évi C.] *a hírközlésről szóló* törvény is tartalmaz a közjogi korlátozásokat.
- A [1996. évi CXVI.] az *atomenergia* békés célú felhasználásáról szóló törvény előírásai az irányadók.²²

²²

Dr. Papp Iván adjunktus órai jegyzetei és a megjelölt jogszabályok alapján.

2. A rendelkezési jog magánjogi korlátai.

A tulajdonhoz kapcsolódó részjogosítványok (birtoklás, használat, hasznok szedésének joga, hasznosítás, rendelkezési jog) közül kiemelkedő jelentőségű a rendelkezési jog, mert ez csak a tulajdonos által gyakorolható, és az összes többi részjogosítványt magába foglalja, ez biztosítja a tulajdonjog kizárólagosságát. Ebből a jogból következően a tulajdonos a dolog birtoklását, hasznosítását, hasznainak szedését átengedheti másnak, illetve a dolgot megterhelheteti, vagy a dolog tulajdonját átruházhatja. A kötelmi jog nagymértékben a tulajdonjogra épül, ezért fontos, hogy az adott dologra tulajdonjog álljon fenn ahhoz, hogy polgárjogi jogviszony jöhessen létre.



2.1. A visszavásárlási jog.

Ahhoz, hogy visszavásárlási jogról beszélhessünk kell, hogy legyen egy korábban a dolog eladására létrejövő adásvételi szerződés, amelyben az eladó kikötheti azt a jogot, hogy az adásvétel tárgyát képező forgalomképes dolgot meghatározott időn belül visszavásárolhatja. Az adásvételi szerződésen kívül is, egy külön megállapodásban is rendelkezhetnek erről, fontos, hogy ez az adásvétellel egy időben történjen, ugyanazon a vételáron, ez alól kivétel a hasznos ráfordítás, illetve az időközi romlásból eredő különbözetek, amelyen eladta, és ezt a kikötést a szerződéssel egyidejűleg írásba foglalták. Legfeljebb 5 évre lehet kikötni, de ennél rövidebb határidőt is kiköthetnek a felek. Az ezzel ellentétes kikötés semmis. A visszavásárlási jogot a tulajdoni lap III részére be kell jegyezni, ami mindenkire nézve kötelező, deklaratív hatályúvá válik a

bejegyzéssel. A visszavásárlási jogra vonatkozó bejegyzés nem akadályozza annak, hogy a tulajdoni lapra más jogot vagy ténytet jegezzenek be. Amennyiben nem kéri a bejegyzést, úgy jóhiszemű 3. személlyel szemben, nem lehet a visszavásárlási jogot érvényesíteni. A visszavásárlási jogra mögöttes jogszabályként az elővásárlási jog szabályait jelöli meg a Ptk. A visszavásárlási jog biztosítékaként elidegenítési és terhelési tilalom is kiköthető. A visszavásárlási jogot nem lehet másra átruházni, nem örökölhető. „Visszavásárlási jogot a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, vagy az átruházott eszmei hányadra a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg- lehet bejegyezni”.²³ Törölni kell a visszavásárlási jogot, ha jogosult él a visszavásárlás jogával, és tulajdonossá válik, ha a jogosult a visszavásárlási jogáról egyoldalúan lemond, vagy ha meghalt. Kérelemre vagy hivatalból is törlésre kerül a jog, ha a megjelölt határidő letelt.

Az 1. számú mellékletben a Szigetbecse, 811 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolat esetében jól látható, hogy a terület a telekalakítás során a Szigetbecsei Önkormányzat tulajdonában volt. A község az Erdősor utca megnyitását azzal indokolta, hogy a település „fiatalítása” érdekében új építésre szánt területeket jelöljön ki. A tulajdoni lapon Váli Anikó és Váli Sándor Mihály az ingatlant 2002.11.13-án megvásárolta, és az önkormányzat visszavásárlási jogot és elidegenítési és terhelési tilalmat kötött ki a tulajdonosokkal a beépítési kötelezettség biztosítására. A visszavásárlási jog lejáratát 2007. 10. 24-ére határozták meg. A felek az építkezés gondolatát családi okok miatt visszavonták, ezért az Önkormányzat élt a vételi jogával és az eladási áron visszavásárolta az ingatlant. Ezután 2003.04.16-án iktatott adásvételi szerződésben, a 2. számú mellékletben megjelölt Deák Tibor és Deákné Szabó Anikó az ingatlant megvette, amelyre szintén visszavásárlási jogot, valamint a 2008.04.14-én kötött ki elidegenítési és terhelési tilalmat a helyi Önkormányzat. Személyes tudomásom szerint az építkezés az utolsó fázisba érkezett és várhatóan rövid időn belül földmérő által készített változási vázrajzzal és a használatba vételi engedéllyel, tüntetik fel az épületet. Ennek megfelelően az Önkormányzat kérelmére a terheket törlik.

Ebben az esetben jól láthatunk arra is példát, hogy a szerződésen alapuló visszavásárlási jogra vonatkozóan miként történik a bejegyzés, illetve, ha a megállapodásban kikötött feltétel nem teljesül a visszavásárlási jogát miként érvényesíti a jogosult.

²³ Dr. Fenyő György- Dr. Papp Iván -Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Juhász Erzsébet : Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog ALTO Nyomda KFT., Székesfehérvár. 60 oldal.

2.2. A vételi jog (opciós jog).

„Ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opciót) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást – a dolog és a vételár megjelölésével írásba kell foglalni.”²⁴

A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis. A bíróság a tulajdonost a törvény eltérő rendelkezése hiányában a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be körülményeiben, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el.

A vételi jogot (opciót) biztosító szerződéssel a dolog tulajdonosa határozott időre arra ad jogot, hogy a jogosult azt egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolja. A törvény a lényegi azonosságokra figyelemmel, az eltérő rendelkezéseket meghaladóan a vételi jogra a visszavásárlási jog s ezen keresztül az elővásárlási jog szabályait rendeli alkalmazni.

A jogosult arra szerez jogot, hogy valamely dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásároljon, olyan jogviszonyt létesítsen, amelynél fogva mástól meghatározott vételáron valamely dologszolgáltatást követelhessen. Olyan dologra szerezzen tulajdonjogot tehát, amelynek korábban nem volt a tulajdonosa, vagyis vételi szándékának a dolog tulajdonosa felé történő közlésével a szerződést létrehozassa. Hiányzik tehát a kötelezett azon szabadsága, amely a szerződés megkötésére vonatkozik. A visszavásárlási jogtól a vételi jogot az különbözteti meg, hogy az opciós szerződésnek nincs egyidejűleg kötendő adásvételi szerződési feltétele. Más oldalról ez azt is jelenti, hogy míg a visszavásárlási jog tárgya csak olyan dolog lehet, amely megelőzően a jogosult tulajdona volt, a vételi jog esetén ilyen megkötés nincs. Nem kizárt ugyanakkor, hogy a felek olyan dologra állapodjanak meg a vételi jogban, amely egykor a jogosult tulajdona volt, de azt a kötelezettre korábban bármilyen jogcímen ingyenesen vagy visszerhesen átruházta (például: az elajándékozott szobabútorra a felek a korábbi ajándékozó mint jogosult javára később opciós szerződést kötnek).

A kötelezett körülményeiben bekövetkezett lényeges változásoknak a törvény csak az opciós szerződés esetén tulajdonít jelentőséget, amikor a bíróságnak lehetőséget ad arra, hogy a kötelezettet mentesítse a vételi jogból adódó kötelezettsége alól.

²⁴ Dr. Fenyő György- Dr. Papp Iván -Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Juhász Erzsébet : Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog ALTO Nyomda KFT., Székesfehérvár. 61 oldal. Ptk. alapján.

Mentesítés iránt keresetet a tulajdonos csak a vételi jog gyakorlását megelőzően terjeszthet elő. A vételi jog gyakorlása ugyanis létrehozza az adásvételi szerződést és a tulajdonos, mint eladó kötelezettségei ettől kezdődően az adásvételi szerződésen, és nem a vételi jogon alapulnak.

A rendelkezéséből kitűnően a mentesítésre, csak az olyan változások adhatnak alapot, amelyek a kötelezett oldalán a szerződés megkötését követően következtek be, és ezek közül is csak azok, amelyek olyan súlyosak, hogy emiatt a kötelezettség teljesítése a tulajdonostól a közfelfogás szerint sem várható el.

A vételi jogot engedő szerződés érvényességének is feltétele annak írásba foglalása. A visszavásárlási jog esetén a dolgot és a vételárat az adásvételi szerződés tartalmazza. Az opciós szerződésnek azonban nincs ilyen "előzménye", ezért a törvény a szerződés kötelező tartalmát is meghatározza. A Ptk. szabályai irányadóak arra, hogy milyen ismérveknek kell megfelelnie a megjelölésnek a szerződés érvényes létrejöttéhez. Az alaktság mellőzésével kötött, valamint a dolgot és (vagy) a vételárat nem tartalmazó opciós szerződés semmis.

A vételi jog kivételesen jogszabályon is alapulhat, gyakori esete azonban a szerződéses forma leggyakoribb pedig a jelzálogjog biztosítékeként létrejött opciós szerződések. A vételi jogot legfeljebb 5 évre lehet kötni, a határozatlan időre kötött vételi jog 6 hónap elteltével megszűnik. A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a jogot dologi hatályúvá, és mindenkire nézve kötelezővé teszi. A vételi jog átruházása semmis. Nem örökölhető. Oszthatatlan: több vételi jogjogosult a jogai csak közösen gyakorolhatják. Vételi jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.²⁵

Vételi jog bejegyzése nem akadályozza további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni. A vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának igazolnia kell (pl. tértivevénnnyel, átvételi elismervénnyel), hogy az ingatlan megvásárlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát a kötelezett felé megtette.

²⁵ 109/1999 FVM r. 15. § (1).

2.3. Az elidegenítési és terhelési tilalom.

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja az elidegenítési és terhelési tilalom. Ez a tilalom lényegében azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át és a tulajdon tárgya biztosítékkul sem adható. Az elidegenítési és terhelési tilalom lehet kötelmi hatályú, vagyis olyan, hogy csak a felek egymás közötti viszonyában érvényesül, és lehet dologi hatályú, vagyis olyan, hogy kiterjed a harmadik jóhiszemű és ellenérték fejében szerző félre is. Az elidegenítési és terhelési tilalom alapulhat jogszabályon, bírósági határozaton és szerződésen. Ezek közül a jogszabályon alapuló és a bírósági határozaton alapuló elidegenítési és terhelési tilalom dologi hatályú, vagyis a tilalom ellenére kötött szerződés semmis, hiszen a tilalom a harmadik személyre is kihat. A szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomnak vannak dologi hatályú és vannak kötelmi hatályú esetei is. Ha az elidegenítési és terhelési tilalom kötelmi hatályú, akkor a harmadik személy irányába nem hat ki, ezért a harmadik személy által kötött szerződés érvényes, ugyanakkor viszont az a személy, akit a tilalom védett, kártérítéssel léphet fel a tilalmat be nem tartó másik féllel szemben.

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. A szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó feljegyzésben fel kell tüntetni azt a jogot, amelynek biztosítására a tilalom szolgál, valamint a tilalom jogosultjának adatait. Ha elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek fel az ingatlan-nyilvántartásba, szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni.

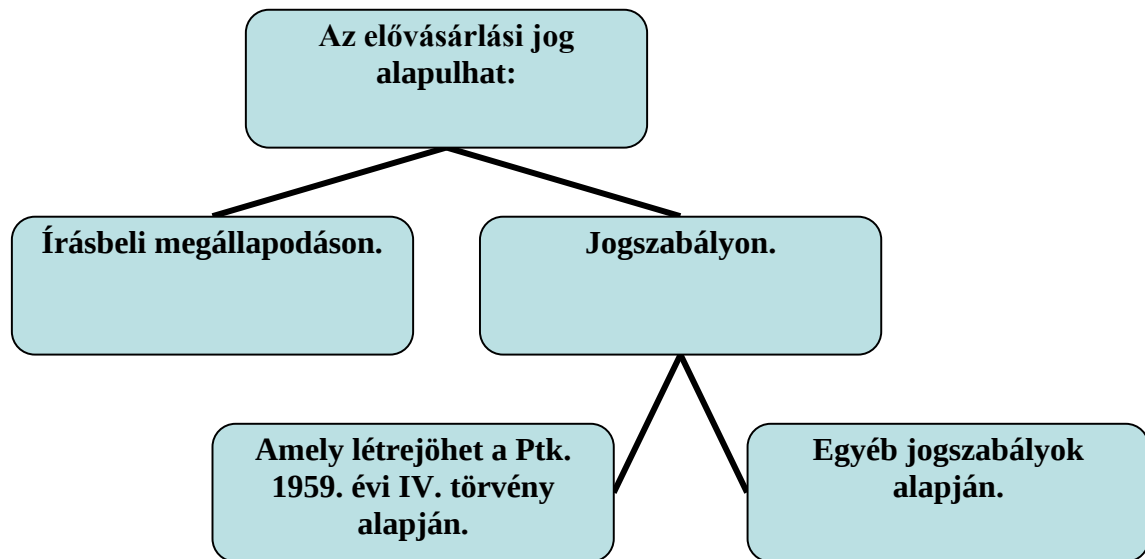
A szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis, feltéve, hogy

- a) a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték,
- b) a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy
- c) a rendelkezés ellenérték nélkül történt.²⁶

Nem szükséges a tilalom jogosultjának hozzájárulása a végrehajtási jog bejegyzéséhez. Az öröklési szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalmat az örökhagyóval szerződött fél javára tulajdonjog bejegyzése nélkül, önállóan kell bejegyezni a szerződéssel lekötött ingatlanra vagy eszmei hányadra.

²⁶ Ptk. 114§ (3) bekezdése alapján.

2. 4. Az elővásárlási jog.



Az elővásárlási jog szerkezetét tekintve abszolút jog, amelynek az egyik oldalán a jogosult áll, a kötelezetti oldalon pedig mindenki más. A valamely személyt megillető alanyi jogosultság azon belül a vagyoni jogosultságok közé tartozik. Az elővásárlási jog másrészt sajátos, speciális jogosítvány, úgynevezett alakító jog. Az alakító jogok lényege, hogy a jogosult egyoldalú jogcselekményével jogváltozást idéz elő, akár a saját jogi helyzetében, akár más jogi helyzetében.

Az alakító jogokat több csoportba osztjuk:

Jog keletkeztető alakító jogok:

- Jogalapító alakító jog: tulajdonjogot keletkeztető, azaz jogalapító alakító jog. (Pl. a kisajátítást elrendelő határozat, illetve az okkupáció, uratlan dolog elsajátítása).
- Jogalakító alapító jog: amely kötelmet alapít, ezek körébe tartoznak bizonyos jogok többek között az **elővásárlási jog**, a vételi jog, a visszavásárlási jog gyakorlása.

Jogmódosító alakító jogok: jellemzően a kötelmi jogviszonyban jelennek meg.

Jogszüntető alakító jogok: a szerződéstől való elállásnak, az örökség visszautasításának, a szerződés megtámadhatóságának joga.

Az elővásárlási jogot részletesebben a 3. pontban fejtem ki.

3. Az elővásárlási jog mint a rendelkezési jog magánjogi korlátja.

A rendelkezési jog a tulajdonos valamennyi részjogosítványára kiterjed, ezáltal realizálódik a tulajdonjog teljessége, a tulajdonosi hatalom folyamatos gyakorlása. Garantálja a tulajdonjog kizárólagosságát. Mintá arról már az előzőekben is írtam a tulajdonos rendelkezési joga magában foglalja mindazt a jogot, hogy a dolgot használja, hasznosítsa, a birtokolja, megilleti a birtokvédelem, illetve, hogy a dolgot megterhelje, vagy a tulajdonjogát másnak átengedje. A rendelkezési jog tehát kiterjed valamennyi részjogosítványra. Megállapíthatjuk, hogy a „rendelkezési jogban realizálódik a tulajdonjog teljessége”.²⁷

Az *elővásárlási jog* a tulajdonos e rendelkezési jogát korlátozza, ezáltal hatalmasságot biztosít az elővásárlásra jogosultnak arra, hogy abban az esetben, ha a tulajdonos el akarja adni a dolgát, egyoldalú nyilatkozattal polgári jogi jogviszonyt hozzon létre maga és a tulajdonos között, s más vevő helyett ő lépjen be szerződő félként az adásvételi szerződésbe.

Mondhatjuk tehát, hogy az elővásárlási jog a tulajdonos rendelkezési jogát alapján véve nem korlátozza, hiszen az eladónak teljesen mindegy, hogy kinek a javára értékesíti ingatlanát. A jogosultnak is ugyanazzal a feltétellel van joga megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, mint az esetleges vevőnek.

3.1. Az elővásárlási jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének szerepe.

Az elővásárlási jog hatályosulásában kiemelt szerepe van az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek. A vevő számára elengedhetetlen, hogy ismerje az elővásárlásra jogosultak körét. Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosult személyét *törvény* határozza meg, ez biztosított, amely kitűnhet az ingatlan jogi jellegéből (pl. műemlék), vagy fekvéséből, művelési ágából (pl. külterület, szántó). Az esetek többségében azonban a jogosult személye csak az ingatlan-nyilvántartásból ismerhető meg (pl. közös tulajdon esetében a társtulajdonosok, vagy gondoljunk a földhasználati jog bejegyzésre, ahol is a ráépítőnek a földre, a föld tulajdonosának az építményre van elővásárlási joga).

²⁷ Lenkovics Barnabás: Dologi jog. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001. 88. oldal.

Megállapodással az ingatlanra alapított elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, s az a bejegyzéstől kezdődően minden későbbi jogszerzővel szemben hatályos. Az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog azonban szemben más, az ingatlant érintő egyes jogokkal nem a bejegyzéssel, hanem a szerződés megkötésével jön létre.²⁸

A megállapodáson alapuló elővásárlási jog a tulajdoni lap III. részére kerül bejegyzésre, ami a bejegyzéssel mindenkire nézve kötelező, és a jogosultként megjelölt személynek elővásárlási joga áll fenn. A szerződésen alapuló elővásárlási jog személyhez kötött, nem ruházható át. Kívülálló, harmadik személynek való ingatlanértékesítés során (kizárólag eladás esetében) az elővásárlásra jogosultat írásban meg kell keresni a vételi ajánlattal.

Amennyiben az elővásárlási jogra vonatkozó megállapodás az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, és a tulajdonos nem teljesíti ezt a kötelezettségét, azaz úgy eladja az ingatlanát, hogy az elővásárlási jogosult jogait figyelmen kívül hagyja, és nem értesíti az eladási szándékról, megsérti az elővásárlási jogosult jogát. Ezáltal *jóhiszemű* harmadik személy tulajdonjogot szerez, de a jóhiszemű jogszerzőre ez a mulasztás, ez a jogsértés nem terjed ki, mivel az elővásárlási jog nem volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, ezért nem kellett tudnia róla. Ebben az összefüggésben az elővásárlási jogosult az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog megsértése esetén a volt tulajdonossal szemben érvényesítheti az esetleges követeléseit, kárait, kárának megtérítését, tehát az elővásárlási jogra jogosult csak az ebből fakadó kára megtérítését igényelheti. A jóhiszemű jogszerzővel szemben nem léphet fel, csak a kötelmi alapon, tehát ezért az ingatlan-nyilvántartásba indokolt, ennek a jognak a bejegyzése.

A *rosszhiszemű* jogszerzőtől be nem jegyzett elővásárlási jog esetén, ha a 3. személy tudott az elővásárlási jogról, és ennek ellenére megvásárolta az ingatlant az elővásárlási jogosult követelheti a dolgot, az ingatlant. Végző soron a bíróság dönt ebben a kérdésben. Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog már dologi hatályú, azaz az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve, akkor az mindenki számára kötelező, más a helyzet, ha a tulajdonos a bejegyzett elővásárlási jog ellenére a jogosult jogait megsérti. A bejegyzett elővásárlási jog tekintetében az elővásárlási jogjogosulttal szemben a szerződés amit a tulajdonos és a rosszhiszemű vevő között létrejött nem hatályos. Az elővásárlási jogosult jogainak biztosítását alapvetően az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés adja.

²⁸

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. 3. §, és a 16. § h pontja.

4. Az elővásárlási jogok rendszere.

Mint azt már a fentebbiekben is láttuk, az elővásárlási jogokat kétféleképpen csoportosíthatjuk. Vannak a megállapodáson (szerződésen), és a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok. A jogszabályon alapuló elővásárlási jogokat további két csoportra bonthatjuk: Ptk-n alapuló és egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jogokra.

4.1. A megállapodáson alapuló elővásárlási jog.

„Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el kívánja adni a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Nem terheli a kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.”²⁹

Az elővásárlási jogot létrehozó szerződés eladás esetén a tulajdonos rendelkezési jogának a korlátozását jelenti. Így az elővásárlásra jogosult előnyt szerez a harmadik személlyel szemben. Elővásárlási jogot ingó és ingatlan dologra lehet kikötni, kizárólag írásban, a szóbeli megállapodás semmis. Elővásárlási jog nemcsak a korábbi tulajdonos javára köthető ki, hanem bárki javára, illetve több jogosultat is illethet, de elővásárlási jogukat csak együttesen gyakorolhatják. Ha egyik jogosult elővásárlási jogával nem kíván élni, ez a többiekre nem hat ki.

Az elővásárlási jog határozott és határozatlan időre is kiköthető. A lemondás feltétele nincs alakszerűséghez kötve. Az ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog nem a bejegyzéssel, hanem a szerződéssel jön létre. A megállapodáson alapuló elővásárlási jog deklaratív hatályú, ami azt jelenti, hogy ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a tulajdonos és a jogosult között fennálló jogviszony kötelméből fakadóan dologi hatályúvá válik. Mindenki másra nézve kötelező.

A tulajdonos megállapodik a leendő elővásárlási jog jogosultjával, hogy javára elővásárlási jogot biztosít, ha el kívánja adni az ingatlant, a megállapodás, során mint

²⁹ A Ptk. 1959. évi IV. törvény 373 §. alapján.

ingatlantulajdonos azt mondom, hogy van egy ingatlanom, és elővásárlási jogot engedek: ha eladom, a szerződő fél lesz az első, aki ezt a lehetőséget megkapja tőlem. Lényegtelen, hogy ellenérték fejében, vagy sem.

A jog számára nincs jelentősége annak, hogy miért enged elővásárlási jogot a tulajdonos. Effajta jog keletkeztetése írásban kell, hogy történjen. Az, hogy ezt a jogot mennyi időre alapítják, ez is a felek döntése, amit a megállapodás tartalmaz. A jog akár feltételhez is köthető, és bárki javára kiköthető.

A megállapodás alapján történő elővásárlási jog keletkezése nem fűződik további jogcselekményhez, a megállapodás létrejötte már eleve létrehozza az elővásárlási jogot, tehát ez az ingatlanra alapított elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartáson kívül létrejön, illetve a szerződő felek későbbi időpontot is megfogalmazhatnak hatályosulásnak.

Ez egy konszenzuális szerződés, tehát nem kötődik hozzá ingatlan-nyilvántartási bejegyzés. Viszont ez, a megállapodással történő keletkeztetés csak a felek között érvényesül, tehát kötelmi hatályú: kizárólagosan szerződő felek közt érvényesül.

Az elővásárlásra jogosultnak ez a joga – mint előjog - kizárólag az adásvételre vonatkozik, csak ebben az esetben korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogosultságát. Más esetben, ha az átruházás ajándékozás, tartás, életjáradék, gondozás, csere, vagy öröklés jogcímen történik, akkor az elővásárlási jog nem korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogát, mivel ezek a szerzések bizalmi jellegűek.

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog nem jelent elidegenítési és terhelési tilalmat, és más jogok és tények bejegyzésének sem akadály.

A megállapodáson alapuló elővásárlási jog a tulajdoni lap III. részére kerül bejegyzésre, ami a bejegyzéssel mindenkire nézve kötelező, és a jogosultként megjelölt személynek elővásárlási joga áll fenn.

A 3. és a 4. számú mellékletet képező Kiskunlacháza 2189/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében láthatunk olyan, megállapodáson alapuló példát, ahol a felek közös megállapodással hoztak létre elővásárlási jogot 90 évre, ellenszolgáltatás nélkül. Feltételként köti ki az ingatlan tulajdonosa, hogy a közös tulajdonukat képező kiskunlacházi 2189/4 hrsz-ú ingatlant, amely a kérdéses ingatlan szomszédságában van, 5 éven belül nem veszi meg az elővásárlásra jogosult, akkor a vételi jogot a Kiskunlacházi Vegyesipari Szövetkezet törölteti.

4.2. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog.

Az elővásárlási jogra vonatkozóan a Ptk. szabályai, és más törvénybe foglaltak szerint szabályozza a törvényalkotó. Ez jelentősen megnehezíti a munkánkat a törvények széles skálája miatt. Az elővásárlási jogok széles köre miatt az elővásárlási jogok között versengés, rangsor állítható fel. Ezzel az 5. fejezetben bővebben foglalkozom.

Fő szabály, hogy a törvényen alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlási jogot.

Jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén a jogszabály hatalmaz fel meghatározott személyeket az elővásárlási jog gyakorlására. Két jogszabálytípusról beszélhetünk. Mindkettő törvényen alapul, ám meg kell különböztetnünk jogszabályon alapuló elővásárlási jogok két körét: a Ptk-n és az egyéb jogszabályon – törvényen,– alapuló elővásárlási jogokét.

4.2.1. A Ptk. alapján keletkező elővásárlási jogok esetei.

A [Ptk. 1959. IV törvény] 145§-a és a 97§ -a szabályozza ezeket az elővásárlási jog típusokat. Az ingatlan-nyilvántartásban ezek a leggyakoribb elővásárlási típusok. Közös tulajdonok fennállásával gyakran találkozunk, ahol is egymás tulajdoni illetőségére a tulajdonostársaknak elővásárlási joga áll fenn. Gondoljunk csak egyszerűen a férj és feleség esetére, ahol is egy esetleges vita, válás során valamelyik fél él a vételi jogával, így a házastárstól megveheti az ingatlanhányadát. Ugyanezen gyakori eset a termőföldek esetében is, ahol nagy táblák vannak közös tulajdonban.

Az elővásárlási jogok másik esete a földhasználati jog, ahol a föld és az ingatlan tulajdonjoga elválik egymástól. Napjainkban, amikor az építkezések száma megnőtt, és akár idegen földre, akár családtagjaink földjére, vagy éppen közös tulajdonban lévő földre építkezünk, nagy számban fordul elő ez a jogeset is. Részletesen a következő pontokban fejtem ki mindezt.

4.2.1.1. A közös tulajdon esetén fennálló elővásárlási jog.

A társ tulajdonost megillető elővásárlási jog (ez a legáltalánosabb elővásárlási jog) közös tulajdon esetében áll fenn, és a társ tulajdonost illeti meg abban az esetben, ha adás-vételi szerződés alapján történik a tulajdon átruházása, és a vevő a közös tulajdonosokon kívüli harmadik személy (tehát nem minden tulajdon-átruházás esetén érvényesül, hanem csak adás-vétel esetében, amúgy ez valamennyi elővásárlási jogra igaz.³⁰

A közös tulajdon olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott eszmei hányadrészek szerint több személyt megillet. Közös tulajdon minden dolgon fennállhat, amely tulajdonjog tárgya lehet.

Az eszmei tulajdonrész nem a dolgon van megosztva fizikailag, hanem a dologra vonatkozó tulajdonjog. Közös tulajdon mindig a dolog egészén áll fenn, mégpedig eszmei hányadrészek arányában. A közös tulajdon nem a dolog, hanem a tulajdonjog megosztottságát jelenti.

Az eszmei hányad határozza meg, hogy kinek milyen arányú a dolgon a joga és a kötelezettsége. Eszmei hányadrész nélkül közös tulajdon nem jöhet létre. Az eszmei hányadok meghatározására a közös tulajdon keletkezésekor kerül sor, és az olyan módon keletkezik, mint a tulajdonjog. Az eszmei hányadrész megállapítása törtszámmal történik. Az átruházással keletkezett eszmei hányadokat a felek határozzák meg, a jogi tényen alapuló eszmei hányadot pedig a törvény határozza meg, ilyen eset az öröklés.

Közös tulajdon keletkezhet közös vásárlással, örökléssel, társasház alapítással, házastársi vagyontársaság létrehozásával is. Megkülönböztetjük a tulajdonostársak közötti viszonyokat, amelyek a kívülállókra nem érvényesek, valamint a tulajdonostársaknak a kívülállókkal szemben fennálló jogviszonyai is. A tulajdonostársak közötti viszonyra jellemző például, hogy a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak mindig szótöbbséggel határoznak, ehhez egyhangú határozatuk szükséges.

A tulajdonostársak külső jogviszonyai a tulajdonnal való rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme. Minden tulajdonostárs eszmei hányadával szabadon rendelkezik, ha pedig el akarja adni a saját részét, a többi tulajdonostársat egy kívülállóval szemben

³⁰ Ptk. 1959. évi IV. 145. § (2) (3) bek.

elővásárlási jog illeti meg. Ha valamelyik tulajdonostárs az egész dolgot meg szeretné terhelteni, ehhez a tulajdonostársak egybehangzó beleegyezése szükséges. A tulajdonjog védelme érdekében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet és élhet az elővásárlási jogával.

4.2.1.2. Az osztott tulajdon esetén fennálló elővásárlási jog.

Osztott tulajdon esetén az épületre a földtulajdonost, a földtulajdonra az épület tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg („edificium solo cedit” elve alóli kivétel). A cél, hogy egyesüljön a föld és az épület tulajdonjoga. Mindez természetesen csak akkor érvényesül, ha egyik vagy másik el akarja adni a tulajdonában lévő földet vagy épületet.³¹

Osztott tulajdon esetén a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól. A jogi szabályozásban a föld mint a dologi jogok tárgya, kiemelkedő jelentőségű. Ezt a különböző szabályozásokban, mint a földtörvény és a Ptk általános szabályai rögzítik. Ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni és megterhelni.³²

A [Ptk. 97. §-a] szabályozza azt az esetet, amelynek során az épület és a földrészlet tulajdonosa más-más személy lehet, egyébként az a fő szabály érvényesül, hogy az épület osztja a föld jogi sorsát. Ez a § ezt a fő szabályt annak kimondásával erősíti, ha az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni és megterhelni. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha nem állandó jellegű, a földdel tartósan egyesített építményről van szó (például fáskamra, léckerítés stb.).

A földrészlet egyik legfontosabb alkotórésze az épület, amely alkotórészi mivolta miatt osztozik a földrészlet jogi sorsában. Ezt támasztja alá az: „edificium solo cedit” elve azt jelenti, hogy az ingatlanon létesített épület a föld tulajdonosát illeti meg, kivéve két esetben: megállapodás esetén (földhasználati megállapodás), illetve törvény [Ptk. 137. §] által szabályozott ráépítés speciális esete, mégpedig az, amikor idegen telekre saját dolgot épít anélkül, hogy erre jogalapja lenne az építőnek.

³¹ A Ptk. 1959. évi IV. 97. § (3) bek.

³² A Ptk. 113§-a alapján.

A lényeg, hogy mindkét esetben - akár megállapodás, akár törvény alapján válik el a föld és az épület tulajdonjoga - két fontos szempontot kell figyelembe venni: csak építkezéssel összefüggésben és csak az építkező javára lehet eltérni az „edificium solo cedit” elvétől. Nem lehet olyan megállapodást kötni, miszerint a beépített ingatlan tulajdonosa csak a földet vagy csak az épületet adja el. Ha létrejött az épület és a földrészlet között ez a fajta jogi egység, akkor azt már később megbontani nem lehet, visszaút már nincs.

Az 5., 6., és a 7. számú mellékletben példát láthatunk arra, hogy a földhasználati joggal terhelt ingatlant esetében történő jogi állapot miként jelenik meg a gyakorlatban. A mellékletben látható szigetszentmiklósi 3437/4 hrsz-ú tulajdoni lapon, a 3437/4/A és a 3437/4/B hrsz-ú épületeket a földhasználat joga terheli. A jogesetben a 3437/4 és a 3437/4/A ingatlan társtulajdonosait elővásárlási jog illeti meg a 3437/4/B és a 3437/4 hrsz-ú földrészlet értékesítésekor. A 3437/4 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa 626/1216-od illetőségben Hesz József Ferenc, 295/1216-od illetőségben Eszenyi Ferenc Tibor, és 295/1216-od illetőségben Eszenyi Ferenc Tiborné.

Hesz József Ferenc a cégvezető tulajdonát képező 3437/4 hrsz-ú ingatlan 626/1216-od részét, és a 3437/4/B hrsz-ú ingatlan 1/1 illetőségét, amely a MIKÉP-INVEST ÉPÍTŐIPARI ÉS KERESKEDELMI KFT tulajdonát képezi, el kívánta adni Kiss Péternek és Komáromi Juditnak.

A felek jogi képviselője, mivel a Ptk. 97§ (3) bekezdése alapján elővásárlási jogot ír elő a társtulajdonosok javára, ezért megkereste Eszenyi Ferenc Tibort és Eszenyi Ferenc Tibornét a vételi szándékuk nyilatkoztatásáról. Amely lemondó nyilatkozat formai alakja 8. számú mellékletben tekinthető meg. A társtulajdonosok jogukról ugyanolyan alakú formában, mint amilyen formában a szerződés létrejött, lemondtak, és a vevők tulajdonjoga bejegyzésre került.

5. Egyéb jogszabály alapján fennálló elővásárlási jogokról.

Mint azt már a fentiek alapján is láttuk, a jogszabályon alapuló elővásárlási jogokat a Ptk-n és egyéb jogszabályokon alapulva különböztetjük meg. Az alábbiakban a Ptk-n alapuló elővásárlási jogokon túl, az egyéb jogszabályi rendelkezések kerülnek bemutatásra, melyek széles körük miatt nagy figyelmet igényelnek, és pontos ismeretük az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések egyik fontos alapja.

5.1. Az egyéb jogszabályokon alapuló elővásárlási jogok ismertetése.

- *A védett természeti érték, illetve területek és a helyi jelentőségű, védett területekre vonatkozó elővásárlási jog.*

Az [1996. évi LIII. törvény] 68. § (6) bekezdése alapozza meg ezt a fajta elővásárlási jogot. A természeti értékek oltalom alá helyezése védetté nyilvánítással valósulhat meg, amely történhet kulturális, tudományos, oktatási valamint gazdasági célból. A természetvédelmi területeket kategorizálhatjuk úgy, mint, nemzeti parkot, tájvédelmi körzetet (országos jelentőségű), valamint természetvédelmi területeket, természeti emlékeket (helyi jelentőségű). Az elővásárlási jog a védett természeti területekre, értékekre, ill. helyi jelentőségű védett területekre vonatkozik, ezek adás-vétele esetében az államnak, illetve a helyi jelentőségű esetében az önkormányzatnak elővásárlási joga van, attól függően, hogy a területet a természetvédelemért felelős miniszter, vagy a települési önkormányzat nyilvánította védetté. Ez a fajta elővásárlási jog tudható az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből, a jogi jelleg védett terület. Az elővásárlási jog akkor is fennáll, ha nincs bejegyezve, viszont az elővásárlási jogból fakadó jogsértés helyreállításában bonyolult az eljárás, mivel az ingatlanügyi hatósággal szemben is eljárás kezdeményezhető, ha a hivatal hibájából nem tartalmazta a nyilvántartás az ingatlan jogi jellegét. Ez a többi, alább felsorolt elővásárlási jogra is vonatkozik.

A 9. számú mellékletben láthatunk arra példát, hogy helyi jelentőségű védett természetvédelmi területen álló vadkörtefa védelme érdekében az elővásárlási jog érvényesítése a gyakorlatban miként történik. A délegyházi 061/21 hrsz-ú ingatlan, ahol a földrészlet jogi jellege „természetvédelmi terület, vadkörtefa és 400 m²-es környezete”. 2005. 03. 02-án a Józan Sándor tulajdonos és Szőke Anita között létrejött szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek feltétele a jogi jellegből adódóan láthatjuk, hogy az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, mivel az ingatlan jogi

jellege természetvédelmi terület. A felek képviselője megkereste a Duna-Ipoly Nemzeti Parkot elővásárlási jogának érvényesítése miatt. A 10. számú mellékletben a Nemzeti Park nyilatkozott arról, hogy vételi jogával nem él, és felhívta a fél figyelmét, hogy a terület helyi jelentőségű védett terület és a helyi önkormányzatnak van elővásárlási joga. Az önkormányzat a 18/2006. számú testületi határozatában a 11. számú melléklet elővásárlási jogával nem élt, és mivel a területen a Kavics KFT. (homok és sóder) bányászati tevékenységet végez, előírja rendeletében a fa védelmére vonatkozóan a további teendőket is.

- **A kulturális örökség védelméhez tartozó ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog.**

A műemlék, a műemlék jellegű, helyi védettség, a régészeti emlék stb. tartozik ide a [2001. évi LXIV.] tv. 86. § (1) bekezdés a.) pont és 90. § alapján. A jogot illetően időpontbeli különbség érvényesül ugyanis az 1998. január 1-jét megelőzően már nyilvántartott, illetve az 1998. január 1-jét követően műemlékké vagy védett kulturális örökséggé nyilvánított ingatlanokat érinti. Tulajdonképpen a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján fennálló elővásárlási jogról van szó.

A kulturális örökség pótolhatatlan jelentőséggel bíró javait, gyűjteményeit nyilvánítja védetté a törvény. Azokat a javakat, amelyeket védetté nyilvánítottak, csak írásbeli szerződéssel lehet átruházni. Amennyiben a tulajdonosváltás ellenérték fejében történik, az államot elővásárlási jog illeti meg. Ez a fajta elővásárlási jog szintén az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi jellegből ismerhető meg. A jogi jelleg feltüntetése egyrészt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kezdeményezésére történik, másik esetben a természetvédelmi hatóság megkeresésére. Mindkét esetben a bejegyzés alapja a jogszabály, mégpedig miniszteri rendelet. A Környezetvédelmi Minisztérium, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal rendelete. Az államot megillető elővásárlás jogot a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja.

A 12. számú mellékletben a ráckevei Savoyai-kastély tulajdoni lapja látható, amely a 75 hrsz-ú ingatlanként van nyilvántartva. Láthatjuk, az ingatlan jogi jellegére vonatkozóan, ekkor még az Országos Műemlékvédelmi Hivatal általi megkeresést, a 13. számú mellékletben a felsorolt ingatlanokra kéri a műemlék jogi jelleg bejegyzését. Ennek az ingatlannak a tulajdonosa a Magyar Állam vagyongazdálkodója, a Műemlékek

Állami Gondnoksága. Az ingatlan kizárólagos állami tulajdon, amelyre további biztosítékként a tulajdoni lap III. részén is feljegyzésre került az elidegenítési tilalom.

- ***A településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog.***

Az [2006 évi L]. számú törvény alapján elővásárlási jog illeti az önkormányzatot, az építési szabályzatban és szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében. A bejegyzés alapja az elővásárlási jog keletkezésének az alapja, az önkormányzat rendelete, a törvény adja a felhatalmazást és az önkormányzat rendelete határozza meg konkrétan az ingatlanokat. Az ingatlan-nyilvántartásba kötelező az önkormányzatnak bejegyeztetni, megszűnése esetén haladéktalanul törölni kell. Amennyiben az önkormányzat 60 napon belül nem nyilatkozik elővásárlási jogával, az ingatlan elidegeníthető. Az ingatlan-nyilvántartásban az elővásárlási jog a tulajdoni lap III. részén van feltüntetve. Az önkormányzat elővásárlási joga az országos jelentőségű védett természeti területen lévő, és műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogokat kivéve, a más jogszabályokon alapuló, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

A 14. számú mellékletben Ráckeve Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 6/2007. számú rendeletével elővásárlási jogot rendelt el a Ráckeve 433, 434 és 435 hrsz-ú ingatlanokra, települési rendezési céllal közúti közlekedés kialakítására. A 15. számú mellékleten a 435 hrsz-ú ingatlanon feltüntetett látható, hogy a 42700/2007. 04. 26-án bejegyzett elővásárlási jog bejegyzése óta tulajdonosváltás is történt az Önkormányzat beleegyezésével, amely szerződés 2007. 12. 27-én került benyújtásra. Jól látható, hogy a jogosult a cél megvalósításáig a tulajdonosváltásokhoz hozzájárult, és elővásárlási joga sem szenvedett csorbát.

- *A Szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földrészletre vonatkozó elővásárlási jog.*

Házi kerti-szőlőnek az a szőlőterület minősül, amely nem haladja meg az 500 m²-t, ha a szőlőültetvény ennél nagyobb árutermelő szőlő.

Hegyközséget ugyanazon település termelői és felvásárlói hozhatnak létre abból a célból, hogy közös érdekeiket előmozdítsák, illetve, hogy az általuk előállított terméket származás - és minőségvédelemben részesítsék. Kötelező azonban azon a helyen hegyközséget létrehozni, ahol legalább 50 hektár árutermelő szőlőültetvény van, és amely legkevesebb 10 termelő használatában van. Hegyközség tagjai azon termelők, akik a hegyközség területén végzik tevékenységüket, de tagjai lehetnek felvásárlók és házi kerti-szőlő birtokosok is.

Az elővásárlási jog a szomszéd hegyközségi tagot illeti meg, ha az e jogának érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett. Ezt a hegyközségről szóló [1994. évi CII. tv. 30. § (2) bekezdése és a 2004. évi XVIII. törvény 2§-3§ (1) bekezdése] rendeli el. Ez az elővásárlási jog nem szőlőingatlanra, hanem bármely földrészletre fennáll tehát, mely szőlő-termőhelyi kataszterben van nyilvántartva.

Ez egy speciális nyilvántartás, a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium rendeli el az adott ingatlanok nyilvántartását, és az adott hegybíró tartja nyilván. Ez az ingatlan lehet belterületen, külterületen. A kataszternek az a lényege, hogy azokat az ingatlanokat foglalja magában, amelyek alkalmasak genetikailag szőlőtermesztésre, ezért nincs jelentősége a művelési ágnak.

Azt a hegyközségi tagot illeti meg az elővásárlási jog, akinek az ingatlana szomszédos az eladásra kerülő szőlőkataszterben nyilvántartott földrészlettel. Aki hegyközségi tag, az foglalkozik jellemzően szőlőműveléssel, tehát világos, hogy nekik kell lehetővé tenni, hogy olyan alkalmas földterületet szerezzenek meg, amely szőlőtermesztésre alkalmas. Ugyanakkor az új tulajdonos nem köteles szőlőtermesztéssel foglalkozni.

A [41/1995. (VI. 17.)] Alkotmánybírósági határozat alapján az indítványozó a hegyközségekről szóló törvény rendelkező részében foglalt előírásai alkotmányellenességének megállapítását és megsemmisítését kérte. Az indítvány szerint a törvény [30§ (2)] bekezdésében foglalt, a hegyközség tagját a szomszédos földrészletre megillető elővásárlási és elő haszonbérleti jog korlátozza az Alkotmány 13§ (1) bekezdésében deklarált tulajdonjoghoz való jogot.

Az Alkotmánybíróság a [18/1992. (IV.30.) számú] határozatát figyelembe véve, és azt az ügyben irányadónak tekintve azt vizsgálta, hogy a kifogásolt korlátozás arányban áll-e az elérni kívánt cél fontosságával. A földművelésügyi miniszter indoklásában szerepel a minőségi bortermelés termelő alapjainak védelme, valamint az, hogy a klasszikus szőlő termő területek köre korlátlanul nem bővíthető, ezért védjük meg ami van.

Az elővásárlási, illetve elő-haszonbérleti jog biztosítja a minőségi bortermeléshez fűződő érdekeket azzal, hogy annak kedvezményezettje mint hegyközségi tag a törvény és a hegyközség keretei között szőlőművelésre megszerezhesse az ingatlant.

Mindezek mellett és a korábbi 18/1992. számú AB határozat alapján az ismert célokhoz képest a hegyközségi tag elővásárlási jogának kikötését a kívülálló harmadik személyekkel szemben indokoltnak, s a tulajdonjogból folyó rendelkezési jog szükséges és nem aránytalan korlátozásnak minősítette. A korlátozás kizárólag a vevő választási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult a vevővel azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni.

Az állampolgárok számára a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium nyilvántartásából ismerhető meg, hogy melyik ingatlanra vonatkozóan áll fenn elővásárlási jog. Ez egy térkép segítségével történhet, melyen jelölve van a termőhelyi kataszter, valamint egy lista az ingatlanokról, hiszen az ingatlan-nyilvántartásból nem tűnik ki, hogy kinek áll fenn elővásárlási jog.

Dolgozatom mellékletében a szigetcsépi 085/50 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan Kozsuch Jánosné eladó, és Dobrotka Zoltán vevő közötti jogügyletből követhető nyomon, amely a 16. számú mellékletben látható. Dobrotka Zoltánnak az ingatlanra elővásárlási joga áll fenn hegyközségi tagsági jogviszonyából, valamint telekszomszédságát bizonyítja a 17. számú melléklet. Ezt igazolta a Sziget Hegyközség a 73/2006. számú igazolásával a 18. számú mellékletben.

A rendelkezésemre bocsátott 19. számú mellékletben található topográfiai térképen, ahol láthatók az ültetvények a hegyközség területi illetékességéhez tartozó 085 hrsz-ú táblára vonatkozóan. A legnagyobb szőlő-termőhelyi terület a körzetünkben a szigetcsépi Egyetemi Tangazdaság területei. A körzetünkben a szigetcsépi hegyközséghez csatlakozott települések Szigetcsép, Szigetszentmárton, Szigetújfalu, Tököl és Ráckeve.

- ***Az erdőbirtokossági társulati tag erdő tulajdonára vonatkozó elővásárlási jog.***

Erdőnek minősül az olyan, legalább 1500 m² kiterjedésű földrészlet, amelyet erdő foglal el, illetve amelyen az erdőtelepítést már elvégezték, valamint az ilyen vagy ennél nagyobb területű faültetvény, amelyet legfeljebb 30 évre fával borítottak. Erdőterületnek kell tekinteni továbbá a fent említett kiterjedéstől eltérő, legalább három sor erdei fával fedett területet.

Az [1994. évi XLIX.] törvény 30. § (2) (3) bekezdése az erdőre vonatkoznak, mégpedig azon erdőre, amely az erdőbirtokossági társulási tag tulajdonában áll. A tulajdonostársak elővásárlási joga mindenki másét megelőzi. Ha viszont természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületről van szó, akkor az államot, mindenkit megelőzve - elővásárlási jog illeti meg, amelyet a természet védelméért felelős miniszter által kijelölt szervezet gyakorol. Ha az elővásárlásra jogosult 30 napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy nem él elővásárlási jogával. Példákon keresztül tudjuk, hogy erdőről van szó, de az nem derül ki az ingatlan-nyilvántartásból, hogy az erdőbirtokossági társulási tag erdeje-e vagy sem, tehát itt is problémát jelent a jogszabály gyakorlatban való alkalmazása. Némi elégtételt jelent, hogy ez a fajta elővásárlási jog a társulati tagot illeti (korábban még a társulatot is megillette, de 2002-ben ezt hatályon kívül helyezték).

Ez az elővásárlási jog az erdőbirtokossági társulási alapszabályában meghatározott rendben történik, tehát az alapszabályban szabályozni kell az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó kérdéseket. A társulat elnöke erre vonatkozó nyilatkozatot ad ki, tehát az ezzel kapcsolatos adminisztratív teendőket a társulat saját feladatkörében végzi el. Ahol a feltételek adottak, ott a társulat elnöke kiadja a nyilatkozatot, ez bejegyzésre alkalmas; ahol nem adja ki, ott úgy kell tekintetni, hogy nem erdőbirtokossági tag erdőtulajdonáról van szó. Az ingatlanügyi hatóságnak külön „nyomozni” nem kell azért, hogy ha erdő, akkor erdőbirtokossági társulási tagé vagy sem. Ha viszont az okmányok közt szerepel erre vonatkozóan valami, akkor „lejátsozták a szabályokat”, ha nem szerepel, akkor nem.

Körzetünkben nincs erdőbirtokossági társulás.

- ***A gyorsforgalmi utak tervezett nyomvonalába eső ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog.***

A [2003. évi CXXVIII.] tv. 6. §-a alapján a gyorsforgalmi útnak a vizsgálati dokumentáció és területrendezési tervtanulmány alapján 1:10.000 méretarányú helyszínrajzon elfogadott és gyorsforgalmi út számára legfeljebb két változatban kijelölt 500 méter szélességű területsávját (nyomvonalát) a környezetvédelmi hatóságnak az előzetes környezetvédelmi eljárás során hozott határozatának közlésétől számított 60 napon belül a Kormány rendeletben állapítja meg.³³ Az elővásárlási jog alapja egyrészt a törvény, másrészt a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium rendelete, melynek melléklete tartalmazza az ingatlanokat. Probléma, hogy ez az ingatlan-nyilvántartásban nem jelenik meg. A rendelet kihirdetésétől a Magyar Államot termőföld esetén más jogosultakkal szemben is elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogot a Magyar Állam nevében az építtetőt illeti meg. A további jogi szabályozást a [21/2005. (II.11.)] kormányrendelet tartalmazza. A gyorsforgalmi út létesítése érdekében kisajátítással megszerzett földrészlet az Állam tulajdonába kerül. A vagyonkezelői jogot a Nemzeti Infrastrukturális Fejlesztő Zrt., az út építése céljából az építkezés időszakára a ideiglenes vagy végleges forgalomba helyezésig az építtetőnek adja. A Magyar Állam adásvétel vagy kisajátítás útján gyorsforgalmi út létesítése céljából megszerzett ingatlanok vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti. Amennyiben a környezetvédelmi hatóság a környezeti hatásvizsgálati eljárás alapján az engedélyt nem adja ki, a Kormánynak új nyomvonalat kell kijelölni, és rendeletet kell hoznia.

A 20. számú mellékletben a szigetszentmiklósi 8129/8 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó Molnár Ernő Bob és a Magyar Állam között létrejött kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés bemutatására láthatunk példát. Körzetünkben Dunaharaszti és Szigetszentmiklós települések érintettek, mivel az M0 körgyűrű, Budapestet elkerülő szakaszának kialakításai során váltak gyakorlattá ezek a típusú szerződések. A területeteket első lépésben megosztották, hogy a tulajdonjog bejegyzés után ne kerüljenek közös tulajdonba az ingatlan tulajdonosai a Magyar Állammal. Miután a

³³

2003. évi CXXVIII. Törvény 6§ (1) bekezdése alapján.

megosztás megtörtént, akkor került sor a mellékletet képező szerződések megkötésére.

- ***Az ingatlan-végrehajtás során az önkormányzatot a törvény hatálytalanítása előtt elővásárlási jog illette meg.***

A végrehajtásról szóló [1994. évi LIII.] törvény 158§ (1) bekezdése és a [2005. CLXII.] számú módosítás alapján az ingatlan árverés és nyilvános pályázat lefolytatása esetében a települési, kerületi Önkormányzatokat elővásárlási jog illette meg.

Ez a rendelkezés 2007. 05. 30-ig volt hatályban, ekkor a [31/2007. (V. 30.)] számú AB határozat alkotmányellenesnek ítélte és megsemmisítette.

A rendelkezés lényege, az volt, hogy ha az ingatlan *végrehajtási eljárás során* árverésre került, és az árverésen el is kelt, az önkormányzatnak a leütött vételárat illetően elővásárlási joga keletkezett, melyre vonatkozóan bejelenthette az elővásárlási jog gyakorlását. Ezt az elővásárlási jogot, az árverés megtartását követő 30 napon belül gyakorolhatta. A gyakorlásra a bírósági végrehajtó szólította fel az érdekelt önkormányzatot. Abban az esetben, ha meghatározott időn belül nem nyilatkozott, vagy nem kívánt élni az elővásárlási jogával, akkor az árverésen legmagasabb ajánlatot tevő megszerzése véglegessé vált, és ettől az időponttól kellett a vételár-hátralékot befizetnie.

Ugyanez volt érvényes a *nyilvános pályázat* esetében: a legmagasabb ajánlatot adó esetében az önkormányzatnak elővásárlási joga volt, ha élt vele megvásárolhatta, ha nem, akkor a nyertes szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.

A jogszabály célja az volt, hogy gyakran előfordultak a végrehajtás során különböző visszaélések, többek közt olyan, hogy csak egyetlen árverező fél jutott be az árverés helyére, és mivel kikiáltási áron nem volt ajánlat, ezért lefelé tett ajánlatot, és elvitte az ingatlant. A módosítás alapvetően a lakásmaffia-albizottság javaslatai közt szerepelt, az önkormányzatnak olyan szerepet kívánt biztosítani a törvényhozó, hogy az esetleges visszaéléseket valamilyen formában megakadályozza. Ha ugyanis az önkormányzat élt az elővásárlási jogával, lehetővé vált az, hogy esetlegesen a kisemmizett személy ott maradhatott bérlőként vagy más jogcímen az ingatlanban.

Harmadik alkalmazási területe az volt, ha a végrehajtást kérő átvette az ingatlant (ha kétszer eredménytelen volt az árverés, akkor a végrehajtást kérő csökkentett áron

átvehette az ingatlant), ez esetben is elővásárlási joga volt az önkormányzatnak, ezáltal élhetett az előbbi szociális lehetőségeivel.

A problémák egyike az volt, hogy az önkormányzatoknak szűkös anyagi helyzeteik miatt ritkán éltek a vételi jogukkal.

Az Alkotmánybírósághoz indítvány érkezett, amelyben az indítványozók a bírósági végrehajtásról szóló törvény rendelkezéseinek alkotmányellenességének megállapítását és megsemmisítését kérték. A végrehajtási törvény módosításának rendelkezései nem felelnek meg a normavilágosság és a kiszámíthatóság követelményeinek. A végrehajtási törvény módosítása az ingatlan-végrehajtás általános szabályai között helyezte el a települési önkormányzat elővásárlási jogára vonatkozó szabályt, részletes rendelkezései azonban csak az árverés, a nyilvános pályázat és az ingatlan átvételének szabályai között találhatók. Tisztázatlan, hogy csak ezekben az esetekben, vagy a többi értékesítési forma – árverésen kívüli eladás, közös tulajdon árveréssel történő megszüntetése, vagyonelkobzás – verést bíróság előtt támadták meg. Ha az Önkormányzat élt az elővásárlási jogával, nem állapítható meg a szabályozás alapján, hogy mi lesz a szerzés jogcíme – adásvétel, vagy árverés - kik között és milyen szerződés jön létre, a szerződésre vonatkoznak-e a Ptk. kötelmi jogi szabályai, mikor keletkezik az Önkormányzat vételár fizetési kötelezettsége.³⁴

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint a végrehajtási törvénynek az önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó szabályai ezeknek a követelményeknek nem felelnek meg.

Alapos vizsgálat után az Alkotmánybíróság a törvény fentebb felsorolt szabályait az Alkotmány [70/A §-ában] szabályozott jogegyenlőség, valamint a [2§ (1)] bekezdéséből levezetett jogbiztonság követelményére tekintettel alkotmányellenesnek nyilvánította, és ezeket a rendelkezéseket megsemmisítette.

³⁴

31/2007. (V.30) AB határozat alapján.

- ***Termőföldre és a tanyára vonatkozó elővásárlási jog.***

Az [1994. évi LV.] törvény rendelkezései alapján van szabályozva a jog sajátosságait a 6. pontban bővebben kifejtem.

- ***Kisajátított ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jog.***

A kisajátításról a [2007. évi CXXIII] törvény rendelkezik. Kisajátításra csak kivételesen a törvényben meghatározott közérdekű célból, módon azonnali és feltétlen kártalanítás mellett kerülhet sor. Csupán, abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján megszerezni nem lehet. Kisajátítani honvédelmi; illetve nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcserére; terület- és településrendezésre; kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatásra, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezésére; közlekedési infrastruktúra fejlesztésére lehet. Továbbá energiatermelésre; energiaellátásra; bányászatra; elektronikus hírközlési szolgáltatásra; kulturális örökségvédelemre; természetvédelemre; vízgazdálkodásra; fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítésére, védőfásításra és közérdekű erdőtelepítésre; építésügyi korlátozások felszámolására; az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogokra, valamint szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése céljából lehetséges. A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi jog nem gyakorolható. Az ingatlannak egy része is kisajátítható, viszont nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el. A kisajátítási eljárásra a [KET 2004. évi CXL.] törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A kisajátítási eljárást a közigazgatási hivatal folytatja le. Az eljárásra a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti közigazgatási hivatal illetékes. A kisajátított ingatlant az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerülhet. Az akinek az érdekében a kisajátítás történik, kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy 5 éven belül a kisajátítási célra felhasználja. Ha azonban nem valósul meg a kisajátítás célja, az ingatlan előző tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonváltozást az ingatlanügyi hatóság a jogerős kisajátítási határozat vagy a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétel útján

történő megszerzése esetén kérelem és adás-vételi szerződés alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

- ***A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályok.***

Ebben az esetben az [1993. évi LXXVIII.] törvény rendelkezései az irányadóak.

Az állam tulajdonból az önkormányzathoz került lakásra időbeli korlátozás nélkül vételi jog illette meg a bérlőt; a bérlőtársakat egyenlő arányban; a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában; illetve, azok egyenes ágbeli rokonait.

- ***A társasházak közös helyiségeire vonatkozó elővásárlási jogokról***

Az [2003. évi CXXXIII.] törvény rendelkezései az irányadóak. Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van, vagy alakítható ki. A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra illetőleg a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, elő-bérleti jog létesíthető. Az elővásárlási, elő-bérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezései. Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.³⁵

Elővásárlási jogot a tulajdonosok egymás lakásaira, lakás céljára nem szolgáló helyiségeire köthetnek ki közös megegyezéssel az alapításkor, lényeg az, hogy az elővásárlási jogot az alapító okiratba kell foglalni, és azt az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

³⁵ 1993. évi LXXVIII. törvény alapján.

5.2. Az elővásárlási jogok versengése.

Hogy lehet feloldani ezt a helyzetet, melynek során több elővásárlási jog áll fenn? A *főszabály* az, hogy a jogszabályon fennálló elővásárlási jog mindig megelőzi a megállapodáson alapuló elővásárlási jogot. A jogszabályon alapuló és megállapodáson alapuló között tehát a jogszabályon alapulónak van elsőbbsége.

A *másik főszabály*: ha egy ingatlanra több jogszabályon fennálló elővásárlási jog érvényesül, ebben az esetben vannak privilegizált elővásárlási jogok, melyek megelőzik a másik jogszabályon alapuló elővásárlási jogot. Ennek megfelelően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [2006. évi L.] számú törvény alapján fennálló megelőzi a többi; adott esetben a védett természeti területre fennálló előzi meg a többi; illetve a gyorsforgalmi utakkal kapcsolatos elővásárlási jog a megelőzi a termőföldre vonatkozó elővásárlási jogot. A fentebb említett jogszabályok azonban részletesen meghatározzák, hogy az ütközések során ki élhet az elővásárlási jogával. Ha ettől eltérő elővásárlási jogok ütköznek, akkor a lényeg, hogy az adott ingatlant és az elővásárlási jog tartalmát tekintve kell mérlegelni az ütközés feloldásának lehetőségét. Rendszerint gazdaságpolitikai vagy lakáspolitikai célok szólnak azon jogszabály mellett, amelyet a törvény rangsorban előrébb enged.

Vegyünk további példákat, ha a *szerződésen alapuló elővásárlási jog ütközik szerződésen alapulóval*, akkor a tulajdoni lap III. részére több elővásárlásra jogosult van bejegyezve. Kívülálló harmadik személynek a tulajdonos el kívánja adni az ingatlanát, akkor az elővásárlásra jogosultakat nyilatkozattételre hívja fel a tulajdonos. A rangsorban hátrébb álló jogosult él a jogával, ezért a rangsorban előrébb álló elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni kell, hogy a mögötte álló elővásárlásra jogosulttal szemben él-e a jogával. Ha nem, akkor a rangsorban hátrébb álló jogosult szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

Mi a szabályos eljárás ha, ha *szerződésen alapuló ütközik jogszabályon alapuló elővásárlási joggal*? Vegyünk egy újabb példát, az ingatlannak több tulajdonosa van, az egyik társtulajdonos az ingatlan illetőségét el kívánja adni az egyik tulajdonostársának, ezen illetőségére elővásárlásra jogosult személy van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Kinek van elsőbbségi joga? Természetesen mint azt már fent is említettem a jogszabályon alapuló ez esetben Ptk alapuló társtulajdonos elővásárlási joga megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlásra jogosultat.

6. Az elővásárlási jog fogalma.

Az elővásárlási jog tehát azt jelenti, hogy ha egy elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosa a dolgot el kívánja adni, akkor az elővásárlási jog jogosultja megveheti a dolgot, persze csak abban az esetben, ha legalább olyan feltételeket teljesít, mint a dolgot megvenni szándékozó vevő.³⁶

Az elővásárlási jog tehát a vevő egyoldalú nyilatkozatával jön létre, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó által kiadott bejegyzési engedéllyel jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elővásárlási jog kiterjed a dolog mindazon részeire is, amely a dologgal tartósan egyesítve van, illetve elválaszthatatlan részét képezi, valamint e nélkül elpusztulna. Tehát kiterjed az alkotórészre is.

6. 1. Az elővásárlási jog gyakorlása.

Az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a tulajdonos köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni, a szerződés megkötése előtt. A vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosultakkal. A közléskor határidőt kell kijelölni az elővásárlási jog gyakorlására. Amennyiben az elővásárlásra jogosult a kapott ajánlatot meghatározott időn belül elfogadja, és erről ilyen értelmű nyilatkozatot tesz, úgy tulajdonos és jogosult között az ajánlatban szereplő azonos feltételekkel a szerződés létrejön. Ekkor az elővásárlásra jogosult a vevőjelölt helyébe lép, és teljesítenie kell az ajánlatban vállaltakat.

Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidőn belül magánszemélyeknél 8-15 nap, jogi személyek és egyéb szervezetek esetében 30 nap alatt nem nyilatkozik, akkor a tulajdonos az eredeti ajánlatának megfelelő vagy kedvezőbb feltételekkel megkötheti az adásvételi szerződést.

A tulajdonostársakat a többiektől függetlenül illeti meg a tulajdoni részükkel való rendelkezés, de ez nem jelent korlátlan joggyakorlást, a többiek jogát vagy törvényes érdekét megsérteni nem lehet. Ha a tulajdonostárs olyan választ ad, hogy élni kíván e jogával, de más szerződési feltételek mellett, a nyilatkozata hatálytalan, és ezzel el is veszítette az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét.

³⁶

A Legfelsőbb Bíróság XXV. számú polgári elvi döntése.

A bírói gyakorlat szerint az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatát elfogadó nyilatkozatával egyidejűleg köteles a vételárat megfizetni, vagy legalább ügyvédi vagy bírói letétbe helyezni. Ennek hiányában az elfogadó nyilatkozatot nem lehet „komolynak” tekinteni, így az nem hozza létre a szerződést.

Amennyiben a vételi ajánlatra a jogosult nem reagál, úgy kell tekintetni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni. Az elővásárlási jogról lemondó külön nyilatkozat megtételét a tulajdonostárs nem követelheti még akkor sem, ha ingatlanról van szó. Ez esetben ugyanis a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a tulajdonostársak lemondó nyilatkozatának hiányában annak igazolása kell, hogy felhívásuk e jog gyakorlására az ajánlat közlésével megtörtént, és amelyet az ingatlanügyi hatóság felé az ajánlat és a tértivevény eredeti példányával igazolniuk kell.

6.2. Több tulajdonostárs elfogadó nyilatkozata.

Ha a tulajdonostársak megegyeznek abban, hogy együttesen gyakorolják az elővásárlási jogot, a valamennyiük által megtett elfogadó nyilatkozattal közös tulajdonként szerzik meg az eladó tulajdonostárs hányadrészét, mégpedig egymás között, olyan arányban, amilyen arányt a meglévő tulajdoni hányadrészeik képviselnek.

Nincs akadálya annak sem, hogy a tulajdonostársak az együttes vételi jog gyakorlásánál ettől az aránytól eltérjenek. Ha a tulajdonostársak között ilyen egyetértés nincs, de egyikük a vételi ajánlatot elfogadja, a szerződés az eladó és közte jön létre.

Ha több tulajdonostárs külön-külön tesz elfogadó nyilatkozatot, közülük az eladó választ, és a szerződés ebben az esetben a kiválasztott tulajdonostárssal jön létre. Az eladónak nem kell megindokolnia a döntését, és azt a ki nem választott tulajdonostárs a dologhoz fűződő jogára vagy törvényes érdekére hivatkozással nem kifogásolhatja. A résztulajdonossal együtt élő, de nem tulajdonos házastársa önállóan nem, de tulajdonos házastársával együttesen a vételi jog gyakorlására jogosult.

6.3. Az elővásárlási jog egyéb szabályai.

Ha az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot nem közölték, és a dolgot harmadik személynek az elővásárlási jog megsértésével eladták, az ügylet az elővásárlásra jogosulttal szemben nem tekinthető hatályosnak és az elővásárlásra jogosult az elévülési időn belül kérheti a szerződés hatálytalanságának megállapítását, és egyben megteheti a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is.

Ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos lesz, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamilyen jogot szerez. Az elővásárlási jog a jogosult személyhez tapadó előjoga, amely nem örökölhető és önálló átruházása semmis. Nem minősül azonban az elővásárlási jog átruházásának, ha a gazdálkodó szervezet kijelöli azt a személyt, aki az elővásárlási jogát gyakorolja.

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonos (pl. házastárs) esetében az elővásárlásra jogosult csak akkor hivatkozhat vételi jogára, ha a jogszerző harmadik személy rosszhiszemű volt, a szerződés létrejöttékor tudomása volt vagy tudomással kellett volna lennie arra vonatkozólag, hogy az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonos is van. Ekkor az elővásárlásra jogosult személy a bíróságtól a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indíthat pert, vagy a birtokba lépett harmadik személy ellen ingatlan-kiürítésre kötelezés iránti keresetet nyújthat be. *Az elővásárlási jog intézménye lehetőséget ad* különböző célok eléréséhez, mint például a közös tulajdonok csökkentése, illetve a meglévő tulajdoni hányadok további elaprózódása. (pl. öröklés esetén sok tulajdonos bejegyzése és további apró tulajdoni illetőségek létrejötte).

Az elővásárlási jog hátrányai közé sorolható:

- ha több azonos rangsorban lévő tulajdonos él az elővásárlási jogával és a tulajdonos dönti el, hogy kinek adja el, akkor nem tud mit tenni a másik elővásárlási jog jogosultja, mivel az eladó határozza meg, melyiküknek értékesíti az ingatlan illetőségét,
- ha túl nagy vételárát szabnak meg spekuláció esetén,
- illetve, hogy az elővásárlási jog csak adásvétel esetén illeti meg a társtulajdonost. Erre jó példa a termőföldek esetén a törvény kijátszására a csereszerződés, amelyben a

tulajdonosok „értéktelen” ingó dolgokra cserélik termőföldjeiket a bonyolult elővásárlási jogrendszer kijátszása végett,

- valamint ha a kérdéses ingatlant a tulajdonos apportként vagy gazdasági társaságba viszi be, és mivel itt tagsági jogviszonyról van szó, az elővásárlási jog nem érvényesíthető.

6. 4. A Pk 9. számú állásfoglalása.

A Polgári Kollégium az alábbi pontok szerint határozta meg a fentebb említetteket az elővásárlási jogok gyakorlásáról.

- I. Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve, ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen – a közlési kötelezettség alól mentesítő kivételnek számíthat a tulajdonostársak nagy száma is.
- II. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az eladásra kerülő tulajdoni illetőségre közösen, egymás között egyenlő arányban gyakorolhatják. Ha ilyen értelemben közöttük egyetértés nincs, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonossal közösen - az eladásra kerülő egész tulajdoni illetőségre a vételi ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási jog egyedül őt, illetőleg őket illeti meg. Ha több ilyen – egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük az eladó választ, s ez esetben az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg.
- III. A tulajdonostárs és a vele együtt élő nem tulajdonos házastársa az elővásárlási jogot együtt is gyakorolhatják. A résztulajdonosnak olyan házastársát, aki nem tulajdonos, elővásárlási jog egyedül nem illeti meg.
- IV. Ha a kiskorú a résztulajdonos, adott esetben az elővásárlási jogát gyakorolni nem kívánja, ehhez a gyámhatósági hozzájárulás nem szükséges.
- V. Ha az eladó előtt nyilvánvaló, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, részéről az ajánlat

közlésének kötelezettsége azokkal szemben is fennállnak, hacsak a közlésnek nincs rendkívüli nehézsége. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosok esetében a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a vevővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.

- VI. Végrehajtási árverés esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.
- VII. Ha a résztulajdonos az illetőségét tartási szerződéssel ruházza át, tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti meg.
- VIII. Ha az elővásárlásra jogosult keresetében annak megállapítását kéri, hogy a sérelmére megkötött adás vételi szerződés vele szemben hatálytalan, tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A bíróság e nyilatkozatnak a komolyságát, valamint a teljesítőkészségnek a valóságos voltát ellenőrzi. Az elfogadó nyilatkozat folytán az elővásárlásra jogosult és tulajdonostársa között az adásvételi szerződés létrejön, s ebből származó mindennemű igény ugyanebben a perben érvényesíthető.
- IX. A vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonossal.
- X. Vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni.

6.5. A termőföldre és tanyára vonatkozó törvényi korlátozások ingatlan vásárlása esetén.

Fontos megemlíteni a [1994. évi LV.] törvény 4§-8/A§ rendelkezéseit is, amely a természetes személyek, jogi személyek és a külföldiek ingatlanszerzéséről szól.

Belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése: Belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 aranykorona értékű termőföld legyen. A belföldi magánszemély nem szerezheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója, amelyet a Ptk. [685. § b)] pontja szabályoz, tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt, ez vonatkozik csere esetére is. Termőföld mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb 6000 m² területtel önálló ingatlanként, földrészletként kialakított tanya területén levő termőföldet, a kisajátítás és a közös tulajdon megszüntetésének eseteiben.

Belföldi jogi személyek tulajdonszerzése: 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 szerezhethet. Kivételek: a jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló [1997. évi XXX.] törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra termőföldet szerezhethet. Ezenkívül a szervezeti változással, illetve társasági formaváltással, egyesüléssel vagy szétválással létrejött belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet a jogelődje az 1994. július 27-ét megelőzően megszerzett tulajdonát képező termőföld tulajdonjogát megszerezheti.

Külföldiek tulajdonszerzése: „A külföldi magánszemély és jogi személy termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, kivétel a tanya esetében van. A belföldi magánszemélyre vonatkozó szabályok irányadók azon tagállami állampolgárra, aki önálló vállalkozó és mezőgazdasági termelőként kíván letelepedni Magyarországon, valamint legalább három éve folyamatosan, jogszerűen Magyarországon lakik és folytat mezőgazdasági tevékenységet.³⁷ A külföldi az önálló ingatlanként (földrészletként)

³⁷ 1994. évi LV. törvény 7 §-a alapján.

legfeljebb 6000 m² területtel kialakított tanya tulajdonjogát a termőföldnek nem minősülő más ingatlanokra vonatkozó külön jogszabályok rendelkezései szerint szerezheti meg. A tagállami állampolgárnak a tulajdonszerzési feltételeket egyrészt hatósági igazolásokkal kell bizonyítania, másrészt a jövőre nézve vállalt kötelezettségeket teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozattal kell vállalnia.

Hivatalunknál 4 olyan magánszemély van akik, ezen korlátozást túllépték. Gyakorlatban viszont a hatóságunk nem vállalja fel velük szemben a törvényben is megfogalmazott érvénytelenség miatti szankciót. Ennek egyik oka az, hogy esetlegesen hátrányt szenvednének azon többséggel szemben, akik a körzetünkben ugyan a megengedett határt nem lépték túl, de nem tudhatjuk, mint ügyintézők, hogy az ország más ingatlanügyi hatóságainál, azok körzeteivel együttesen mennyi a tényleges AK értéket, illetve a területi nagyságot meghaladó termőföld tulajdonuk. A földhivatalok nem rendelkeznek olyan információs rendszerrel, ahol is ezt egységében lehetne vizsgálni, az egész országra vonatkozóan, hiszen mindenki csak a saját nyilvántartási rendszerébe lát bele.

6.6.A termőföldre és tanyára vonatkozó elővásárlási jog.

- **Termőföld:** külterületen valamilyen művelési ágban nyilvántartott terület. Az elővásárlási jog nem megismerhető, egyetlen információ a művelési ág. Ha például az ingatlan művelési ága szántó, akkor tudjuk, hogy ehhez kapcsolódik egy elővásárlási jog.
- **Tanya:** jogi jelleg, ebből felismerhető az elővásárlási jog. A fogalma tekintetében az [1994. évi LV.] termőföld törvénydöntő, mely szerint három feltétel kell: lakóház, gazdasági épület és hozzá tartozó termőföld.

Termőföld vagy tanya eladása esetén elővásárlási jog illeti meg, elsősorban a haszonbérlet, feles bérlet és részművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét. Másodsorban a helyben lakó szomszédot és a helyben lakót. Harmadsorban a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint. A helyben lakó szomszédot és a helyben lakót illetően a törvény további sorrendet állít fel, amelynek sorrendje a következő: a családi gazdálkodó, ezután a nyilvántartási regisztrációs számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni

mezőgazdasági vállalkozó, ezután a jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese. Az elővásárlásra vonatkozóan a sorrend az elővásárlásra jogosultak egymás közötti viszonyában is irányadó.

Haszonbérelő, feles bérelő, részművelő, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérelő esetén annak helyben lakó természetes személy tagjánál, illetve helyben lakó részvényesénél az elővásárlási jogot akkor lehet gyakorolni, ha a haszonbérleti jogviszony legalább három éve fennáll. Ha a haszonbérelő, feles bérelő, részművelő jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezetnek, ennek tagja, illetve részvényese akkor további feltétel a legalább hároméves tagság, illetve részvényesi jogviszony.

Ezek az elővásárlási jogok azonban nem állnak fenn a közeli hozzátartozók és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, illetve annak az ingatlannak az esetében sem, amely a törvény hatályba lépésig zártkertinek minősült. Közeli hozzátartozónak a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és nevelőszülő, valamint a testvér számít; hozzátartozó továbbá az élettárs, az egyenes ágbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyenes ágbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa.³⁸ 2009. január 01-től a bejegyzett élettárs is közeli hozzátartozónak fog minősülni.

Az elővásárlási jog tekintetében a törvényalkotó bizonyos jogalanyok tekintetében a tulajdonhoz való jutás elősegítése érdekében részletesen meghatározta azokat a jogalanyokat, akiket elővásárlási jog illet meg. E körben jelent meg az ún. „családi gazdálkodó”: a családi gazdaságot a mezőgazdasági igazgatási szerv nyilvántartásába bejegyeztető személy, aki a családi gazdaság vezetőjeként annak tevékenységi körében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat. Élethivatásszerűen mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységet folytat, mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazolja, hogy legalább 3 éve folytatja a mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági és kiegészítő tevékenységét, és ebből árbevétele származott, vagy legalább 3 év óta a bejelentett állandó lakhelye a családi gazdaság központjaként megjelölt településen van.

³⁸ A Ptk 1959. évi IV. törvény 685§-a alapján.

A termőföldről szóló törvény 2002-es módosítása nyomán alakult ki a jelenlegi helyzet, melynek lényege az, hogy elővásárlási jogosultsági sorrendeket határoz meg:

- Elsősorban a haszonbérlet, a feles bérlet és a részesművelő illeti elővásárlás jog meghatározott feltételek esetén (feles bérlet terményt kap, a részesművelő esetében bizonyos munkát a tulajdonos, míg más a részesművelő végez; a haszonbérlet tekintetében a szerződést írásban kell megkötni, a másik két esetben nincsenek alakszerűségi szabályok). Indoka, hogy elsősorban azok jussanak a földhöz, akik azt művelik, akik abba már befektettek.
- Másodsorban az úgynevezett helyben lakó szomszédnak van elővásárlási joga. Helyben lakó szomszéd: a földterület tekintetében szomszéd, vagy aki vállalja, hogy odaköltözik, és mezőgazdasággal életvitel-szerűen fog foglalkozni. Ennek a feltétele, hogy csak és kizárólag abban az esetben illeti meg elővásárlási jog, ha az illető családi gazdálkodó, őstermelő, vagy egyéb mezőgazdasági vállalkozó. Ennek az az indoka, hogy az jusson a földterülethez, aki mezőgazdaságból él.
- Harmadsorban a helyben lakónak azon magánszemély, akinek bejelentett lakhelye legalább 3 év óta ugyanabban a helyiségben van, amelynek közigazgatási területén a termőföld fekszik, vagy olyan környékbeli helységben lakik, amely 15 km-es körben található szomszédos települések lakóját is jelenti, feltétel: csak és kizárólag abban az esetben illeti meg elővásárlási jog, ha családi gazdálkodó, őstermelő, vagy egyéb mezőgazdasági vállalkozó. Indoka szintén, hogy az jusson a földterülethez, aki mezőgazdaságból él.
- Negyedsorban a Magyar Államnak az NFA útján, 2008.01.01-óta a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján illeti meg.
- Ötödsorban az egyéb jogosultnak van elővásárlási joga, pl. közös tulajdon esetén a társtulajdonosnak.

Elővásárlási jog fennállása esetén a termőföld vagy a tanya eladója az ingatlanra vonatkozó elfogadott vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni.

A termőföld tulajdonosa a vételi ajánlat egy eredeti és egy másolati példányát, valamint a kifüggesztésére vonatkozó kérelmét az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének postai úton, tértivevénnyel megküldi, vagy az átvétel dátumát igazoló irat ellenében átadja. Ezt követően a jegyző a megérkezéstől számított 8 napon belül kifüggeszti az ajánlatot. Az ajánlat közlése az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik. Az elővásárlásra jogosult a kifüggesztés kezdőnapját követő 15 napon belül tehet az ajánlat elfogadásáról jognyilatkozatot, esetleg az arról való lemondásról. Fontos, hogyha valaki semmilyen nyilatkozatot nem tesz adott határidőn belül, akkor azt joglemondásnak kell tekinteni. Az ajánlatot elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, amelyben fel kell tüntetni az elővásárlási jog jogcímét is. A nyilatkozatot a jegyzőhöz postai úton vagy átvételi elismervény formájában lehet eljuttatni. Az a nyilatkozat is érvényesnek tekinthető, amelyik a 16. nappal bezárólag beérkezik, illetve postára adtak, mivel a kifüggesztés napja nem számít bele a 15 napos határidőbe. A határidő lejártával a jegyző a kifüggesztett példányra rávezeti a kifüggesztés és a levétel időpontját, és iratjegyzék kíséretében tértivevénnyel vagy átvételi elismervénnyel megküldi az eladónak.

A 21. számú mellékletben láthatunk példát a kiskunlacházi 0682/17 és 0682/185 hrsz-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződésre, valamint láthatjuk az NFA-nak megküldött tértivevény másolatát a megkereséssel, amelyben a felek jogi képviselője megkeresi a szervezetet az elővásárlási jogának gyakorlása érdekében. (22-23. számú mellékletben), A 24 és a 25. számú mellékletekben pedig a helyi Önkormányzat hirdetőtábláján való kifüggesztés és az iratjegyzéket láthatjuk.

Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult ajánlatának az eladóval való közlésével jön létre. Ha több elővásárlásra jogosult jelentkezik, abban az esetben az elővásárlási jogok sorrendje dönt, azonos rangsor esetén pedig az eladó dönti el, hogy kinek adja el az ingatlanát. Az adás-vételi szerződés létrejöttével az eladó köteles olyan okiratot kiadni a vevőnek, amely a tulajdonjog bejegyzésére is alkalmas. Ezen okirathoz csatolni kell az ajánlatnak azt a példányát is, amin a jegyző feltüntette a kifüggesztésnek

és a levételnek a napját. Csatolni kell az ajánlatra tett nyilatkozato(ka)t, valamint az iratjegyzéket is.

A termőföldek tekintetében az állam a Nemzeti Vagyongazdálkodási Rt.-n keresztül gyakorolja tulajdonosi jogait. A vagyongazdálkodó kezelésében lévő és folyamatosan változó mennyiségű és elhelyezkedésű termőföldek és kivételesen azon művelés alól kivett földek tartoznak, amelyet az állam részben mező- és erdőgazdasági céllal vagyongazdálkodás útján, valamint más jogcímen történő használatba adással hasznosít, részben pedig a földbirtok-politikai irányelveknek megfelelően, illetve valamely közcél érvényesítése érdekében értékesít.

Az elővásárlási jogot az állam képviseletében a Magyar Nemzeti Földalapkezelő Közhasznú Társaság gyakorolja. Mint tudjuk, hogy az NFA-t, a Kincstári Vagyoni Igazgatóságot és az Állami Privatizációs Zrt.-t 2008.01.01-óta a Kincstári Vagyongazdálkodó Zrt.-be történő beolvastásával ezen szerv képviseli tovább.

Az ingatlan-nyilvántartásban még folyamatban van az NFA tulajdonát képező ingatlanok tulajdonjogának a Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-re történő bejegyzése. A szervezetnek minden egyes ingatlanra vonatkozóan kérelemben kell kérnie a bejegyzéseket, és igazolni a törvényi hivatkozással a jogutódlást. Tehát az elővásárlási jog értelmében a tulajdonos a vételi ajánlatot a Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-nek köteles megküldeni.

A Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.-nek elővásárlási joga van abban az esetben is, ha ajándékozási szerződéssel történik a termőföld átruházása, kivétel a hozzátartozók között.

Fontos, hogy nem érvényesül az elővásárlási jog abban az esetben, ha társtulajdonosok között történik az adás-vételi szerződés. Ez attól függ, hogy hogyan kezdi valaki az adás-vételre vonatkozó jogügyletet lebonyolítani. Ugyanis ha van egy közös tulajdon, és a 3 tulajdonostárs közül az egyik azt mondja, hogy eladja a földjét, és jelentkezik rá egy külső személy, ez esetben megnyílik az elővásárlási jog a fentebb említett elővásárlási jogosultak számára, és ha a törvényben felsoroltak közül nem él a vételi jogával senki, akkor jön az egyéb jogosultként a társtulajdonos. Ha tehát van a törvényben meghatározott elővásárlási jogosult, aki él a vételi jogával, akkor a társtulajdonost megelőzi. Ha a társtulajdonosok egymást közt megegyeznek, akkor viszont az

adásvételi szerződést megköthetik, nincs elővásárlási jog. Ez tehát tárgyalási taktika. Mivel az elővásárlási jogosultak száma sok esetben nem behatárolható, illetve nagyszámú, ezért az agrárcsomag rendelkezései szerint az elfogadott ajánlat elővásárlási jogosultakkal történő megismertetése hirdetmény útján történik, 2008. 03. 01-től viszont az Alkotmánybíróság ezt alkotmányellenesnek minősítette, és a társ tulajdonosokat a Ptk. szabályai alapján külön postai úton is meg kell keresni, kivéve a PK 9 állásfoglalás I. pontjában foglaltakra való hivatkozás esetén. A [16/2002.] számú Kormányrendeletbe foglalt jog gyakorlása a termőföldtörvény 10§-ban felsorolt elővásárlási jogok esetében ez volt alkalmazandó. Ellentmondás került viszont a kormányrendelet és a Ptk. általános szabályai között, mivel e jogszabályok alapján a nyilatkozatokat közvetlenül kell eljuttatni az elővásárlásra jogosultakhoz. A probléma abból adódott, hogy a Ptk. szabályai szerint a társ tulajdonosokkal a vételi ajánlatot postai úton közölni kell, a rendelet szabályai szerint pedig a települési, kerületi önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel kell biztosítani a jogosultaknak a vételi szándék lehetőségét. Az ingatlan társ tulajdonosai nagyon sok esetben nem értesültek arról, hogy a termőföldtörvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakat követően élhetnek volna elővásárlási jogukkal. Mivel a kifüggesztésről legtöbb esetben nem volt tudomásuk, illetve a társ tulajdonos eladási szándékáról sem, ezért ezt a problémát a törvényalkotó úgy oldotta meg, hogy a vonatkozó rendeletről a földtörvénybe tette át a társ tulajdonosokra vonatkozó rendelkezéseket, mivel a rendelet alacsonyabb szintű, mint a törvény.

Leglényegesebb, hogy az elfogadott ajánlatot a jegyzőnek megküldik, ő kifüggeszti a helyi önkormányzat hirdetőtábláján, és az elővásárlási jogosultak 15 napon belül élhetnek elővásárlási jogukkal, azaz a jegyzőnél tehetnek olyan jognyilatkozatot, hogy a kifüggesztett, elfogadott ajánlatot magukévá teszik, ezzel érvényesíthetik az elővásárlási jogukat. Ha több azonos jogállású elővásárlási jogosult van, akkor a tulajdonos dönt a személyük között.

6.7. Ráckevei Földhivatal körzetében a termőföldekre vonatkozó statisztikai adat kimutatása.

A termőföld, valamint termőföldnek nem minősülő ingatlanok szerzéséről a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény alapján

I. Termőföld és tanya tulajdonszerzése							
2006		Belföldiek tulajdonszerzése					
		Földhivatalhoz érkezett kérelmek száma (db)		Átvezetett kérelmek száma (db)		Az átvezetett kérelmekkel érintett termőföldek	
		termőföld	tanya	termőföld	tanya	száma (db)	területe (ha)
1)	tulajdonostársak között	81	4	56	5	64	59
	mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti tám. felt.	0	0	0	0	0	0
	közeli hozzátartozók között ¹	0	0	0	0	0	0
	volt zártkertben	0	0	0	0	0	0
2) Csere, ajándékozás, öröklés illetve egyéb jogcímen történő szerzés, ahol nincs elővásárlási jog		424	47	330	3	404	678
3) A Tft.-ben meghatározott jogosultakat megelőző, külön törvény alapján fennálló elővásárlási jog alapján kötött szerződések		0	0	0	0	0	0
4) Tft. 10. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosulttal kötött szerződések							
a)	Haszonbérlet, felesbérlet stb.	19	0	15	0	17	41
b)	Helyben lakó szomszéd	1	0	4	0	4	2
c)	Helyben lakó	8	0	9	0	9	50
d)	Magyar Állam (Nemzeti Földalap)	1	0	1	0	1	1
Összesen:		534	51	415	8	499	831

I. Termőföld és tanya tulajdonszerzése							
2007		Belföldiek tulajdonszerzése					
		Földhivatalhoz érkezett kérelmek száma (db)		Átvezetett kérelmek száma (db)		Az átvezetett kérelmekkel érintett termőföldek	
		termőföld	tanya	termőföld	tanya	száma (db)	területe (ha)
1)	tulajdonostársak között	79	2	91	3	103	229
	mezőgazdasági termelők nyugdíj előtti tám. felt.	0	0	0	0	0	0
	közeli hozzátartozók között ¹	0	0	0	0	0	0
	volt zártkertben	0	0	0	0	0	0
2) Csere, ajándékozás, öröklés illetve egyéb jogcímen történő szerzés, ahol nincs elővásárlási jog		353	19	444	16	605	962
3) A Tft.-ben meghatározott jogosultakat megelőző, külön törvény alapján fennálló elővásárlási jog alapján kötött szerződések		0	0	0	0	0	0
4) Tft. 10. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosulttal kötött szerződések							
a)	Haszonbérlet, felesbérlet stb.	23	38	38	0	47	262
b)	Helyben lakó szomszéd	20	17	17	0	15	6
c)	Helyben lakó	14	11	11	0	14	15
d)	Magyar Állam (Nemzeti Földalap)	2	2	2	0	2	6
Összesen:		491	89	603	19	786	1480

Mint azt már említettem, hivatalunknál a külterület-ingatlanokra különösen nagy hangsúlyt fektetünk. A fenti statisztikai adatokat minden év minden hónapjában az ezekkel az ügyekkel foglalkozó kollégánál által rögzített adatokkal, és az osztályvezetőnk által összeállított táblázattal, jelentéseket küldünk a Pest megyei Földhivatalnak az adott hónapban érkező és elintézett ügyiratokról. A rendelkezésemre bocsátott táblázatok alapján állítottam össze a 2006. és a 2007. évre kimutatott statisztikai adatokat.

Ez alapján a két táblázat alapján megállapíthatjuk, hogy megközelítőleg azonos számban érkeztek ügyiratok a törvény hatálya alá tartozó esetekben – 2006-ban összesen 585 db, 2007-ben pedig 580 db. 2007-ben ugyan a tanyák esetében növekedés látható a 2006. évhez képest, kevesebb kérelem érkezett viszont egyéb más esetekben.

Az 1. pontban részletezett adatok alapján kitűnik, hogy a 2006-évben 85 db, 2007-ben pedig 81 db olyan kérelmet nyújtottak be, amelyben az adásvételi szerződések a telek társtulajdonosai között jöttek létre.

Azt is láthatjuk a 2. pontban, hogy az elővásárlási jog kijátszása miatt a csere, ajándékozás jogcímen történő illetőség megszerzése tekintetében a szerződések száma mindkét esetben jelentős növekedett. 2006-ban 424 db, 2007-ben pedig 353 db kérelem érkezett.

A 3. pontban megjelölt jogcímen nem érkezett egyik évben sem kérelem.

A 4. pontban a haszonbérő esetében 2006-ban 19 kérelem, 2007-ben ehhez képest jóval több, 61 db ügyirat kerül iktatásra. Helyben lakó szomszédtól 2006-ban 1 db, 2007-ben 37 kérelem érkezett, helyben lakó esetén pedig 2006-ban 8 db, 2007-ben 25 db.

2006-ban 1 esetben, 2007-ben 4 esetben élt az NFA a törvényben biztosított elővásárlási jogával.

Átvezetett kérelmek estében is növekedés mutatkozik: 2006-ban 423 db, 2007-ben 622 db kérelem került átvezetésre.

A harmadik oszloppárosban láthatjuk a földrészletek számát és területi nagyságát (hektárban). Láthatjuk, hogy a 2006-os évhez képest növekedést tapasztalhatunk, mind a földrészletek számában, mind a terület nagyságában.

2006-ban 499 db földrészletre, azaz 831 hektár nagyságú területre, 2007-ben pedig 786 db földrészletre, azaz 1480 hektár nagyságú területre vonatkozóan érkeztek kérelmek.

A havi statisztika jelentések részét képezi ugyanezen módon a külföldiek tulajdonszerzése is, viszont ebben az esetben sem 2006-ban, sem 2007-ben nem érkezett hivatalunkhoz kérelem.

7. A Legfelsőbb Bíróság által hozott döntések.

7.1. A Legfelsőbb Bíróság [3/2007.] számú Közigazgatási Polgári Jogegységi Elvi döntése az elővásárlási jogokkal kapcsolatban.

2007. november 14-e előtt, amennyiben az elővásárlásra jogosult élt a vételi jogával, akkor elég volt a földhivatal felé igazolni, hogy él e jogával, és ezzel a tulajdonjoga bejegyzésre került. Ezen jogkövetés sok jogvitát eredményezett annak megfelelően, hogy sok esetben a jogosult nyilatkozat nem volt komoly. Tulajdonjogát az eladó már csak bírósági eljárásban tudta visszakapni. Gondot jelentett az is, hogy a földhivatalnak vita esetén mi a teendője. Ennek tisztázása és a jogegység megteremtése érdekében a Legfelsőbb Bíróság meghozta a [3/2007.] számú jogegységi határozatát, amely forradalmi változást hozott a hivatalok életében.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságának Jogegységi Tanácsa a Polgári Kollégium vezetője által indítványozott jogegységi eljárásban meghozta a [3/2007.] számú jogegységi határozatát: amelynek lényege, *hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára a bejegyzést megengedő bejegyzési engedélyt megadja.*

A LBPK vezetője az eljárás lefolytatását indítványozta abban a kérdésben, hogy a földhivatali eljárásban bejegyezhető-e a tulajdonjog a magát elővásárlási jogosultként állító fél egyoldalú kérelme alapján. Az indítvány megtételét az indokolta, hogy a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumában és Polgári Kollégiumában eltérő álláspontok alakultak ki ebben a kérdésben.

A Közigazgatási Kollégium álláspontja szerint: a tulajdonjognak az elővásárlásra jogosult javára történő bejegyzése esetén a jóhiszemű vevőnek az elővásárlással kapcsolatos kifogásait nem az ingatlan-nyilvántartási eljárásban kell elbírálni, ez az eljárás erre jellegénél fogva nem alkalmas. A vita rendezésére nyitva áll a törlési eljárás [1997. évi CXLI.] törvény 62. §, amelyben a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását keresettel lehet kérni. Ebben az eljárásban és nem a földhivatali eljárásban kell vizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozata komoly-e, teljesítőkészsége valós-e.

A Polgári Kollégium ezzel szemben álló álláspontja szerint az elővásárlásra jogosult tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, ha az eladó vitatja az elővásárlási jog fennállását, a kérelmező e jogosultságát vagy azt, hogy az elővásárlásra jogosult jogszerűen élt ezzel a jogával és ezért javára a bejegyzési engedélyt nem adja meg. Az elővásárlásra jogosult javára szóló bejegyzési engedély hiányában tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be.

A legfőbb ügyész képviselője is a Polgári Kollégium álláspontjával értett egyet, és kifejtette, hogy a földhivatal a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyének hiányában, az elővásárlásra jogosultságát állító fél egyoldalú kérelme alapján javára a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezheti be. Azonban elővásárlási jog gyakorlása esetén, ha a bejegyzési engedélyben a tulajdonos más javára járul hozzá a tulajdonszerzés bejegyzéséhez, akkor olyan személy részére teljesíti a kötelmet, aki nem alanya az adásvételi szerződésnek. A kötelmi ügylet elválik a realizálására szolgáló dologi ügylettől, ami nyilvánvaló jogi lehetetlenség. Az eladó és az elővásárlásra jogosult közötti vita csak peres eljárásban dönthető el. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás, annak regisztratív jellegéből következően alapvetően nem arra szolgál, hogy a jogügyletek érvényességét vagy érvénytelenségét eldöntse.

Az elővásárlási jog háromalanyú jogviszony, melynek szereplői a dolog tulajdonosa (az eladó), a vevő és az elővásárlásra jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés alanyaiban áll be változás, az eredeti kötelelemnek sem a tartalma, sem a tárgya nem módosul. Az elővásárlási jog és annak gyakorlása tehát a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges egyik feltétel, a kötelmi jogi ügylet része, azon belül helyezkedik el. Az elővásárlási jog gyakorlásának jogi hatálya azonban nem terjed ki a tulajdonjog átszállásához szükséges másik, dologi feltételre, a relatíve önálló dologi hatályú bejegyzésre, vagyis a bejegyzési engedélyre. A [1997. évi CXLI.] törvény (Inyvtv.) 29. §-a is akként rendelkezik, hogy a bejegyzésnek olyan okirat alapján van helye, amely tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett vagy közbenső szerzőként bejegyezhető tulajdonos részéről. A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdésébe foglalt rendelkezés szerint az adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni. Az eladó tehát akkor teljesíti az adásvételi szerződést, ha a tulajdonjogot a vevőre átruházza. A bejegyzési engedély kiadása tehát egyrészt a kötelmi ügylet teljesítése az eladó részéről, másrészt

elengedhetetlen feltétele a tulajdonjog megszerzésének, mert enélkül a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. A bejegyzési engedély az eladó és a vevő megállapodásán alapuló egyoldalú címzett jognyilatkozat, melynek meg kell érkeznie az új jogosulthoz (a vevőhöz), aki ennek alapján kérheti tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Az átruházás a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével fejeződik be. Abban az esetben, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos mint eladó a kötelmi ügyletbe a belépését bejelentő elővásárlásra jogosult javára a bejegyzési engedélyt nem adja ki, az elővásárlásra jogosult tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, mert a kötelmi jogi ügylet és a dologi hatályú bejegyzés alanyai eltérnének egymástól, melyre nyilvánvalóan nem kerülhet sor. Nem lehetnek más alanyai ugyanazon jogviszony egyes elemeinek, vagyis a kötelmi ügyletnek és a tulajdonjog bejegyzésének. A bejegyzési engedély kiadására az esetek többségében akkor kerül sor, ha a vevő is teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, nevezetesen a vételárat megfizeti. Ilyen esetekben a bejegyzési engedély a vevő teljesítésének az elismerése is. Az elővásárlásra jogosult javára a tulajdonjog bejegyzési engedély hiányában történő bejegyzése megfosztja az eladót attól, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését a vételár megfizetésétől függővé tegye. Saját szolgáltatásának az akaratán kívüli teljesítésére kényszerül akkor is, ha a vevő szolgáltatásához nem jutott hozzá. A fentiek miatt a földhivatal nem jogosult az eladó által kiadott bejegyzési engedélyben feltüntetett vevő személyét megváltoztatni és helyette az elővásárlásra jogosultat tekinteni a bejegyzési engedély címzettjének. Az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának a bejegyzésével a földhivatal eldöntené az eladó, az eredeti vevő és az elővásárlásra jogosult közötti polgári jogi jogvitát, mely nyilvánvalóan nem tartozik a hatáskörébe.

A Legfelsőbb Bíróság elővásárlási jogról szóló, a PK. 9. számú állásfoglalásának VIII. pontja szerint az elővásárlásra jogosultnak keresetében kell kérnie annak megállapítását, hogy a sérelmére kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan. Jogilag védett érdekének a sérelme esetén az elővásárlásra jogosultnak kell a bírósághoz fordulnia és kérnie a törvényes helyzet helyreállítását, amely vita eldöntése a polgári bíróságra tartozik. Ezeknek a kérdéseknek az elbírálása a földhivatal hatáskörét meghaladja és az esetek többségében annak a lehetősége sem áll fenn, hogy az elővásárlásra jogosult a földhivatali eljárásban okiratokkal igazolja az elővásárlási jog fennállását, e jogosultságát és annak jogszerű gyakorlását. A földhivatalnak kizárólag arra van

lehetősége, hogy a tulajdonos eladó bejegyzési engedélyében szereplő vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa akkor, ha nem csatolja a jogosult nyilatkozatát arról, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni. Az elővásárlásra jogosult javára a tulajdonjog jogszerűtlen bejegyzésével az eladónak és a vevőnek okozott hátrány kiküszöbölésére az Inyvtv. 62. §-a szerinti kereset nem lehet alkalmas. A vevő törlési per indítására nem jogosult, mert a [62. § (1) bekezdés a/ pontja] szerinti nyilvántartott joga nem volt. Keresetet az eladó terjeszthetne elő, de még az érvénytelenség kiterjesztő értelmezése esetén is sérelem érné. A törlési kereset előterjesztőjének kellene ugyanis bizonyítania a bejegyzés érvénytelenségét, ezen belül azt, hogy az elővásárlásra jogosult jogszerűtlenül élt e jogával. Ebben az esetben megfordulna a bizonyítási teher [Pp. 164. § (1) bekezdés] és nem az elővásárlásra jogosultnak kellene az adásvételi szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását kérnie és bizonyítania elővásárlási jogának fennállását, jogosultságát és annak jogszerű gyakorlását, hanem mindezek ellenkezőjét a tulajdonos eladónak kellene bizonyítania. Ez pedig nyilvánvalóan ellentétes az elővásárlási jog intézményének céljával és rendeltetésével. Az elővásárlási jog az eladó szerződési szabadságának korlátozása, mely csak akkor érvényesülhet, ha egyértelműen megállapítható, hogy gyakorlása jogszerűen történt. Erre pedig vita esetén csak a polgári peres eljárás adhat megalapozott választ.³⁹

³⁹

A Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási Polgári Jogegységi Elvi döntése alapján.

7.2. A Legfelsőbb Bíróság [EBH2006. 1408.] számú határozata.

A Legfelsőbb Bíróság döntései közül választottam ki olyan témát, amely az elővásárlási jog jogosultjának a vételi ajánlattal történő megkeresésére irányul. Fontos mozzanat - hiszen minden egyes elővásárlási jog típus alapja - a társtulajdonos megkeresése, felhívása nyilatkozat tételre. A LB [EBH2006. 1408.] számú határozatának lényege ez, amelyet a Ptk [1959. évi IV. törvény] 4. §, 373. § is szabályoz.

Ha az elővásárlási jog jogosultja részére a vételi ajánlat közlése nem szabályszerűen történt, hanem arról más módon szerzett tudomást, ez a körülmény nem akadályozza annak megállapítását, hogy a jogosult nem élt az elővásárlási jogával. A peres felek közötti vita lényege az volt, hogy a vételi ajánlatot nem az eladó, hanem a vevő jogi képviselője hozta az elővásárlásra jogosultak tudomására. Az ügyvéd közölte azt is, hogy a vételár kifizetésre került. Kérte a tulajdonostársakat, öt napon belül nyilatkozzanak, hogy élni kívánnak-e elővásárlási jogukkal. Ez esetben a vételárat a vevő kezeihez kell teljesíteni a megfelelő iratok aláírásával egyidejűleg. Közölte azt is: amennyiben az öt napos határidőn belül nem nyilatkoznak, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. (A levél „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza). A jogosult ezután 2 hónap múlva reagált a vételi ajánlatra, amelyben 30 napos határidőt kért, és mivel jelentős összegnek tűnt a vételár, a saját illetőségét is felajánlotta a vevőnek megvételre. Ezt a felek vételi ajánlatnak nem tekintették komolynak, az idő múlása miatt, és az ajánlatot a felajánlott saját illetőség megvásárlása miatt sem. Bírósági perre került sor, melynek során az elsőfokú bíróság az elővásárlásra jogosultak keresetét helyben hagyta és a tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett, mivel a vevő ügyvédje nem volt az eladó fél képviselője, valamint, hogy a vételi ajánlatot nem teljes terjedelmében és nem a szerződés megkötése előtt közölték illetve, hogy a levél nem kereste jelzéssel jött vissza. A másodfokú bíróság akként módosította az elsőfokú bíróság ítéletét, hogy mindkét elővásárlásra jogosult tulajdonjog bejegyzéséről döntött. Ezek után felülvizsgálati kérelemre került sor, melynek során a LB az eladó és a vevő között létrejött szerződést érvényesnek mondta, és a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről rendelkezett.

Az indokolásban kifejtették, hogy nincs olyan rendelkezés, mely szerint a szerződésben a felek részéről megbízott ügyvéd által a szerződés megküldése ne lenne joghatályos. Az általános gyakorlat szerint ugyanis a már megkötött szerződés lényeges elemeit

közlük az elővásárlásra jogosulttal. A PK [9. állásfoglalás] is csak a szerződés lényeges tartalmának közlését követeli meg, ez pedig a perben megtörtént. Az elővásárlásra jogosulttal történt közlés is hatályos, mert az ajánlattevő érvényes meghatalmazás alapján az eladó képviselőjeként járt el. Az adásvételi szerződés 8. pontja pedig tartalmában meghatalmazásnak tekinthető.

Álláspontjuk szerint a társtulajdonosokat a tőlük elvárható módon próbálták értesíteni, egyébként az eladásról az elővásárlásra jogosult személyes előadása szerint már a szerződéskötést követő két hónapon belül tudomást szerzett, és csak két hónappal később benyújtott, majd hatálytalanná vált perindítást megelőzően sem tettek semmilyen intézkedést, végignézték a vevő birtokba lépését és az értéknövelő beruházások elvégzését. Tévedett az első és a másodfokú bíróság, amikor nem vizsgálta a felperesek elfogadó nyilatkozatának a komolyságát sem. A felülvizsgálati kérelmet a LB alaposnak találta. Kimondta továbbá, hogy helytelen a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy a vételi ajánlat közlése a felperesekkel szemben hatálytalan volt. A fentiekben foglaltak alapján megállapítható, hogy a vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosult felperesekkel megfelelő módon megtörtént. Az egyik társtulajdonos az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást nem vitásan megkapta. A másik társtulajdonos azonban a körülmények által indokolt határidőben [PK 9. X. pont] nem tett olyan vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot, mely az adásvételi szerződés létrehozására alkalmas lett volna, és az elfogadó nyilatkozatának a komolyságát pedig megkérdőjelezi az a körülmény, hogy saját tulajdoni illetőségének megvásárlását felajánlotta a vevőnek.

8. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási eljárásban.

Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés szabályait az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény és annak végrehajtására kiadott 109/1999. FVM rendelet határozza meg.

Jogok bejegyzésének és tények feljegyzésének olyan közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Továbbá tartalmazza a bejegyzést, tényfeljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről. A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhatja.⁴⁰

Ennek jogi hátterét az ingatlan-nyilvántartásról szóló [1997. évi CXLI törvény 29§-a] adja meg, mégpedig azzal, hogy az okirat szabályokkal szemben külön törvény rendelkezéseit adja meg eltérhetőségnek.

Az elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni a tulajdoni lap III. részére. Az elővásárlási, visszavásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni.

Fő szabály, hogy az elővásárlási jogeset köre csak adásvétel esetében gyakorolható. Erre szolgál jó példának a 26. számú melléklet, ahol a tököli 0187/14 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Pest Megyei Földhivatal másodfokú határozata látható. Ebből jól kitűnik, hogy a Mező Kert Szövetkezet mint tulajdonos és Sovány András cserélő fél között létrejött csereszerződés esetében a társtulajdonos Sziget-Fém Vasipari Kereskedelmi Szövetkezet a földhivatal elsőfokú határozatát megfellebbezte, a Ptk. 378 § alapjára való hivatkozással. Eszerint a csere esetén az adásvétel szabályait kell alkalmazni, ezért kéri a határozat hatályon kívül helyezését, és az eljárás újbóli lefolytatását, melynek során a hatóság kérje a lemondó nyilatkozatot. A másodfok a fellebbezési kérelmet elutasította a vhr 75§ és a Ptk 373 §-ra hivatkozással. Mivel a tulajdonostársakat csak a dolog eladása esetén illeti meg az elővásárlási jog, ez esetben pedig a cserére ezen jogosultság nem alkalmazható.

⁴⁰ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29§.

Szerződésen alapuló elővásárlási jog esetében a felek közös megállapodásával, kérelmével, és a bejegyzésre vonatkozóan igazgatási és szolgáltatási díj megfizetésével egyidejűleg kérhetik a jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Az elővásárlási jog bejegyzésekor a hatóság határozattal értesíti a feleket a bejegyzésről, amely ellen 30 napon belül fellebbezésnek van helye. A vételi jog megszűnik és a tulajdoni lap III részéről törölni kell a felek ez irányú közös nyilatkozatával, vagy a meghatározott idő eltelt, vagy ha a jogosult egyoldalú lemondó nyilatkozata alapján, vagy ha él a jogosult a vételi jogával és tulajdonossá válik. Hivatalból is törlésre kerülhet az elővásárlási jog, ha a meghatározott idő eltelt.

Jogszályon alapuló elővásárlási jog fennállásakor, amikor is közös tulajdon alapján áll fenn e jog, a társ tulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát is csatolni kell, illetve ha a jogosult nem nyilatkozik, mellékelni kell az adás-vételi szerződés mellé a megkeresést igazoló nyilatkozato(ka)t, és a tértivevény(eke)t. A társ tulajdonosok személye a tulajdoni lap II. részéről tűnik ki.

Ha a felek a Ptk [373§ (1)] bekezdésére hivatkoznak, amelyben a felet nem terheli közlési kötelezettség, annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Legtöbb esetben a társ tulajdonosok túl nagy számára való hivatkozás vált szokássá, hivatalunknál a „felek nagy számának”, a 10 fő feletti társ tulajdonosok esetében szoktuk ezt az indokot elfogadni.

Ez esetben a hatóság eltekint a lemondó nyilatkozatok meglétéről. Ezt követően meghozza a tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó határozatát, amelyet a társ tulajdonosoknak is kézbesít.

Amennyiben a társ tulajdonos vitatja a jogszerűséget, a határozat ellen 30 napon belül fellebbezéssel élhet. A fellebbezési indokok csak abban merülhetnek ki, hogy a bejegyzés a jogszabályok hiányában történt meg, nem csatolták valamennyi társ tulajdonos nyilatkozatát, nem közölték valamennyi jogosulttal, vagy hiányos, vagy a közlés körülményeinek megakadályozására való hivatkozás alaptalan.

Gondot jelent a gyakorlatban, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok lakcíme nem valós. A felek címváltozás esetében, a tulajdonukban lévő ingatlanaik illetékességi területéhez tartozó hatóságnál nem jelentik be a lakcímváltozást. Ezért sok

esetben nem is értesülnek sem a vételi ajánlat felajánlásáról, sem a tulajdonostárs bejegyzésére vonatkozó határozatról.

Jó példa ennek bemutatására a 27-31. számú mellékletekben a Tököl 392 hrsz-ú ingatlan tekintetében Urbán Róbert eladó és Csák Tibor vevő között $\frac{1}{4}$ illetőségre létrejött adás-vételi szerződés, amelyben a felek jogi képviselője mindkét tulajdonostársat Brünner Katalint és Fodor Sarolta Évát is megkereste. Brünner Katalin nem élt vételi szándékával. Fodor Sarolta Éva pedig megkereste az ügyvédet azzal, hogy az adás-vételi szerződést is küldjék meg számára tartalmának megismerése végett, ne csak az ajánlatot, mivel nem tartotta teljes körűnek a neki megküldött megkeresést. A felek erre nem válaszoltak, és a földhivatal felé benyújtották a szerződést és az átvett tértivevényeket, valamint az ajánlattételre vonatkozó levél másolatát. A tulajdonjog bejegyzése, annak módja szerint határozattal megtörtént, amelyet a társtulajdonosok is kézhez vettek. A fellebbezési határidőn belül Fodor Sarolta Éva a határozatot megfellebbezte, amelyet akként indokolt, hogy az adás-vételi szerződés számára nem küldték el, és a rendelkezésére bocsátott 5 nap a teljesítésre nagyon rövidnek bizonyult. Illetve, hogy a vételi ajánlat nem teljes körű. Elővételi szándékát pedig fenn kívánja tartani.

Osztott tulajdon esetében az ingatlan-nyilvántartásból derül ki, hogy a bejegyzett földhasználati jog alapján a föld tulajdonosát az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti-e meg. A földhasználati jog bejegyzése a tulajdoni lap I. részén látható, ahol is a föld tulajdonosa földhasználati jog bejegyzését engedélyezi az épület tulajdonosa javára. Egy földrészleten nem törvényszerű, hogy egy épület álljon. A gyakorlati tapasztalataim alapján egyre többször fordul elő ez a jogeset. A föld területe véges, ezért a cégek ma már egy-egy földrészletre a hely szűkössége és a gazdasági előnyeik miatt több épületet építenek fel egy-egy adott földre, és adnak el a tulajdonosainak. Másik gyakran előforduló eset pedig, amikor a szülők tulajdonában van egy földrészlet, és rajta a közös családi ház. A szülők a gyermekeinek földhasználati jogot engednek, azért hogy ők is ugyanazon földrészleten építkezhessenek, ezzel az intézménnyel biztosítják azt, hogy miként váljon szét a ráépítőknek és a földtulajdonosok a tulajdonjoga.

Egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jogok esetében a tulajdoni lap I. részén a jogi jellegből adódóan derül ki az, hogy kinek van esetlegesen elővásárlási joga. Gondoljunk a jogi jelleg esetén például a „műemlék”, vagy „védett természeti terület” megnevezésekre, vagy termőföld esetén a terület fekvésére (csak külterület esetében), és a művelési ágára. Ezek a fajta elővásárlási jogok széles körük miatt nagy gondosságot és odafigyelést igényelnek. Hivatalunknál a termőföldekkel kapcsolatos ügyintézés egy meghatározott munkatárs végzi, aki a jogszabály-változások figyelembe vételével kezeli ezeket az ügyiratokat.

Elővásárlási jogok esetén akár törvényen, akár jogszabályon alapulókról is van szó, az ingatlan-nyilvántartási törvény [39§-a] alapján, amennyiben az adás-vételi szerződés és a kérelem mellékleteként nem csatolják a lemondó tártulajdonosok elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait vagy a vételi ajánlatot, illetve a tértivevényeket, a törvény lehetőséget ad arra, hogy „felhívás hiánypótlás” kereteiben a hiányosságot a felek pótolják. Amennyiben a megadott határidőn belül nem pótolják a hiányosság pótlásra, a törvény [40§ (1).] bekezdése alapján a felek tulajdonjog-bejegyzési kérelme elutasításra kerül.

Összegzés

Szakdolgozatom az elővásárlási jogok rendszeréről kívánt átfogó képet adni. Annak érdekében, hogy a munkám lehetőség szerint a téma valamennyi fontos kérdését érintse, kutatásaim során a jogszabályokon túlmenően igyekeztem a megfelelő szakirodalmakat és bírósági döntéseket áttanulmányozni, valamint a mindennapi gyakorlati példákon keresztül bemutatni az eseteket és formai kivitelüket, amelyek a mellékleteken keresztül láthatóak. Elsősorban a tulajdonjog tartalmát, a tulajdonos jogait és kötelezettségeit mutattam be. A tulajdonjog legfontosabb jogosultsága a rendelkezési jog, amelynek részletes ismertetése során kifejtettem, az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog, a vételi jog, az elidegenítési és terhelési tilalom részleteit. Az elővásárlási jog létrejöhet a felek közös megállapodásán, illetve jogszabályon. Az elővásárlási jogok főbb sajátossága az, hogy *a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a megállapodáson (szerződésen) alapuló elővásárlási jogot.*

Az elővásárlási jogot nem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés keletkezteti, hanem a szerződés megkötésével jön létre, tehát nem érvényesül a bejegyzési elv, de bejegyzésével a deklaratív hatály dologi hatályúvá válik, azaz mindenkivel szemben hatályos lesz, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamilyen jogot szerez. Ebből adódóan más jogok bejegyzésének vagy tények feljegyzésének, illetve adatok átvezetésének a bejegyzett elővásárlási jog nem akadály. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog viszont dologi hatályú, a jogszabály rendelkezése alapján illeti a jogosultat. A szerződésen alapuló elővásárlási jog a felek között létrejött megállapodás alapján bejegyezhető, viszont amikor a jogosult él az elővásárlási jogával akkor közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek közjegyző által hitelesített másolata alapján kerülhet tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog az elővásárlási joggal élni kívánó hatóság, vagy közigazgatási szerv az általa kiadott határozat, alapján kérheti tulajdonjogának bejegyzését.

Részletesen ismertettem továbbá mind a szerződésen, mind a jogszabályon alapuló elővásárlási jogok azon jellemzőit, hogy hatályos jogszabályok alapján kit, mikor, illetve meg, milyen sorrendben. Az elővásárlási jogok versengésénél fontos, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jogoknál az a fajta jog kerül előre, amelyet a vonatkozó jogszabály előre enged. A leglényegesebb, hogy az adott ingatlant és az

elővásárlási jog tartalmát tekintve kell mérlegelni az ütközés feloldásának lehetőségét. Általában gazdaságpolitika vagy lakáspolitikai célok szólnak azon jogszabály mellett, amelyet a törvény a rangsorban előrébb enged.

A felsoroltak alapján megállapítható, hogy az ingatlan-nyilvántartásban előforduló problémát a törvényen alapuló elővásárlási jogok gyakorlása okozhatja, mivel azokat széles körben kell alkalmazni. Ez hivatalunknál is speciálisan kezelt intézkedéseket jelent például a termőföldek esetében, mivel a - nagyszámú külterületi földre kötött szerződésekkel csak egy kollégánál foglalkozik éppen azért, hogy a jogszabályokat naprakészen és pontosan értelmezve, használva kerüljenek alkalmazásra. Ha ugyanis minden ügyintéző kapna ezekből az okiratokból, nagy terhet jelentene mindenki számára hiszen megnőne a hibázás lehetősége. Gondoljunk csak a statisztikai jelentésekre, ahol is minden egyes ügyiratot külön kell kezelni és nyilvántartani.

Probléma jelentkezhet még a hegyközségek és az erdőbirtokossági társulatok esetében, ugyanis ezek jogi jellegben nincsenek feljegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, és így nem is ismerhetők fel. Az ingatlan művelési ágából látható ugyan, hogy szőlő, valamint erdő-földrészeletről van szó, de nem tudni, hogy hegyközségi, illetve erdőbirtokossági tag-e a tulajdonos. Körzetünkben erdőbirtokossági társulás nincs, viszont van hegyközség, amely Szigetcsépen működik – ide tartoznak még Szigetszentmárton, Tököl, Dömsöd, Ráckeve, Szigetújfalu települések. A dolgozatomban találhatunk arra példát, hogy a szomszédos hegyközségi tag élt az elővásárlási jogával, és bejegyzésre is került tulajdonjoga, valamint mellékletem termőhelyi kataszteri térképet is tartalmaz.

Dolgozatomban bemutatom a 3/2007. számú Legfelsőbb Bírósági döntést is, amely kimondja, hogy amennyiben a társtulajdonos él az elővásárlási jogával a Ptk. 145§ (2-3) bekezdése alapján, akkor az eladó bejegyzési engedélye is szükséges ahhoz, hogy a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Amennyiben a felek között vita alakul ki, és az eladó nem ad bejegyzési engedélyt, a jogosult a KET ide vonatkozó rendelkezései alapján kérheti az eljárás felfüggesztését, a bíróság jogerős döntéséig. Úgy vélem, hogy dolgozatomban a kitűzött célokat elvárásaimhoz mérten sikerült megvalósítanom, és a legfontosabb tudnivalókat egybeszedni, illetve remélem, hogy mélyebben is annak számára, aki szeretné e jogokkal kapcsolatos tudni valóit kiszélesíteni, dolgozatom további kutatások kiindulópontja is lehet.

Ráckeve, 2008. április 4.

Felhalminé Jakus Gabriella

Ingatlan-nyilvántartási szervező jelölt

Felhasznált irodalom.

- Benedek Károly ET AL.: A polgári Törvénykönyv magyarázata (II. kötet) KJK-Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó Kft.: Budapest, 2004.
- Béli Gábor: Magyar Jogtörténet. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1999.
- Bíró György ET AL.: Szerződési Alaptípusok. „Novotni Alapítvány c. Magánjog fejlesztéséért”, Miskolc, 2003.
- Dr. Fenyő György ET AL.: Közhitelű ingatlan-nyilvántartás az ingatlanokról. Mezőgazda Kiadó, Budapest, 2001.
- Dr. Fenyő György- Dr. Papp Iván -Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika- Dr. Juhász Erzsébet : Magyar Ingatlan-nyilvántartási jog ALTO Nyomda KFT., Székesfehérvár. 60 oldal.
- Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 1998.
- Lenkovics Barnabás: A dologi jog vázlata. Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001.
- Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. Polgári jogi alapok. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2003.
- Mezey Barna: Magyar Jogtörténet. Osiris Kiadó, Budapest, 2004.
- Dr. Rakvác József: Az ingatlan-forgalmazók kézikönyve. Jogi ismeretek. HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 1999.
- Szőgyéni Gyula: A magánjog érvénye szabályai. Fonetikus jogi szeminárium, Budapest, 1928.

- Vass János: Agrárjog. Rejtjel Kiadó, Budapest, 2002.

Internet- hivatkozások.

1/. <http://www.enc.hu/1enciklopedia/mindennapi/tulajdonjog.htm>

2/. <http://hu.wikipedia.org/wiki/Tulajdonjog>.

3/.

<http://www.magyarorszag.hu/allampolgar/ugyek/tulajdonvagyon/vagykor20050805/haszonelv20060627.html/ugyleirasjogi>

4/. <http://nol.hu/cikk/466672/>

5/. http://www.hirtv.hu/gazdasag/ingatlan/?article_hid=172955

Felhasznált jogszabályok.

Az 1949. évi XX. Számú, törvény az Alkotmányról.

Az 1952. évi III. számú, a polgári perrendtartásról szóló törvény.

Az 1959 évi IV. számú, a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről

Az 1988 évi I. számú, a közúti közlekedésről szóló törvény.

Az 1993. évi XCV. számú, a vasútról szóló törvény.

Az 1993. évi XLVIII. számú, a bányászatról szóló törvény.

Az 1993. évi LXXVIII. számú, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról.

Az 1994. évi XLI. számú, a gázszolgáltatásról szóló törvény.

Az 1994. évi XLIX. számú, a Magyar Köztársaság 1993. évi költségvetésének végrehajtásáról szóló törvény.

Az 1994. évi LIII. számú, a bírósági végrehajtásról szóló törvény.

Az 1994. évi LV. számú, a termőföldről szóló törvény.

Az 1994. évi CII. számú, a végrehajtásról szóló törvény.

Az 1995. évi LIII. számú, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény.

Az 1995. évi LVII. számú, a vízgazdálkodásról szóló törvény.

Az 1996. évi LIII. számú, a természetvédelemről szóló törvény.

Az 1996. évi LIV. számú, az erdőgazdálkodásról szóló törvény.

Az 1996. évi LV. számú, a vadgazdálkodásról szóló törvény.

Az 1996. évi CXVI. számú, az atomenergia békés célú felhasználásáról szóló törvény.

Az 1997. évi XXX. számú, a jelzálog hitelintézetéről és a jelzálog levélről szóló törvény.

Az 1997. évi XLI. számú, a halászátról szóló törvény.

Az 1997. évi CXLI. számú, az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény.

Az 1997. évi CLIV. számú, az egészségügyről szóló törvény.

A 2001. évi LXIV. számú, a kulturális örökség védelméről szóló törvény.

A 2003. évi C. számú, a hírközlésről szóló törvény.

A 2003. évi CXXVIII. számú, a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló törvény.

A 2003 évi CXXXIII. számú, a társasházakról szóló törvény.

A 2004. évi XVIII. számú, a szőlőtermesztésről és a borgazdálkodásról szóló törvény.

A 2004. évi CXL. számú, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény.

A 2005. CLXII. számú, a bírósági végrehajtásról szóló törvény.

A 2006. évi L. számú, az épített környezet és védelméről szóló törvény.

A 2007. évi LXXXVI. számú, a villamos energiáról szóló törvény.

A 2007. évi CVI. számú, az Állami Vagyonról szóló törvény.

A 2007. évi CXXIII. számú, kisajátításról szóló törvény.

- A 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet, z ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról.

- A 16/2002. (II.18.) számú kormányrendelet a termőföldre vonatkozó elővásárlási és elő haszonbérleti jog részletes szabályairól.

- A 21/2005. (II.11.) számú kormányrendelet a gyorsforgalmi utak építésével összefüggő elővásárlási jog gyakorlásának részletes szabályai.

- A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. számú állásfoglalása.

- A Legfelsőbb Bíróság XXV. Számú Polgári Elvi Döntése.

- A Legfelsőbb Bíróság EBH2006. 1408. számú határozata.

- A Legfelsőbb Bíróság 3/2007. számú Közigazgatási Polgári Jogegységi Elvi döntése.

- Az Alkotmánybíróság 31/2007. (V. 30.) számú határozata.

- Az Alkotmánybíróság 18/1992. (IV.30.) számú határozata.

- Az Alkotmánybíróság 41/1995. (VI. 17.)] számú határozata.

Mellékletek

1. számú melléklet: a szigetbecsei 811 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
2. számú melléklet: a szigetbecsei 811 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés.
3. számú melléklet: a kiskunlacházi 2189/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
4. számú melléklet: elővételi jogot létesítő szerződés.
5. számú melléklet: a szigetszentmiklósi 3437/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
6. számú melléklet: a szigetszentmiklósi 3437/4/A hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
7. számú melléklet: a szigetszentmiklósi 3437/4/B hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
8. számú melléklet: elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat.
9. számú melléklet: a délegyházi 061/21 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
10. számú melléklet: a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által kiállított nyilatkozat.
11. számú melléklet: a Délegyháza Község Polgármesteri Hivatalának 18/2006. számú testületi határozata.
12. számú melléklet: a ráckevei 75 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat munkapéldánya.
13. számú melléklet: az Országos Műemlékvédelmi Hivatal kérelme.
14. számú melléklet: a Ráckeve Város Önkormányzatának 6/2007. (III.26.) számú rendelete.
15. számú melléklet: a ráckevei 435 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
16. számú melléklet: a szigetcsépi 085/50 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
17. a szigetcsépi 085/50 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan kötött adás-vételi szerződés.
18. számú melléklet: a Sziget Hegyközség 73/2006. számú igazolása.

19. számú melléklet: a szigetcsépi 085 táblára vonatkozó szőlő-termőhelyi kataszteri térkép másolata.
20. számú melléklet: a szigetszentmiklósi 8129/8 hrsz-ú ingatlanra kötött kisajátítást helyettesítő szerződés.
21. számú melléklet: a kiskunlacházi 0682/17 és a 0682/185 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződés.
22. számú melléklet: a Magyar Nemzeti Földalap Kezelő Szervezetet megkereső térítvevény másolata.
23. számú melléklet: a Magyar Nemzeti Földalap Kezelő Szervezetet megkereső nyilatkozat.
24. számú melléklet: iratjegyzék a Kiskunlacháza Nagyközségi Önkormányzatának záradékolt kifüggesztésének mellékleteként.
25. számú melléklet: a Kiskunlacháza Nagyközségi Önkormányzatának záradékolt kifüggesztésére vonatkozó másolata.
26. számú melléklet: a Pest Megyei Földhivatal 30.541-2/2007. számú határozatát tartalmazza.
27. számú melléklet: a tököli 392 hrsz-ú ingatlan tulajdonlap másolat-munkapéldánya.
28. számú melléklet: a tököli 392 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés.
29. számú melléklet: Dr. Bodócs Krisztián jogi képviselő által Fodor Saroltát megkereső levele.
30. számú melléklet: Fodor Sarolta által a jogi képviselőnek írt kérelme.
31. számú melléklet: Fodor Sarolta fellebbezése a ráckevei földhivatal 58961/2007. számú határozata ellen.