

Nyugat-Magyarországi Egyetem
Geoinformatikai Kar

**Elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog kapcsolata, egymáshoz való viszonya
az ingatlan-nyilvántartási eljárásban**

SZAKDOLGOZAT

Konzulens:

Dr. Papp Iván
főiskolai adjunktus

Készítette:

Bene Róbertné
levelező tagozat
ingatlan-nyilvántartási
szervező szak

Székesfehérvár

2008

NYILATKOZAT

Alulírott Bene Róbertné (neptun kód: [REDACTED]) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy az elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog kapcsolata, egymáshoz való viszonya az ingatlan nyilvántartási eljárásban című

szakdolgozat

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2008. március 31.

.....
Hallgató

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

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

Tartalomjegyzék

1	Bevezetés -----	5
1.1	Az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog és a vételi jog történeti fejlődése -----	6
2	A tulajdon fogalma -----	13
2.1	A tulajdonjogviszony alanya -----	14
2.2	A tulajdonjogviszony tárgya -----	16
2.3	A tulajdonjogviszony tartalma -----	18
2.3.1	Birtoklás joga -----	19
2.3.2	Használat, hasznok szedésének joga -----	20
2.3.3	Rendelkezési jog -----	21
3	Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése -----	24
3.1	Ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzőismódjai -----	24
3.2	Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismódjai -----	26
3.3	Ingatlanok tulajdonjogának átruházása adásvételi szerződéssel -----	27
4	Az elővásárlási jog fogalma, keletkezése -----	31
4.1	Megállapodáson alapuló elővásárlási jog -----	32
4.2	Törvényen alapuló elővásárlási jogok -----	33
4.3	Az elővásárlási jog gyakorlása -----	41
4.4	Az elővásárlási jogok versengése -----	46
4.5	Elővásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban -----	47
4.5.1	Az elővásárlási jog bejegyzése -----	47
4.5.2	Eljárás elővásárlási jog fennállása esetén -----	50
4.5.3	Elővásárlási jog gyakorlása alapján a tulajdonjog bejegyzése -----	53
5	A visszavásárlási jog fogalma, keletkezése -----	55
5.1	A visszavásárlási jog gyakorlása -----	56
5.2	Visszavásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban -----	57
6	A vételi jog fogalma, keletkezése -----	60
6.1	A vételi jog gyakorlása -----	62
6.2	Vételi jog az ingatlan nyilvántartásban -----	63
7	Az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog és a vételi jog közötti azonosságok és különbségek -----	65
8	Összegzés -----	66
	Felhasznált irodalom -----	67
	Felhasznált jogszabályok -----	68
	Mellékletek -----	70

1 Bevezetés

A tulajdonos általában szabadon dönthet arról, eladja-e valamelyik vagyontárgyát, ingatlanát, és hogy kivel köt adásvételi szerződést. Vannak azonban olyan esetek, amikor ez a szabadság nem vagy csak korlátozottan érvényesül.

Az elővásárlási, a visszavásárlási, illetve a vételi jog jelentős mértékben korlátozza a tulajdon szabadságát, és igencsak gyengíti a tulajdonos pozícióját, hiszen a tulajdonos nem gyakorolhatja maradéktalanul a tulajdonjogból fakadó egyik jogosítványát, a tulajdonnal való rendelkezés jogát.

Dolgozatomban be szeretném mutatni az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog, valamint a vételi jog jogintézményét, továbbá e három jog keletkezését, gyakorlását, valamint az ingatlan nyilvántartással kapcsolatos vonatkozásait. E három jog megismeréséhez szükséges a tulajdon meghatározása, annak alanya, tárgya és tartalma, valamint egy kis történeti áttekintés. A Polgári Törvénykönyv, az 1959. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) az adásvételi szerződések különös nemei körében tárgyalja az elővásárlási jogot, visszavásárlási jogot és a vételi jogot, ezért a Ptk.-ban lévő szabályozás kifejtésére helyezem a hangsúlyt, valamint ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Inyvtv.), valamint a végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban Vhr.) vonatkozó rendelkezéseit.

A választásom azért e témára esett, mert a munkám során naponta találkozom olyan beadványokkal, melyek e három jog bejegyzésére irányulnak. A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalban dolgozom öt éve (előtte három évig a Szarvasi Körzeti Földhivatalban, jelenleg GYES-en vagyok), ezen belül a III. kerületi beadványokra vonatkozóan hozok határozatokat. Valamint ezek a dologi jogok a mindennapi életben gyakran előfordulnak, mégis a hétköznapi emberek számára gondot jelenthet ezek alkalmazása, felismerése, illetve nincsenek tisztában az ezekre vonatkozó megállapodás jogkövetkezményeivel.

Sok esetben a beadványokat készítő és ellenjegyző ügyvédeknek is problémát okoz például egy nagyobb osztatlan közös tulajdonnal kapcsolatos beadvány helyes beadása, pedig számukra egyértelműnek kellene lennie a jogszabályi előírások ismerete mellett.

Mégis előfordul olyan, hogy „véletlenül” elfelejtik a közlési kötelezettséget teljesíteni minden tulajdonostárs felé osztatlan közös tulajdon esetén, vagy nem térítvevénnel igazolják a közlés megtételét, hanem egy egyszerű feladóvévénnyel, amely nem igazolja az átvételt.

De mindenekelőtt egy kis történeti áttekintés keretében szeretném bevezetni az adásvétel különös neveit.

1.1 Az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog és a vételi jog történeti fejlődése

E három jog történeti fejlődésének bemutatásához először is fontosnak tartom meghatározni, hogy mi is az a jog.

A **jog fogalma** tekintetében kétféle értelmet határozhatunk meg. Egyrészt van egy tárgyi értelme, amely a jogszabályokat, jogi normákat jelöli, másrészt van egy alanyi értelme, amely az egyes személyekhez fűződő jogosultságokat jelenti.

„A kettő viszonyában a tárgyi jog az elsődleges, alanyi joga valakinek csak akkor lehet, ha az adott jogosultság elismerése a tárgyi jogban megjelenik.

A jogi norma a jog legkisebb, még önmagában értelmes egysége, amelyik egy teljes, értelmezhető, követhető, alkalmazható magatartásszabályt alkot.”²

A jogszabály a jogalkotásnak az az egysége, amely egy állami aktussal elfogadott jogtételek összességét, jogi normák és más jogi előírások összességét jelenti.

A jog olyan magatartási szabályok összessége, amelyek keletkezése állami szervekhez kötődik, ezáltal az adott társadalomban általánosan kötelezőek, melyek érvényesülését az állami szervek végső soron kényszerrel ténylegesen biztosíthatják. Ezek összessége adja az adott állam jogrendszerét, amely jogforrásként szolgál az élet különböző területein.

A jogforrások a történelem során először íratlan, majd írott formában váltak a társadalom számára megismerhetővé. A jogforrások íratlan formája a szokásjogok voltak, melyek a nép egyes tagjai között alakultak ki. Az állam megalapítása után amennyiben ezek a szokásjogok jogi tartamúak voltak, úgy jogi szokásokká alakultak. Ezeket már az állam

² Szilágyi Péter: Jogi alaptan

kikényszeríthette az egész ország területén, vagy csak egyes területein. Az első jogkönyv a magyar állam területén Werbőczy István nevéhez fűződik, aki egy évtizeden át gyűjtötte és foglalta írásba az ország szokásait és jogait. 1514-ben készült el a Nemes Magyarország Szokásjogának Hármaskönyve.

A magyar jog jogrendszeréből a polgári jogot emelném ki a szakdolgozatom témája miatt. A **polgári jog** a magánjog legfontosabb jogága. Elsősorban a gazdasági, vagyoni viszonyokat szabályozza, valamint a személyek egyes nem vagyoni viszonyait is, mint a szellemi alkotások. A magyar polgári jog fő jogterületei a személyiségi jog, a dologi jog (elsősorban a tulajdonjog, de ide tartoznak korlátozott dologi jogok, mint a haszonélvezet, vagy a földhasználat), a kötelmi jog, a társasági jog, a szellemi alkotások joga, és az öröklési jog.

Az alanyi jogosultságokat két csoportra oszthatjuk. Egyik csoportban jellemzően a vagyoni jogosultságok tartoznak. Ezek a dologi jogok (tulajdonjog és egyéb más jogok, korlátozott dologi jogok), a kötelmi jogok (szerződéses jog, szerződésből származó jogosultságok), öröklésből származó jogok (pl.: az örökléshez való jog).

A másik csoportba a személyi jogok, a személyhez fűződő jogok, a személyiségi jogok tartoznak.

Ezek a jogok szerkezetüket tekintve kétféleképpen lehetnek. Lehetnek abszolút jogok, melyek tekintetében az egyik pozícióban a jogosult áll, a másik pozícióban pedig mindenki más áll kötelezett oldalon. Ilyen jogosultságként lehet megfogalmazni a tulajdonjogot.

Vannak továbbá relatív szerkezetű jogok, melyek minimum két fél között áll be, jellemzően kötelmi jogosítványokat jelent. Egy meghatározott jogosulttal szemben, egy meghatározott kötelezett áll. Ebben az esetben a felek között jogviszony jön létre.

„A jogviszony tárgya az, amire a jogviszony, közelebbről a jogviszony tartalmát jelentő alanyi jogosultság és kötelezettség irányul.”³

A jogviszony közvetlen tárgya az emberi magatartások, melyeket a jogi normák, valamint az alanyi jogosultságok és kötelezettségek tartalmaznak, közvetett tárgya pedig azok a dolgok, amelyekre a jogviszony résztvevőinek konkrét magatartása irányul.

³ Szilágyi Péter: Jogi alaptan

Ezen alanyi jogok között vannak speciális jogosítványok, amelyek sajátos alanyi jogokként szerepelnek. Ezeket a jogosultságokat alakító jogoknak nevezzük, amelyből fakadóan a jogosultjának hatalmában áll valamit tenni. Ezeknek az alakító jogoknak három csoportja van: jogkeletkeztető, jogmódosító és jogszüntető alanyi jogokat alakító jogok.

A jogkeletkeztető alanyi jog is kettős lehet. Egyrészt tulajdonjogot keletkeztető, azaz jogalapító alakító jog (tipikusan ilyen a közigazgatási hivatal kisajátítást elrendelő határozata), valamint jogalapító alakító nyilatkozat, amely kötelmet alapít. Ezek közé tartoznak az elővásárlási, visszavásárlási, valamint vételi jog gyakorlása is.

Mivel a dolgozatomban az adásvétel különös nemeit boncolgatom, ezért az **adásvételi szerződés**ről is kifejtenék néhány gondolatot. (Részletesen a 2.2.2 alfejezetben)

„Az adásvételi szerződés az árucseré-forgalom alapügylete.”⁴

Az adásvételi szerződés elődeként a csere alakult ki már az ősközösség korában. Ekkor a szükséges javakat együttesen gyűjtötték össze, és együttesen is fogyasztották el. Idővel kialakult a munkamegosztás, így árufelesleg keletkezhetett egy közösségen belül, melyet más közösségek árufeleslegeire cserélhettek el. A későbbiek során ellenértékként nem áru, hanem pénz került az eladott áru helyébe, mivel az árufelesleggel rendelkezőnek találnia kellett olyan árutulajdonost, akinek éppen az ő árujára volt szüksége. Tehát állami beavatkozással létrejött a pénz, amely ugyanolyan értékkel bírt, mint a szolgáltatott áru. Tehát az adásvétel a csere után alakult ki, de annak altípusaként szerepel a mai jogrendszerben. A közvetlen csereügylet ma is felélénkül, a gazdaság bármilyen meggyengülése esetén, mint például az elszabadult infláció, gyakorta válik uralkodó áruforgalmi egyletté újra a csere.

Az adásvétel és a csere a dologszolgáltató szerződések alaptípusai, amikor a fél véglegesen adja át a dolgot, és a másik féltől visszteherként pénzt, vagy más dolgot kap.

[4]

Az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog ingatlanra vonatkozó fennállásáról napjainkban általában az **ingatlan nyilvántartás**ból szerezhetünk tudomást.

⁴ Bíró-Csáko-Csécsy-Herpai-Osváth: Szerződési alaptípusok

Az ingatlanok valamilyen nyilvántartása Magyarországon már a XIII. században létezett. Dolgozatomban nem kívánom kifejteni a mai ingatlan nyilvántartás kialakulását (ezt már előttem sokan megtették) csak annyiban, hogy a magyar telekkönyvi jog az osztrák magánjogból ered és 1855-ben került forgalomba a telekkönyv, amelybe csak azokat a jogokat és tényeket lehetett bejegyezni, amelyeket jogszabály lehetővé tett. A magyar telekkönyvi rendszer ráépült az összes előző nyilvántartásra. 1972-ben Magyarországon összevonásra került a telekkönyv és az állami földnyilvántartás, kialakult az egységes ingatlan-nyilvántartás. [7]

Az 1950-es évek végén, az akkori kommunista időkben, felmerült kérdésként az, hogy szükség van-e egyáltalán telekkönyvre. A Kormány megalkotta a Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvényt, melynek 117. § (39) bekezdése viszont konstitutív hatályúvá tette a telekkönyvbe történő bejegyzéseket, amit a telekkönyvi bejegyzés jogkeletkeztető hatályát jelenti. A Ptk.-ban foglaltak alapján létrehozásra került a magyar forradalmi munkás-paraszt kormány 54/1960.(XI.27.) Korm. rendelete a telekkönyvről, amely 1961. február 1-én lépett hatályba. A Rendelet a bejegyezhető jogok közé sorolta az elővásárlási, visszavásárlási, valamint a vételi jogot is. (18. § (1) bek. h) és i) pontjai)

A telekkönyv fennállása idején a Ptk. az alábbiak szerint szabályozta az elővásárlási, visszavásárlási, valamint a vételi jogot.

A Ptk. 376. § (1) és (2) bekezdései szerint **elővásárlási jog** a tulajdonos rendelkezési jogát korlátozza, ha az ingatlanát másra akarja átruházni. A tulajdonos a kapott vételi ajánlatot a jogosulttal köteles közölni, akinek az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozata közöttük adásvételi szerződést hoz létre. Az elővásárlási jog nem érvényesíthető hatósági határozattal, vagy árverésen történő tulajdonszerzés esetén. Az elővásárlási jog szerződésen, vagy jogszabályon alapulhat.

Ekkor két esetben keletkezett elővásárlási jog jogszabály alapján. Az egyik a Ptk. 145. § (2) bekezdése alapján osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonostársakat megillető, a másik a 20/1959.(IV.16.) Korm. rendelet alapján a lakásszövetkezetet a szövetkezeti lakások tekintetében megillető elővásárlási jog.

Az elővásárlási jogot a telekkönyvbe ekkor csak egész ingatlanra, vagy egész tulajdoni illetőségre lehetett bejegyezni. Nem lehetséges az ingatlan térmértékben, vagy természetben megjelölt részére bejegyezni. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog bejegyzése csak informatív jellegű, viszont a szerződésen alapuló deklaratív hatályú, a

nyilvánosság elve alapján dologi hatályúvá válik, tehát mindenki számára kötelező érvényű.

A bejegyzéshez csatolni kell az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát, vagy igazolni kell, hogy a nyilatkozattételre történő felszólítás megtörtént. Az ajánlat elfogadására a Ptk.-ban meghatározott határidő nincs, és amennyiben a nyilatkozattételre történő felszólítás nehézségekbe ütközik, úgy a tulajdonos felmentést kap az ajánlat közlése alól. Erre csak akkor kerülhet sor, ha az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye, vagy más körülmények ezt indokolják, vagy az elővásárlásra jogosultak száma olyan nagy, hogy belátható időn belül nem lehet lebonyolítani az ajánlat közlését, valamint a nyilatkozat bevárását. A szerződő feleknek ezekre a tényekre együttesen kell nyilatkozniuk, és a telekkönyvi hatóság mérlegelése alapján dönt arról, hogy eltekint-e a vételi ajánlat közlésének igazolásától.

Az elővásárlási jogok versengése is szabályozásra került a következők szerint.

Több, szerződéssel bejegyzett elővásárlási jog esetén a korábban bejegyzésre került élvez előnyt. Amennyiben több elővásárlási jog közül csak egy került bejegyzésre a telekkönyvbe, akkor a nyilvánosság elve alapján az volt az erősebb, valamint a jogszabályon alapuló mindig megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlási jogot.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jogok versengésére vonatkozóan az alábbi szabályozások születtek.

Több tulajdonostárs esetében a Legfelsőbb Bíróság 823. PK állásfoglalása szerint az eladó dönti el, hogy mely tulajdonostárs elfogadó nyilatkozatát veszi figyelembe. Amennyiben a föld és az épület tulajdonjoga elvált egymástól, úgy a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. Ez az elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.

A telekkönyvben az új tulajdonos tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg törölni kell az elővásárlási jogot, valamint akkor is, ha annak megszűnését okirattal igazolják (a jogosult lemondott róla, vagy meghalt). Amennyiben határozott idejű kikötéssel került bejegyzésre, és annak a határideje lejárt, úgy egyszerű kérelem alapján törlésre kerülhetett az elővásárlási jog.

A Ptk. 378. § (1) bekezdésében foglaltak szerint **visszavásárlási jogot** csak az eladott ingatlanra lehetett kikötni az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, akár a

szerződésben, akár külön okiratban. A visszavásárlási jogot csak egész ingatlanra vagy egész tulajdoni illetőségre lehet bejegyezni, nem lehetséges az ingatlan térmértékben, vagy természetben megjelölt részére bejegyezni. Ha a vevő nem kérte a visszavásárlási jog bejegyzését, vagy a telekkönyvi hatóság azt elmulasztotta, akkor nem lehetséges későbbi időpontban új ranghelyen a bejegyzése a telekkönyvről szóló rendelet alapján. Kijavításra, illetve pótlásra azonos ranghelyen természetesen sor kerülhet.

A Ptk. 378. § (3) bekezdése értelmében visszavásárlási jogot maximum 5 évre lehet kikötni, az ennél rövidebb időtartamot a bejegyzésben meg kell jelölni. A visszavásárlási jog további jogok és tények bejegyzésének nem akadály, ezért a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom is kiköthető.

A visszavásárlási jogot törölni kell a jogosult tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, illetve akkor ha okirattal igazolták annak megszűnését, vagy a bejegyzéstől számított 5 év eltelt.

A Ptk. 380. § (1) bekezdése alapján a **vételi jog** jogosultja az ingatlant egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jog alapulhat szerződésen, vagy jogszabályon, és egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre, illetve ezek eszmei hányadára is be lehet jegyezni, ellentétben az elő-, és visszavásárlási joggal. Az államot egy esetben az ingatlan térmértékben, vagy természetben megjelölt részére vételi jog illeti meg a mező-, vagy erdőgazdasági ingatlan tekintetében, ha az összes terület a 20-25 holdat meghaladja.

A határozatlan időre kikötött vételi jog 6 hónap elteltével megszűnik, egyébként maximálisan 5 évre lehet kikötni. A telekkönyvi bejegyzés deklaratív hatályú, kivéve a jogszabályon alapulót, amely informatív hatályú. Elidegenítési és terhelési tilalom csak akkor köthető ki a biztosítására, ha tulajdonjog átruházásával egyidejűleg került kikötésre. Törölni kell a vételi jogot a jogosult tulajdonjogának bejegyzésével, valamint akkor, ha a meghatározott időtartam letelt, illetve okirat alapján akkor, ha a vételi jog megszűnt (a jogosult arról lemondott, vagy meghalt), továbbá akkor, ha a Ptk. 380. § (3) bekezdése alapján a bíróság a kötelezettet a teljesítés alól mentesítette.

Az egységes ingatlan nyilvántartás szabályozására került meghozatalra az 1972. évi 31. tvr., valamint ennek végrehajtására a 27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet. A tvr. 6. § (1) bekezdésében szintén felsorolásra kerültek az ingatlan nyilvántartásba bejegyezhető jogok, amely tartalmazta az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jogot is. A Vhr. 18. § (1)-(4) bekezdései tartalmazták e három jogra vonatkozó időbeli és tárgyi terjedelmét.

Eszerint elővásárlási jogot egész ingatlanra, tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. Ha az elővásárlási jogot meghatározott időtartamra kötötték ki, úgy a bejegyzésben annak időtartamát is meg kell jelölni. Visszavásárlási jogot a jogosult által átruházott ingatlanra vagy az átruházott eszmei hányadra lehet bejegyezni a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg. Vételi jogot egész ingatlanra, tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

Az új rendelkezés az elővásárlási, illetve a visszavásárlási jog tekintetében már megengedte az eszmei hányadra vonatkozó bejegyzést is a korábbi szabályozással ellentétben.

1972-től kezdve az ingatlan nyilvántartás vezetése manuálisan történt, majd mivel a műszaki modernáció elkerülhetetlenné vált, így az ingatlan nyilvántartás 1997-től kezdődően az egész ország területén gépi adatfeldolgozással történt. Ennek szabályozására született meg a most is hatályban lévő 1997. évi CXLI. törvény, valamint a végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet. A hatályos ingatlan nyilvántartási törvény rendelkezéseit a 4.5., 5.2., valamint a 6.2. alfejezetekben határozom meg, előzetesen annyit mondanék róla, hogy a korábbiaknál lényegesebben pontosabban fogalmaz a jogszabály. A hatályos vonatkozó rendelkezések kifejtése előtt a tulajdon fogalmát járom körül, mivel az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog, valamint a vételi jog a tulajdonból fakadó egyik részjogosítványt, nevezetesen a rendelkezés jogát korlátozzák.

2 A tulajdon fogalma

A **dologi jog** a magánjognak az a része, amely a személyek számára jogi uralmat biztosít a rendelkezésre álló vagyoni értékű javak felett, és meghatározza a társadalom vagyoni berendezkedését. Tehát a vagyoni berendezkedés joga.

A dologi jog a polgári jog szerves része, a vagyoni viszonyok szabályozásának alapvető területe, amely a vagyoni javak feletti uralmat abszolút hatállyal biztosítja. A dologi jogok tartozhatnak a magánjogba és a közjogba, de vannak olyan jogok, amelyek vegyes tartalommal bírnak.

Szabályai meghatározzák, hogy mely javak hajthatók emberi uralom alá, mely javak állhatnak egyes emberek, illetve közösségek uralma alatt, ez az uralmi jogosultság meddig terjedhet, illetve a jogosultat milyen jogok illetik és milyen kötelezettségek terhelik. [2]

A hatalom terjedelme szerint megkülönböztetjük egymástól a tulajdont, mint teljes jogi hatalmat biztosító dologi jogot, és a tulajdonhoz viszonyítva kevesebb jogi hatalmat biztosító korlátolt dologi jogokat.

A **tulajdon** a legfontosabb és legteljesebb saját dolgon fennálló dologi jog, de nem korlátlan. A jogosult számára uralmi státuszt biztosít, melyet a törvény elismer és megvéd. Ezen belül a törvényi keretek között gyakorolható teljes egészében a jogi uralom, ezt más nem gyakorolhatja, illetve a hatalomgyakorlásban senki nem akadályozhatja, zavarhatja.

A **korlátolt dologi jogok** a tulajdonjog egyes részjogosítványainak önálló változatai. Ide tartoznak a használati jogok, a személyes és telki szolgalmak és a zálogjogok.

A tulajdon tág értelemben tulajdoni rendet jelent. Megmutatja, hogy egy adott társadalomban az összes rendelkezésre álló javak mely része a tulajdon tárgya, illetve a tulajdonosi jogok és kötelezettségek kik között oszlik meg.

A tulajdon szűk értelemben tulajdonjogviszonyt jelent. A tulajdon a tulajdonjogviszonyból fakadó alanyai jog. A törvény által védelemben részesül,

társadalmi rendeltetésének megfelelően szabadon gyakorolható, senki által önkényesen nem korlátozható.

A Ptk. harmadik részében kerültek meghatározásra a tulajdonjog szabályai.

Ezekből szeretném kiemelni a következő alfejezetekben a tulajdonjog tárgyait, a tulajdonjog tartalmát, illetve a tulajdonjog megszerzését, ezen belül az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését. Továbbá a tulajdonjog alanyait is meg kívánom határozni.

2.1 A tulajdonjogviszony alanya

A tulajdon tekintetében megkülönböztetünk magántulajdont, valamint köztulajdont.

Az Alkotmány 9. §. (1) bekezdése szerint Magyarország gazdasága olyan piacgazdaság, amelyben a köztulajdon és a magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül.

Magántulajdon alanya lehet egy meghatározott természetes személy, ebben az esetben egyéni tulajdonról van szó. Minden kívülálló számára nyilvánvaló, hogy ki a jogosult, és vele szemben mindenki kötelezett. A tulajdon nem csak jogokat, előnyöket jelent, kötelezettségekkel is jár. Amennyiben egy dolog tekintetében több magánszemély gyakorolja a tulajdonosi hatalmat, közös tulajdonról beszélünk.

A Magyar Köztársaságban minden ember jogképes (beleértve a méhmagzatot is, ha élve születik), tehát jogai és kötelezettségei lehetnek, tulajdonjog alanya lehet, tulajdont szerezhetsz dolgokon. (Ptk. 8. § (1) bek., 9. §)

Magántulajdon alanyai lehetnek jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek is. A jogi személy tulajdonosi jogait személyesen és közvetlenül gyakorolhatják az alapító magánszemélyek, vagy megbízhatnak más személyt, aki a jogi személy képviselője lesz. Továbbá létrehozhatnak egy új jogalanyt a tulajdonosi jogok gyakorlására, ez esetben társas magántulajdon keletkezik. A jogi személyiségi formák tekintetében a külön jogszabályok határozzák meg, hogy ki gyakorolja a tulajdonjogból eredő jogokat (pl.: kft. esetében az ügyvezető).

Jogilag a **köztulajdon alanyaként** tipikusan egy szervezet jelenik meg és ez gyakorolja a tulajdonosi jogokat, ezért közvetett tulajdonról beszélünk. A két legfontosabb köztulajdoni forma az állami és a helyi önkormányzati tulajdon.

Állami köztulajdon esetében szociológiai értelemben az ország egész lakossága a köztulajdon alanya, amit az állam közvetít, azaz a társadalom érdekében, annak képviselőjeként gyakorolja az ezzel kapcsolatos jogosítványokat. Polgári jogviszonyokban a pénzügyminiszter képviseli az államot.

Az állami tulajdon tekintetében megkülönböztetünk kincstári vagyont, valamint üzleti vagyont. (2007. évi CVI. tv. 4. § (1) bek.)

A kincstári vagyon tekintetében korábban az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. rendelkezései alapján a kincstári vagyonért felelős miniszter gyakorolta a tulajdonosi jogokat, melyet a Kincstári Vagyoni Igazgatóság útján látott el, de 2008.01.01-től az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény hatályba lépésével a tulajdonosi jogokat a Magyar Állam nevében a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács gyakorolja. A Tanács a feladatait a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban MNV Zrt.) útján, annak ügyvezető szerveként látja el. (2007. évi CVI. tv. 3. §)

Az üzleti vagyon értékesítése a magántulajdonosok részére az ÁPV Rt. feladata volt az állami vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. tv. 1. § (1) bekezdése alapján, de a 2007. évi CVI. törvény 33. § (1) bekezdése ezt is a MNV Zrt. hatáskörébe utalta.

A **helyi önkormányzati köztulajdon** egy-egy kisebb lokális közösség (község, város lakosságának) tulajdona, amit az önkormányzati képviselőtestület közvetít.

A helyi önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A tulajdonosi joggyakorlás tehát nem tartozik a képviselő-testület át nem ruházható hatásköréhez. (1990. évi LXV. tv. 80. § (1) bek. - a továbbiakban Ötv.)

A köztulajdon közvetlen gyakorlása alatt a fontosabb köztulajdonosi döntések helyi vagy országos népszavazáson való meghozatalát értjük.

2.2 A tulajdonjogviszony tárgya

A tulajdonjog közvetett tárgya a **dolog**.

*„Minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet.”*⁵

Dolognak minősül mindaz, ami tulajdonjog tárgya lehet, tehát ami birtokba vehető, azaz emberi uralom alá hajtható és ott tartható. Dolog minden birtokba vehető testi tárgy, valamint a különös dolgok, melyek közé a pénzt és értékpapírt, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőket (villamos energia) soroljuk.

Az ember, az emberi test nem vehető birtokba, nem lehet dologi jogok tárgya.

Közvetlen tárgya a tevésben, nem tevésben és tűrésben megnyilvánuló emberi magatartások halmaza. [2]

A **dolgok osztályozása** több szempontból is történhet.

A tulajdonjog alanya szerint a dolog lehet kizárólag állami tulajdonban, azaz köztulajdon, illetve lehet más tulajdonában, azaz magántulajdon.

Forgalomképessége szerint a dolgok lehetnek forgalomképesek, forgalomképtelenek (kizárólag állami tulajdonban lévő dolgok), illetve korlátoltan forgalomképesek.

Rendeltetése szerint a dolgok lehetnek ingók és ingatlanok. Az ingó dolgok állaguk sérelme nélkül egyik helyről a másikra áttehetők, részben vagy egészben elhasználhatók.

Az ingatlanok a föld, a föld felületének egyes meghatározott részei, alkotórészeikkel együtt. Ami a földdel tartósan egyesítve van, az is ingatlannak minősül (ház, gazdasági épület, fák stb.).

Az ingatlan nyilvántartás településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának az Inyvtv. által meghatározott adatait, az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogi szempontból jelentős tényeket. (Inyvtv. 2. § (1) bek.)

Oszthatósága szerint a dolog lehet osztható és oszthatatlan. Osztható dolognak tekintjük azt, amely állagának sérelme, vagy értéke számottevő csökkenése nélkül részekre osztható, míg ezzel szemben minden más dolog oszthatatlan.

Helyettesíthetősége szerint lehet a dolog helyettesíthető és helyettesíthetetlen. Helyettesíthető dolog az, amelyet szám, mérték, mennyiség alapján tartanak nyilván. A nem helyettesíthető dolog ezzel szemben egyedi.

⁵ Ptk. 94. § (1) bek.

Végül összetett vagy egyedi jellege szerint: összetett dolognak tekintjük azt a dolgot, amely több fizikailag egységes alkotóelemből áll. Meg kell különböztetni ettől a dolog összességet, amely különálló dolgokat foglal magába. Az összetett dolog esetében lényegében egy dologról van szó. Például beépített telek esetén egy ingatlanról beszélünk, amely egy földterületből és egy épületből áll. Ugyanakkor a dologösszesség például egy nyáj (több külön álló egyedi dolog meghatározott csoportja, mennyisége).

Mint az előző pontban (2.1.) már kifejtettem, a köztulajdon két legfontosabb formája az állami és az önkormányzati köztulajdon. Ezek köréből a forgalomképtelen elemeket emelném ki.

Forgalomképesség szerint az állami vagyont forgalomképtelen kincstári vagyona, valamint forgalomképes üzleti vagyona oszthatjuk.

Az **állami vagyon** körébe tartoznak a kizárólagos állami tulajdonok, a nemzeti kincsek, védett természeti területek és értékek, termőföldek (ha törvény másként nem rendelkezik), az erdők, az állami tartalékok, valamint a műemléki ingatlanok. Külön törvény határozza meg, hogy melyek forgalomképtelenek, forgalomképesek, illetve korlátozottan forgalomképesek. (2007. évi CVI. tv. 37. § (1) bek.)

A Ptk. 172. §-ában kerültek meghatározásra, hogy mely dolgok tartoznak az állam kizárólagos tulajdonába.

„Ha törvény eltérően nem rendelkezik, kizárólag az állam tulajdonában vannak

- a) a föld méhének kincsei,*
- b) a felszín alatti vizek, a felszín alatti vizek természetes víztartó képződményei, a folyóvizek és természetes tavak, valamint ezek medre,*
- c) a folyóvíz elhagyott medre és a folyóvízben újonnan keletkezett sziget,*
- d) az országos közutak, vasutak, a nemzetközi kereskedelmi repülőtér, továbbá az ország területe feletti légtér,*
- e) a távközlésre felhasználható frekvenciák,*
- f) a hírközlő hálózatok működéséhez, hírközlési szolgáltatások nyújtásához, illetőleg hírközlő hálózatok és szolgáltatások együttműködéséhez szükséges azonosítók és ezek tartományai.”⁶*

⁶ Ptk. 172. §

Az állam kizárólagos vagyontárgyai forgalomképtelenek, ezek elidegenítése semmis. (Ptk. 173. § (1) és (2) bek.)

A helyi önkormányzat vagyonát törzsvagyonra és vállalkozói vagyonra osztjuk. A **törzsvagyon** tovább bontható forgalomképtelen, valamint korlátozottan forgalomképes vagyonra.

„(1) Törzsvagyonnak az az önkormányzati tulajdon nyilvánítható, amely közvetlenül kötelező önkormányzati feladat- és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(2) A törzsvagyon körébe tartozó tulajdon vagy forgalomképtelen, vagy korlátozottan forgalomképes:

a) forgalomképtelenek a helyi közutak és műtárgyaik, a terek, parkok - a 68/D. §-ban foglalt kivétellel - és minden más ingatlan és ingó dolog, amelyet törvény vagy a helyi önkormányzat forgalomképtelennek nyilvánít;

b) korlátozottan forgalomképesek a közművek, intézmények és középületek, továbbá a helyi önkormányzat által meghatározott ingatlanok és ingók. A törzsvagyon korlátozottan forgalomképes tárgyairól törvény vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.”⁷

Mind az állam kincstári vagyona, mind az önkormányzat törzsvagyona (kivéve a korlátozottan forgalomképest) forgalomképteleneknek minősülnek, de birtokba vehető dolgok, melyeken a tulajdonjog is fennáll, tehát gyakorolhatóak a tulajdonjog jogosítványai, kivéve az elidegenítést.

2.3 A tulajdonjogviszony tartalma

A tulajdonjogviszony tartalmát – a római jogi hagyomány alapján - a tulajdonost megillető legfontosabb jogosultságokkal, az ún. triásszal, a birtoklás, használat és rendelkezés jogaival szokták jellemezni. A tulajdonjog tartalmát – ahogyan általában a

⁷ Ötv. 79. §

polgári jogi jogviszonyokét – jogosultságok és kötelezettségek alkotják. Egyfelől a tulajdonost megillető alanyi jogok, másfelől a tulajdonost terhelő alanyi kötelezettségekkel lehet jellemezni.

A tulajdonosi jogosultságok, mint ahogy már a tulajdon fogalmánál meghatározásra került, a jogosult számára uralmi státuszt biztosítanak, melyeket a törvény elismer és megvéd. Ezen belül a törvényi keretek között gyakorolható teljes egészében a jogi uralom, ezt más nem gyakorolhatja, illetve a hatalomgyakorlásban senki nem akadályozhatja, zavarhatja, illetve a tulajdonosnak tiszteletben kell tartania mások alapvető jogait.

A Ptk. által szabályozott legtipikusabb jogosultságok a birtoklás joga, a használat és hasznok szedésének joga, valamint a rendelkezési jog.

A tulajdonost terhelő kötelezettségek közé soroljuk a terhek, és kárveszély viselését, valamint a szükséghelyzetben okozott kár tűrését.

2.3.1 Birtoklás joga

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

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. (Ptk. 187. §)

Fő szabály szerint a dolog birtoklására a tulajdonos jogosult. Léteznek azonban olyan dologi vagy kötelmi jogi jogcímek, amelyek a tulajdonos helyett mást jogosítanak fel a birtoklásra (például: bérlet, haszonkölcsön, haszonbérlet, haszonélvezet, letét).

„Ha a birtokost birtokától jogalap nélkül megfosztják, vagy birtoklásában zavarják (tilos önhatalom), birtokvédelem illeti meg.”⁹

⁸ Ptk. 98. §

⁹ Ptk. 188. § (1) bek.

A birtok alapján a birtokos mindenki mástól követelheti, hogy tartózkodjék a fennálló birtokállapot jogalap nélküli megváltoztatásától vagy megzavarásától. A birtokvédelem célja kettős: egyrészt hivatott az eredeti állapotot helyreállítani, ha az éppen fennálló birtokállapotot jogalap nélkül megváltoztatják, másrészt a dolog rendeltetésszerű használatát vagy a dologgal kapcsolatos egyéb jog gyakorlását zavaró beavatkozás vagy behatás megszüntetését biztosítja.

*„A birtokost a birtokvédelem mindenkivel szemben megilleti, annak a kivételével, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.”*¹⁰

A birtokviszony alapján a birtokos mindenkitől követelheti, hogy tartózkodjék birtoklásának önhatalmú megzavarásától. A birtokvédelem a birtokost mindenkivel szemben megilleti, kivéve azt, akitől a birtokot tilos önhatalommal szerezte meg.

2.3.2 Használat, hasznok szedésének 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

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. Fő szabály szerint a hasznok (gyümölcsök) a tulajdonost illetik meg függetlenül attól, hogy ez a tulajdonos munkájának következményeként keletkezett-e. A használat, illetve a hasznok szedésének jogát kizárólag törvény vagy a felek megállapodása korlátozhatja a tulajdonos oldalán.

¹⁰ Ptk. 188. § (2) bek.

¹¹ Ptk. 99. §

A használati jogokat részben a felek szerződése korlátozhatja. A használati jog korlátait jelentik a Ptk.-ban nevesített, illetve szomszédjogi szabályok is. Ezen túlmenően a legkülönbözőbb államigazgatási, közigazgatási jellegű korlátozásokkal találkozhatunk a különböző jogszabályokban.

„A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.”¹²

A tulajdonjogból eredő használati és birtoklási jogosítvány nem eredményezheti mások jogainak csorbítását, vagyis e jogokat mások jogaival összhangban kell gyakorolni. Ezzel függ össze a Ptk. 100. §-a, amely előírja a tulajdonos számára, hogy a dolog használata során tartózkodjon minden olyan magatartástól, amellyel másokat, így elsősorban szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy amivel a jogaik gyakorlását veszélyeztetné.

2.3.3 Rendelkezési jog

„(1) 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.

(2) Az ingatlan tulajdonjogával felhagyni nem lehet.”¹³

A rendelkezési jog tartalma:

1. A birtok és a használat (hasznok szedése) átengedése (például: haszonélvezet, haszonkölcsön, haszonbérlet).
2. A biztosítékul adás, megterhelés (például: zálogszerződés, jelzálogjog).
3. A tulajdonjog átengedése (például: adásvételi, ajándékozási, tartási, vagy öröklési szerződés).
4. Az ingó dolog tulajdonjogával felhagyás.

¹² Ptk. 100. §

¹³ Ptk. 112. §

A rendelkezési jog gyakorlása általában a felek szerződésével történik. A tulajdonjoggal felhagyás az ingatlan tulajdonjogára nem terjed ki, vagyis a korábbi tulajdonos tulajdonjoga csak akkor szűnik meg, ha az ingatlantulajdonos tulajdonjoga másra száll át.

A tulajdonos rendelkezési jogának korlátozását jelentik a forgalomképtelenség (korlátozott forgalomképesség) szabályai (lásd a 2.2 pontot), valamint az elidegenítési és terhelési tilalom.

„(1) Ha jogszabály vagy bírósági határozat a rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza, az e tilalommal, illetőleg korlátozással ellentétes rendelkezés semmis.

(2) Az elidegenítés és terhelés jogát szerződéssel csak a tulajdonjog átruházása alkalmával lehet korlátozni vagy kizárni és csak abból a célból, hogy a tilalom az átruházónak vagy más személynek a dologra vonatkozó jogát biztosítsa. Ingatlan esetében az ingatlan-nyilvántartásban azt a jogot is fel kell tüntetni, amelynek biztosítására a tilalom szolgál.”¹⁴

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja az elidegenítési és terhelési tilalom. E tilalom lényegében azt jelenti, hogy a tulajdonjog másra nem ruházható át és a tulajdon tárgya biztosítékkul sem adható.

Ha az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére sor került, szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. (Vhr. 28. § (3) bek.)

A szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom vonatkozásában a Ptk. 114. § (2) bekezdése további feltételeket szab:

1. A kikötés csak a tulajdonjog átruházásakor történhet. Érvénytelen tehát a tilalom kikötése a tulajdonjog átruházásától függetlenül (önállóan), de akkor is, ha a szerződés nem tulajdon átruházásra irányul.

2. A kikötés csak a dologra vonatkozó jog biztosítását szolgálhatja. Érvénytelen a kikötés, ha az más jog biztosítására történt. Ingatlant érintő elidegenítési és terhelési tilalom esetén a bejegyzéskor e jogot is fel kell tüntetni. E törvényi előírással azonosan rendelkezik a Vhr. 28. § (2) bekezdése: A szerződésen vagy végrendeleten alapuló elidegenítési és

¹⁴ Ptk. 114. §

terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzésben fel kell tüntetni azt a jogot, amelynek biztosítására a tilalom szolgál és a tilalom jogosultjának adatait.

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

a) a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,

b) a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy

c) a rendelkezés ellenérték nélkül történt.”¹⁵

Tehát az elidegenítési és terhelési tilalom ellenére gyakorolt rendelkezési jog semmisséget eredményez.

A rendelkezési jog magánjogi korlátai: az elővásárlási, a visszavásárlási, valamint a vételi jog, amelyekre vonatkozóan a hatályos jogszabályi háttér, valamint az ingatlan nyilvántartási eljárásban való megjelenésük a következő fejezetekben kerülnek kifejtésre.

A Legfelsőbb Bíróság döntései a gyakorlat számára útmutatásul szolgálnak, illetve egyfajta jogi normaként funkcionálnak, az esetleges jogviták elkerülése érdekében szükséges azok ismerete, illetve az azokban foglaltak alkalmazása.

A dolgozatom témájául szolgáló jogok, mint az adásvétel különös nemeire vonatkozóan néhány fontos ítélet bemutatását is szükségesnek tartom, mivel természetesen a teljes döntvénytár bemutatására itt nincs lehetőség.

¹⁵ Ptk. 114. § (3) bek.

3 Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése

A tulajdonjog megszerzése a dologra vonatkozó tulajdoni jogviszony létrejöttét jelenti. A tulajdonost a megszerzés időpontjától kezdődően illetik meg a tulajdonjogból folyó jogosítványok (birtoklás, használat, hasznok szedése és rendelkezés joga), illetve terhelik őt a dologgal járó kötelezettségek, illetve viseli azokat a károkat, amelyek másra át nem háríthatók. [2]

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése történhet eredeti vagy származékos módon. Eredeti (egyoldalú) a tulajdonjog megszerzése, ha a tulajdonos a dolog feletti hatalmat saját tevékenységével a korábbi tulajdonostól függetlenül szerzi meg. Az eredeti tulajdonszerzés mindig eredeti birtokszerzést is jelent.

A származékos tulajdonszerzés a birtoknak a korábbi birtokostól való megszerzését jelenti. Ez rendszerint a tulajdonjog átruházásával vagy egyéb szerződés megkötésével jár együtt. Feltétele a birtok átruházására irányuló kétoldalú akaratnyilvánítás.

3.1 Ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzésmódjai

Eredeti szerzésmódok közé tartozik az ingatlan hatósági határozat és árverés, elbirtoklás, valamint kisajátítás jogcímen történő megszerzése.

Az eredeti tulajdonszerzés leggyakoribb esete a **hatósági határozaton** alapuló, illetve **árverésen** történő szerzés.

„Aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés az ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.”¹⁶

A tulajdonjogot keletkeztető hatósági határozatok közé tartoznak a közhatalom gyakorlása során, az államigazgatási-, vagy különleges hatósági eljárás során hozott

¹⁶ Ptk. 120. § (1) bek.

határozatokon túl a tulajdonjogot keletkeztető bírósági határozatok is. Hatósági határozatnak minősül például a közigazgatási hivatal által hozott kisajátítási határozat.

Hatósági árveréssel csak akkor lehet megszerezni a tulajdonjogot érvényesen, ha az adós volt az ingatlan tulajdonosa. Az árverési vevő tehermentesen szerzi meg az ingatlant, viszont továbbra is fennmarad a telki szolgálat és a bejegyzett hasznélvezeti jog.

Elbirtoklás útján szerzi meg az ingatlan tulajdonját, aki az ingatlant sajátjaként tizenöt éven át szakadatlanul birtokolja. (Ptk. 121. § (1) bek.) Nem lehet elbirtokolni a föld egy részét, ha a föld nem osztható meg (Ptk. 121. § (4) bek.), viszont az egyik tulajdonostárs a másik tulajdonostárs illetőségét megszerezheti elbirtoklással. A kizárólagos állami tulajdon tárgyait (Ptk. 172. § a)-f) pontjai) elbirtoklással nem lehet megszerezni

Az elbirtoklás megszakad, ha a tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja vagy eziránt bírósághoz fordul, vagy a tulajdonos a dologgal rendelkezik. (Ptk. 124. § (1) bek. a) és b) pontjai)

Ingatlant kivételesen, közérdekből lehet **kisajátítani**. A kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár. (Ptk. 177. § (1) bek.) Kisajátítani csak ingatlant lehet. A kisajátított ingatlan csak az állam, vagy a helyi önkormányzat tulajdonába kerülhet.

Ingatlant kisajátítani az alábbi célokra lehet: honvédelem; nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere; terület-és településrendezés; kötelező állami, illetve önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő létesítmény elhelyezése; közlekedési infrastruktúra fejlesztése; energiatermelés; bányászat; elektronikus hírközlési szolgáltatás; kulturális örökségvédelem; természetvédelem; vízgazdálkodás; fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés; építésügyi korlátozások felszámolása; az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése. (2007. évi CXXIII. tv. 2. §)

Az ingatlan egy része is kisajátítható, de az egészet ki kell sajátítani a tulajdonos kérelmére, ha az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlan lesz, vagy a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges, vagy a megengedett legkisebb területnagyságot nem éri el, továbbá ha az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy költségesebbé válna. (2007. évi CXXIII. tv. 6. § (2)-(4) bek.)

3.2 Ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzőismódjai

Ingatlanok tulajdonjogának *sármazékos szerzősmódjai* az átruházás, a növedék, a beépítés, a ráépítés és az öröklés.

A tulajdonjog megszerzésének leggyakoribb módja az *átruházással* történő szerzés. Átruházással csak az ingatlan tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Az átruházáshoz szükséges az erre irányuló szerződésen (melyet írásba kell foglalni) vagy más jogcímen felül az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés is. (Ptk. 117. § (1) és (3) bek.)

Az átruházás jogcímes szerzősmód. Tipikus jogcím az adásvétel, az ajándékozás, a csere, a tartás, és az életjáradék. Adásvétel esetén ellenérték (vételár) fejében történik a tulajdonjog átruházása, ajándékozás esetén ellenérték nélkül ingyenesen történik az átruházás, csere esetén más dolog (ingó vagy ingatlan) tulajdonjogának kölcsönös átruházása az ellenérték. Tartás esetében az átruházás megfelelő tartás ellenében, életjáradék esetében pedig rendszeres időközönkénti pénzösszeg vagy terménymennyiség szolgáltatása ellenében történik az átruházás.

Többszöri eladás esetén az a vevő követelheti tulajdonjogának bejegyzését, aki elsőként jóhiszeműként lépett birtokba. Ha ilyen nincs, akkor a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan nyilvántartásba. (Ptk. 117. § (4) bek.)

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása adásvételi szerződéssel a 3.3. pontban kerül bővebben kifejtésre.

Növedék esetén a föld tulajdonosa szerzi meg azoknak a dolgoknak a jogát (pl.: épületek, elültetett fák, szőlőültetvény stb.), melyek később váltak a föld alkotórészévé. (Ptk. 126. §) A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal tartósan egyesítésre került, és az egyesítéssel a dolog vagy az elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással az értéke vagy a használhatósága számottevően csökkenne. (Ptk. 95. § (1) bek.)

Ha valaki idegen anyaggal a saját földjére épít, akkor a **beépítéssel** megszerzi a tulajdonjogot az anyag felett, de annak értékét köteles megtéríteni. (Ptk. 136. §) Ha a

beépítő a használatában lévő földre épít, az anyag tulajdonjogát csak akkor szerzi meg, ha az épület tulajdonjoga őt külön is megilleti. (Ptk. 97. § (2) bek)

Ráépítésről akkor van szó, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít. Ebben az esetben az épület tulajdonjogát a föld tulajdonosa szerzi meg, azonban a gazdagodását köteles a ráépítőnek megfizetni. Amennyiben a földtulajdonos úgy dönt, kérheti a bíróságtól azt, hogy a ráépítő vásárolja meg a földet egészben (fizesse meg annak a forgalmi értékét), vagy részben (az értékcsökkenésért kártalanítással tartozik).

A földtulajdonos kérheti azt is, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezzé meg. Ebben az esetben az épület és a föld tulajdonjoga elválik egymástól, és osztott tulajdon keletkezik, valamint a ráépítőt a földre vonatkozóan földhasználati jog illeti meg, amelyért ellenértéket kell fizetnie.

Közös tulajdon keletkezik ráépítéssel, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy átépíti, vagy ha az idegen földön már épület állt és új épületet emeltek. Nem szerez tulajdonjogot a ráépítő, ha rosszhiszemű volt, vagy ha a tulajdonos tiltakozása ellenére az építést folytatta. (Ptk. 137-138. §, PK.7.)

Az örökös az ingatlan tulajdonjogát az örökhagyó halálának pillanatában szerzi meg ingatlan nyilvántartási bejegyzés nélkül **örökléssel**. Az örökös örökli az ingatlannal kapcsolatos tulajdonjogi jogosultságokat és terheket is. (Ptk. 598. § és 673. §)

3.3 Ingatlanok tulajdonjogának átruházása adásvételi szerződéssel

Mint az előző pontban már megfogalmazásra került, átruházással csak az ingatlan tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. Az átruházáshoz szükséges az erre irányuló szerződésen (melyet írásba kell foglalni) vagy más jogcímen felül az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés is. (Ptk. 117. § (1) és (3) bek.)

Az adásvételi szerződést az úgynevezett dare, azaz dologszolgáltató szerződések közé soroljuk. [4]

*„Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.”*¹⁷

Az adásvételi szerződés alanyai tehát egyrészt az eladó, aki a dolog tulajdonjogát átruházza, valamint a vevő, aki a tulajdonjogot megszerzi, az ingatlan birtokba veszi és a vételárat megfizeti. Általában bármelyik oldalon akár természetes személy, akár jogi személy is lehet. Azonban jogszabály kizárhatja vagy korlátozhatja, hogy az adott fél az adásvételi szerződés alanyaként jogokat szerezzen vagy kötelezettséget vállaljon. Így például a termőföldre kötött adásvételi szerződésben vevőként a magánszemélyen, a Magyar Államon, az önkormányzaton, az erdőbirtokossági-, és a legelőbirtokossági társulaton, valamint a közalapítványon kívül más (belföldi jogi személy, jogi személyiség nélküli egyéb szervezet, külföldi magán-, és jogi személy) nem szerepelhet (1994. évi LV. törvény 6-8. §).

További korlátozás, hogy a tulajdonjog termőföldre csak bizonyos mennyiségi (maximum 300 ha), vagy értékhatárok (maximum 6000 AK) között szerezhető meg.

Az adásvételi szerződés tárgya bármely forgalomképes dolog (ingó vagy ingatlan) lehet. (Ptk. 365. § (2) bek) A forgalomképtelen dologra kötött adásvételi szerződés semmis. Forgalomképtelenek a kizárólag állami tulajdonban álló dolgok, valamint a helyi önkormányzatok törzsvagyonaiba tartozó elemek.

Nem lehet adásvétel tárgya olyan dolog sem, amelyre a jogszabály az átruházás tilalmát mondja ki (haszonélvezeti jog, elővásárlási jog).

Ha az átruházás ellenszolgáltatása nem pénz, hanem a vevő tulajdonát képező dolog tulajdonjogának az eladóra történő viszont-átruházása, akkor csereszerződésről (Ptk. 378. §), ha pedig a vételár átruházott dolog és készpénz együttesen, akkor adásvétellel vegyes csereszerződésről van szó.

Ha a tulajdonjog átruházására részben vagy egészben ellenszolgáltatás nélkül kerül sor, a szerződés adásvétellel vegyes ajándékozási, vagy ajándékozási szerződés.

¹⁷ Ptk. 365. § (1) bek.

„Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása is szükséges.”¹⁸

Amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés nem kerül írásba foglalásra, úgy a (a szóban létrejött) szerződés semmisnek tekintendő. Az ingatlan adásvételi szerződés érvényes létrejöttére a Legfelsőbb Bíróság **XXV. számú Polgári Elvi Döntése** ad iránymutatást. Az érvényesség elengedhetetlen tartalmi kelléke, hogy az okiratból a szerződő felek, az adásvétel tárgya, a vételár és a tulajdonjog átruházására és annak megszerzésére irányuló szándék kitűnjön. De az Inyvtv. előírja az adásvételi szerződés ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba, vagy közokiratba foglalását.

Nem teszi a szerződést érvénytelenné, ha a felek az ingatlant nem jelölik meg helyrajzi számmal, illetve az ingatlan közigazgatási címével.

A tulajdonjog megszerzését azonban a szerződés létrejötte nem eredményezi, mivel ingatlan esetében a tulajdonjog ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.
[7]

„(1) Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

(2) Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).”¹⁹

Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdése a tulajdonjog keletkezését, módosulását, illetve megszűnését bejegyzéséhez közokirathoz, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirathoz köti, illetve tételesen szabályozza az előírt alakiságokkal rendelkező okirat kötelező tartalmi elemeit is (Inyvtv. 32. §).

„Az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor, írásban és legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn.”²⁰

Ez abban az esetben kerülhet kikötésre, amikor a vevő a szerződés megkötését követő későbbi időpontban jogosult a vételár vagy annak egy része megfizetésére. A tulajdonjog

¹⁸ Ptk. 365. § (3) bek.

¹⁹ Inyvtv. 3. §

²⁰ Ptk. 368. § (1) bek.

fenntartása az ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat keletkeztet. (368. § (2) bekezdés)

Az adásvétel egyes különös nemei közé soroljuk az elővásárlási, a visszavásárlási, valamint a vételi jogot, amelyekre vonatkozó törvényi szabályozás a 4-6. pontban kerülnek meghatározásra.

4 Az elővásárlási jog fogalma, keletkezése

Az elővásárlási jogot részletesen a Ptk. szabályozza, az adásvétel egyes különös nemei cím alatt, ezt kell alkalmazni a visszavásárlási és vételi jogra is, amennyiben a Ptk. vagy más törvény nem ad különös szabályt.

Az elővásárlási jog alanyi jogot biztosít a jogosult javára, hogy egyoldalú jognyilatkozattal jogviszonyt létesítsen maga és a dolgot eladni szándékozó tulajdonos között. Tehát elsőbbségi jogot keletkeztet a dolog megvásárlására.

Az elővásárlási jog a tulajdonost megillető rendelkezési jogot korlátozza, mivel az elővásárlási jog jogosultja belép a tulajdonos, mint eladó és a vevő közötti adásvételi jogviszonyba. Az Alkotmánybíróság 18/1992. AB határozatában kifejtette, hogy az elővásárlási jog tulajdonképpen nem valódi korlátozás, mivel a tulajdonos határozza meg a vételárat, valamint a számára fontos feltételeket, melyeket a vevő elfogad. Az elővásárlási jog annyiban nem korlátozza a rendelkezés jogosultságát, hogy a tulajdonos ilyenkor is szabadon dönt arról, hogy mikor, milyen körben és tartalommal kíván szerződést kötni, de többlet kötelezettséget ró a tulajdonosra és a jogot szerző fél személyét illetően függő jogi helyzetet teremt.

Tulajdonjog iránti igény akkor keletkezik, ha az elővásárlási jog jogosultja e feltételeket teljes mértékben elfogadja, és a tulajdonosnak mindegy, hogy a tulajdonjogot a vevő, vagy az elővásárlási jog jogosultja szerzi-e meg, mivel mind a két esetben ugyanazokkal a feltételekkel kerül megkötésre a szerződés.

Az elővásárlási jog keletkezésének két jellemző esete van. Az egyik a megállapodáson alapuló, a másik a jogszabályon, törvényen alapuló elővásárlási jog.

4.1 Megállapodáson alapuló elővásárlási jog

Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. (Ptk. 373. § (1) bek.)

A megállapodáson alapuló elővásárlási jog esetén a tulajdonos megállapodik a leendő elővásárlási jog jogosultjával, hogy javára elővásárlási jogot biztosít. Amennyiben a tulajdonos el kívánja adni az ingatlanát, akkor elővásárlási jogot enged a jogosultjának.

Az elővásárlási jogra vonatkozó megállapodást minden esetben írásba kell foglalni, bárki javára kiköthető, akár több személy javára, illetve határozott vagy határozatlan időre, továbbá bizonyos feltétel bekövetkeztéhez is ki lehet kötni.

A törvény megszorító rendelkezése hiányában a szerződés akkor is megfelel az írásba foglalás követelmények, ha azt a felek nem teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba (1952. évi III. törvény 195-196. §) foglalták. (XXV. számú Polgári Elvi Döntés) A szóban kötött szerződés azonban semmis (Ptk. 217. § (1) bek.).

Az elővásárlási jog személyhez kötött jog, ezért annak átruházása semmis és nem örökölhető, gazdálkodó szervezet azonban kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult. (Ptk. 373. § (4)-(5) bek.). E szabályok alól csak törvény tehet kivételt.

A megállapodáson alapuló elővásárlási jog létrejöttéhez további jogcselekmény már nem szükséges, a felek közötti megállapodással keletkezik. Amennyiben ingatlanra vonatkozóan jött létre, úgy ebben az esetben kötelmi hatályú, mivel csak a felek között jött létre, csak a felek között érvényesül. Ahhoz, hogy dologi hatályúvá váljon, tehát hogy mindenki számára kötelező érvényű legyen, úgy az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.

Amennyiben az elővásárlási jog nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba (tehát kötelmi hatályú), és a tulajdonos az ingatlant úgy adja el, hogy az elővásárlási jog jogosult jogait figyelmen kívül hagyja, úgy az elővásárlási jog jogosultja a tulajdonossal

szemben érvényesítheti az esetleges követeléseit. A jóhiszemű jogszerzővel szemben nem léphet fel az elővásárlási jog jogosultja, mivel a tulajdonjogot megszerző számára az ingatlan nyilvántartásból nem derült ki, hogy elővásárlási jog áll fenn az ingatlan tekintetében. Erre vonatkozóan az Inyvtv. az 5. § (4) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy az ingatlan nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

Amennyiben a tulajdonjogot szerző rosszhiszemű volt, tehát tudott a fennálló kötelmi hatályú elővásárlási jogról, úgy az elővásárlási jog jogosultja követelheti az ingatlant a vevővel szemben.

Ha a tulajdonos és a rosszhiszemű vevő között úgy jön létre szerződés az ingatlanra vonatkozóan, hogy az elővásárlási jog már bejegyzésre került az ingatlan nyilvántartásba, akkor a tulajdonos és a vevő közötti szerződés nem hatályos az elővásárlásra jogosulttal szemben.

Mindezekből az következik, hogy célszerű az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni, mivel a bejegyzés adja meg a jogosult jogainak a biztosítását.

A szerződésen alapuló elővásárlási jog kizárólag az adásvétel jogcímén történő tulajdon átruházás esetén gyakorolható, más jogcímén történő átruházás (csere, ajándékozási, öröklési, tartási, életjáradéki szerződés) esetében nem gyakorolható. A közös tulajdon magához váltással történő megszüntetése esetén nem, végrehajtási árverés esetén nem, a közös tulajdon árverési értékesítése esetén igen, továbbá kívülálló harmadik személy ajánlata esetén szintén gyakorolható az elővásárlási jog.

4.2 Törvényen alapuló elővásárlási jogok

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén a jogszabály hatalmaz fel meghatározott személyeket az elővásárlási jog gyakorlására. A jogszabályon alapuló elővásárlási jogokat két nagy rendszer szerint csoportosítjuk. Az egyik a Ptk.-n alapuló elővásárlási jog, a másik a külön (egyéb) jogszabályon alapuló elővásárlási jog.

A **Ptk. alapján keletkező** elővásárlási jog egyik esete **osztott tulajdon**ra vonatkozik. Alapesetben a föld tulajdonosát illeti meg az épület tulajdonjoga is (Ptk. 97. § (1) bek.). Ez az edificium solo cedit elve. Ha ez a jogi egység létrejött, akkor azt már később megbontani nem lehet. Nem lehetséges tehát érvényesen olyan megállapodást kötni, hogy egy beépített ingatlan tulajdonosa csak a földet vagy csak az épületet külön adja el.

Amennyiben törvény, vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás úgy rendelkezik, akkor az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga; osztott tulajdon keletkezik. Ez esetben csak építkezéssel összefüggésben, és csak az építkező javára lehet eltérni a Ptk. 97. § (1) bekezdésétől.

Osztott tulajdon esetén a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg. (Ptk. 97. § (3) bek.) E bekezdés célja az, ha a föld és az épület tulajdonjoga már szétvált egymástól, az újra egyesüljön. Ez természetesen csak akkor érvényesül, ha a tulajdonosok valamelyike el kívánja adni a tulajdonát képező földet, vagy épületet.

A felek között létrejött megállapodásra a törvény írásbeliséget rendel el. Ha a felek közötti megállapodás szóban jött létre, akkor azt semmisnek kell tekinteni. (Ptk. 217. § (1) bek.).

A Ptk. 137. § (2) bekezdés értelmében ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, akkor az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre használati jog illeti meg.

Amennyiben a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik egymástól, úgy a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani, valamint a földrészlet tulajdoni lapjára be kell jegyezni az épület tulajdonosát megillető földhasználati jogot. (Vhr. 59. § (1) bek.)

A Ptk. alapján keletkező elővásárlási jog másik esete **osztatlan közös tulajdon** esetében jön létre.

Osztatlan közös tulajdon esetében ugyanazon az ingatlanon meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg a tulajdonjog. (Ptk. 139. § (1) bek.)

A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. (Ptk. 145. § (2) bek.)

Ha a résztulajdonos a tulajdoni illetőségét ajándékozással és tartással vegyes adásvételi szerződéssel ruházza át, tulajdonostársait elővásárlási jog nem illeti meg (BH1997. 480.).

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokra vonatkozik a PK 9. számú állásfoglalás, mely részletei a következő alfejezetben kerülnek kifejtésre.

A **külön jogszabályon alapuló** elővásárlási jogokat az ingatlanok jellege szerint csoportosíthatjuk. A külön jogszabályokon alapuló elővásárlási jogok akkor is fennállnak, ha azokat az ingatlan nyilvántartás nem tartalmazza. Az ingatlanok jogi jellegéből, illetve művelési ágakból ismerhető fel, azok fennállása. Néhány közülük:

A védett természeti érték, illetve területek, valamint a helyi jelentőségű védett területekre vonatkozóan az 1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bekezdése alapozza meg az elővásárlási jogot.

Védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor (adásvételkor) az államot elővásárlási jog illeti meg. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében – a Magyar Államot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog fennállása az ingatlanok védett terület jogi jellegéből tudható meg az ingatlan nyilvántartásból.

A kulturális örökséghez tartozó ingatlanok (melyek a műemlék, műemlék jellegű, helyi védettségű ingatlanok stb.) esetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, amennyiben azok védettként nyilvántartottak. Amennyiben a műemlékekre több elővásárlási jog áll fenn, első helyen az államot, második helyen az ingatlant kezelő önkormányzatot, harmadik helyen az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot illeti meg az elővásárlási jog. (2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bek.) Ettől eltérő az elővásárlásra jogosultak sorrendje, ha az ingatlan már 1998. január 1-jén (jelen jogszabály hatálybalépését megelőzően) műemléki védettség alatt állt. Ez esetben az elővásárlási jog első helyen az államot, második helyen a kötelező feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - illeti meg. Tehát a műemlékek tekintetében már rangsort állít a jogszabály az elővásárlási jogra vonatkozóan.

Az államot megillető elővásárlási jogot a kulturális örökség körébe tartozó javakért felelős miniszter gyakorolja.

A régészeti, illetve a műemléki védettség tényének fennállását és jellegét az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni. Az előzőeket, valamint az elővásárlási jog ingatlan

nyilvántartásba történő bejegyzését a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal kezdeményezi (2001. évi LXIV. tv. 74. § és 86. § (2) bek.).

A településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra a települési önkormányzatot az építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott célokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. (1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése)

A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.

A helyi önkormányzat rendeletében határozza meg azoknak az ingatlanoknak a körét, melyek a településrendezési célok érdekében fontosak.

Az elővásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban az érintett ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre kerülnek az önkormányzat rendelete alapján.

Szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földrészletre vonatkozóan a szomszédos hegyközség tagját elővásárlási jog illeti meg. (1994. évi CII. törvény 30. § (2) bekezdése) Azt a hegyközségi tagot illeti, akinek az ingatlana szomszédos az eladásra kerülő szőlőkataszterben nyilvántartott földrészlettel.

A földművelésügyi és vidékfejlesztési miniszter megfogalmazása szerint a fenti törvényben foglalt elővásárlási jog biztosítása a kiemelt szőlőtermő területek megfelelő művelését és ezáltal a minőségi bortermelés biztosítását hivatott elősegíteni. Az Alkotmánybíróság a 41/1995. számú határozatában az elővásárlási jogot az ismertetett célokhoz képest a hegyközségi tag elővásárlási jogának kikötését a kívülálló harmadik személyekkel szemben indokoltnak, és a tulajdonjogból folyó rendelkezési jog szükséges és nem aránytalan korlátozásának minősítette. Az Alkotmánybíróság indokoltnak tartotta megemlíteni, hogy a törvény nem határozza meg azt, hogy mi minősül szomszédos földrészletnek. Ezért az elővásárlási jog gyakorlása szempontjából értelmezésre szorul, hogy az csak a közvetlen határos földrészletekre vonatkozik-e, továbbá a törvény a szomszédos földrészletek tekintetében sorrendiséget sem állapít meg.

Ez az elővásárlási jog nem szőlő ingatlanra, hanem bármely földrészletre fennáll, mely szőlő termőhelyi kataszterben van nyilvántartva. A nyilvántartást az FVM hivatalok és az

adott hegybíró tartja nyilván. A kataszternek az a lényege, hogy azokat az ingatlanokat foglalja magában, amelyek alkalmasak szőlőtermesztésre, tehát nincs jelentősége a művelési ágaknak. A jogszabály nem ad lehetőséget a szőlő termőhelyi kataszter bejegyzésére az ingatlan nyilvántartásba, így sajnálatos módon abból nem tűnik ki az elővásárlási jog. Az állampolgárok számára az FVM hivatalok nyilvántartásából ismerhetők meg azok a földrészletek, amelyek szőlő termőhelyi kataszterben kerültek nyilvántartásba.

Az Alkotmánybíróság szerint az a jogszabályi rendezés a gyakorlati végrehajthatóság bizonytalansága folytán nehezíti a jelzett kataszter megismerését, annak hitelességét és ezáltal az érintettek jogainak gyakorlását.

Erdőbirtokossági társulati tag erdő tulajdonára vonatkozóan elővásárlási joga van a többi társulati tagnak. Közös tulajdon esetén a tulajdonostárs elővásárlási joga mindenki másét megelőzi. (1994. évi XLIX. törvény 30. § (2) bek.)

Ha a társulat használatában természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterület van, arra - a (2) bekezdés alapján jogosultakat megelőzően - elővásárlási jog illeti meg az államot.

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

E jogszabálynak a gyakorlatban való alkalmazása is problémát jelent az ingatlan nyilvántartás tekintetében, mivel kiderül az ingatlan nyilvántartásból, hogy erdő művelési ágú földrészletről van szó, viszont az nem, hogy az erdőbirtokossági társulati tag tulajdonát képezi-e. (1994. évi XLIX. tv. 30. § (3)-(5) bek.)

Az ingatlan nyilvántartás adataiból szintén nem derül ki, hogy az adott erdő erdőbirtokossági társulati tag tulajdonát képezi-e, mivel az Inyvtv. nem teszi lehetővé e tény feljegyzését.

Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került ***önkormányzati, illetőleg az állami lakásra*** vonatkozóan (és más személyt megelőzően) illeti elővásárlási jog a bérlőt, bérlőtársakat, a társbérlőt, illetve az itt megjelöltek hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. (1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése) Azt a személyt is elővásárlási jog illeti meg, aki a határozatlan időre

bérbeadott önkormányzati lakásra fennálló vételi jogával 1995. november 30-ig nem élt. (1993. évi LXXVIII. törvény 45. § (1) bek., 48. § (1) bek.)

Az elővásárlási jogot átruházni nem lehet, de a bérlő, a bérlőtárs, illetőleg a társbérlő hozzájárulásával az elővásárlási jogot azok egyenesági rokona, valamint örökbefogadott gyermekük is gyakorolhatja.

Az elővásárlási jog az örökre nem száll át, ez azonban nem érinti a bérleti jog folytatására jogosult személyek elővásárlási jogát.

Ha a lakás az önkormányzat (az állam) és más személy közös tulajdonában áll, a bérlőt – e törvény alapján - elővásárlási jog nem illeti meg.

Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg. (1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bek.)

Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg. (1993. évi LXXVIII. törvény 59. §)

A 2001-es agrárcsomag az elővásárlási jog tekintetében bizonyos jogalanyok tekintetében a tulajdonhoz való jutás elősegítése érdekében részletesen meghatározta azokat a jogalanyokat, akiket elővásárlási jog illet meg **termőföld és tanya** eladása esetén.

Termőföldnek minősül a külterületen valamilyen művelési ágban (szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként) nyilvántartott terület. Az elővásárlási jog ebben az esetben sem kerül bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, viszont a művelési ágból felismerhető annak fennállása.

Tanya a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó, legfeljebb 6000 m² területű föld együttese. (1994. évi LV. törvény 3. § a) és b) pontjai) Tanya esetében a jogi jellegből ismerhető fel az elővásárlási jog fennállása.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. §-ának 2002. július 27-től hatályos rendelkezése (16/2002.(II.18.) Kormányrendelettel módosított) elővásárlási jogosultsági sorrendet határoz meg az alábbiak szerint.

„10. § (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) a haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót;

d) a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

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

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező őstermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.”

Az (1) bekezdés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn a közeli hozzátartozók (Ptk. 685. § b) pontban meghatározottak) és a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén, valamint olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült. (1994. évi LV. tv. 10. § (3) bek.)

Osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonostárs Ptk.-ban nevesített elővásárlási jogát megelőzi a termőföldről szóló törvényben meghatározott elővásárlási jog.

A haszonbérlet, felesbérlet és részesművelő az elővásárlási jogot akkor gyakorolhatja, ha a haszonbérleti jogviszony legalább három éve fennáll. Ha a haszonbérlet (felesbérlet, részesművelő) jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet, ennek tagja, illetve részvényese esetén további feltétel a legalább hároméves tagi, illetve részvényesi jogviszony. (1994. évi LV. tv. 10. § (5) bek.)

Az (1) bekezdés a) pontjában megjelöltek azért kerültek az elővásárlásra jogosultak közé első helyen, mivel a törvény célja az, hogy elsősorban azok jussanak földhöz, akik azt megművelik, abba már befektettek, illetve mezőgazdaságból élnek. További cél az is, hogy ne maradjanak parlagon termőföldek, minél több kerüljön megművelésre olyan emberek által, akik a mezőgazdaságból élnek. Mindezekre tekintettel helyben lakó szomszéd, illetve helyben lakó is csak akkor lehet elővásárlásra jogosult, ha családi gazdálkodó, őstermelő, egyéni vállalkozó, vagy jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet helyben lakó természetes személy tagja vagy részvényese.

Az elfogadott ajánlat elővásárlásra jogosultakkal történő megismertetése hirdetmény útján történik az elővásárlásra jogosultak nagy száma miatt. Lényege, hogy az elfogadott ajánlat megküldésre kerül a jegyzőnek, aki kifüggeszti azt a helyi önkormányzat hirdetőtábláján, és az elővásárlásra jogosultak 15 napon belül élhetnek elővásárlási jogukkal. Ha több azonos jogállású elővásárlásra jogosult van, akkor a tulajdonos dönt a személyük között. (lásd 1. számú mellékletet)

Az NFA-nak elővásárlási joga abban az esetben is van, ha ajándékozási szerződéssel történik a termőföld átruházása (kivétel közeli hozzátartozók között).

A gyakorlatban már többször tapasztaltam, hogy a termőföldre fennálló elővásárlási jogot úgy próbálják meg kiküszöbölni a szerződő felek, hogy a tényleges adásvételi szerződést egy csereszerződéssel leplezik, amelyben a termőföld ingatlant egy ingó dologra cserélik, ezáltal nem áll fenn a törvényben meghatározott elővásárlási jog. Az eladók általában ragaszkodnak a vevőikhez, ezért kijátsszák a jogszabályi előírásokat egy nem a tényleges akaratot tükröző szerződéssel, ezáltal egyrészt rövidül az egész eljárás ideje (nincs szükség kifüggesztésre stb.), másrészt nem érvényesül a jogalkotói cél. Amennyiben a szerződő felek között jogvita alakul ki, mondjuk a vételár megfizetése tekintetében, úgy elég nehezen lehet érvényesíteni a bíróságon a jogaikat, illetve a kötelezettségeiket egy csereszerződés alapján.

Fontosnak tartom megemlíteni, hogy a végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt a **2005. évi CLXII. törvénnyel** módosításra került aszerint, hogy ingatlan végrehajtás során a helyi önkormányzatoknak elővásárlási joguk áll fenn a területi illetékességükhöz tartozó ingatlanok tekintetében.

A jogalkotói szándék az volt, hogy az önkormányzatok növeljék a lakástulajdonukat. A törvénymódosítás lehetőséget adott arra is, hogy a lakásmaffia áldozatává vált tulajdonos ne veszítse el végérvényesen az ingatlantulajdonát, hanem bérlőként, vagy egyéb jogcímen ott maradhat az ingatlanban. Az önkormányzat 30 napon belül élhetett az elővásárlási jogával.

A végrehajtási törvényt módosító 2005. évi CLXII. törvény rendelkezéseinek megsemmisítését kérték az indítványozók az Alkotmánybíróságtól, mert álláspontjuk szerint a módosító törvény sérti a jogbiztonság követelményeit, ugyanis nem rendelkezik arról, hogy a folyamatban levő ügyekben, illetve a már kitűzött árveréseknél kell-e alkalmazni a módosított szabályokat. Kifogásolták azt is, hogy a módosító törvény 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. Továbbá nem volt az indítványozók számára egyértelmű az sem, hogy a többi értékesítési forma - árverésen kívüli eladás, közös tulajdon árveréssel történő megszüntetése, vagyonekbezárs - esetén is megilleti-e az önkormányzatot az elővásárlási jog. További vita tárgya lehet, hogy mi lesz a tulajdonjog bejegyzésének alapjául szolgáló okirat, mikor kell a vételárhátralékot megfizetni a vevőnek, van-e vételárhátralék fizetési haladék akkor, ha az árverést bíróság előtt támadták meg, illetve nem állapítható meg, hogy mi lesz a szerzés jogcíme - adásvétel vagy árverés, és mikor keletkezik az önkormányzat vételár-fizetési kötelezettsége.

Az indítványozók azt is kifogásolták, hogy a törvénymódosítás a lakásmaffia áldozatává vált lakástulajdonosok védelmét szolgálja, ugyanakkor a szabályozás az elővásárlási jogot kiterjeszti minden ingatlan végrehajtásra. Így a végrehajtási eljárások jelentős részében olyan többletjogosítvány keletkezik az önkormányzatoknak, amelynek nincs indoka. További kifogás volt az is, hogy az önkormányzat a végrehajtási eljárásban aktív közreműködő lehet, mivel az ingatlan értékbecslésének alapjául szolgáló adó- és értékbizonyítvány kiállítás a települési önkormányzat jegyzőjének hatáskörébe tartozik, ami lehetőséget adhat az árverés eredményének befolyásolására.

Az Alkotmánybíróság megalapozottnak találta a fentebb részletezett indítványokat, és a végrehajtási törvény erre vonatkozó szakaszait 2007. május 31. napjával megsemmisítette.

Indokolásában kifejtette, hogy ahhoz, hogy a törvény más vevőkhöz képest, azok hátrányára, többletjogokkal ruházza fel a települési önkormányzatot, alkotmányos indok szükséges, ami azonban a szabályozásból hiányzik. Az Alkotmánybíróság egyhangú álláspontja szerint a módosító törvénnyel megállapított szabályozás sérti a jogegyenlőség és a jogbiztonság követelményét is.

4.3 Az elővásárlási jog gyakorlása

A Ptk. 373. § (6) bekezdése a szerződéssel biztosított elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat (Ptk. 373. § (1)-(2) bek.) a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra

is alkalmazni rendeli el. A gyakorlat számára legfontosabb kérdésekben a **PK 9. számú állásfoglalás** ad iránymutatást, melyek fontosabb elemei alább kerülnek kifejtésre.

Az elővásárlási jog gyakorlásával akkor élhet a jogosultja, ha tudomást szerez arról, hogy a tulajdonos számára, az érintett ingatlanra, illetve tulajdoni illetősségre vonatkozóan, egy harmadik személy vételi ajánlatot tett.

Tehát első lépésként a tulajdonosnak **közlési kötelezettsége** keletkezik a kapott vételi ajánlat tekintetében az elővásárlási jog jogosultja felé. A kapott ajánlatot teljes terjedelmében közölni kell a jogosulttal, és megfelelő határidő kitűzésével nyilatkozattételre kell őt felhívnia.

A közlés kötelezettsége nem minden ajánlatra, csak arra terjed ki, amelyet az eladó elfogadott. Ha a tulajdonostárs és a vevő a szerződést írásba foglalta, az ajánlat közlésének a szerződés megküldését kell tekinteni (BH 1999.63.).

Nem pótolja az ajánlat közlését, ha az eladó a tulajdonát képező ingatlant a vevővel történő tárgyalást megelőzően már felajánlotta vételre az elővásárlásra jogosult számára még akkor sem, ha a vételi feltételek azonosak. Ha az elővásárlásra jogosulttal közölt vételi ajánlat alapján a szerződés mégsem jött létre, de később - akár azonos, akár a vevőre nézve terhesebb tartalommal - ismét megállapodnak, az újabb ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni kell, és az nem mellőzhető arra hivatkozással, hogy a jogosult azonos vagy kedvezőbb feltételek mellett korábban nem élt az elővásárlás jogával.

Ha a tulajdonos a harmadik személlyel kötött előszerződést küldi meg az elővásárlásra jogosultnak az elővásárlási jogra felhívással, a később megkötött végleges szerződést nem kell ismét közölnie, ha annak tartalma teljes egészében azonos az előszerződésben foglalt feltételekkel (BH1995. 568.).

A teljesség követelményének az a közlés felel meg, amely a kötendő szerződés valamennyi tartalmi elemére kiterjed. Az ajánlat hiányos közléséhez ugyanaz a jogkövetkezmény társul, mint a közlési kötelezettség elmulasztásához. A közlés kötelezettsége kiterjed a szerződési ajánlat utóbb történt módosítására is. A közlés csak írásban érvényes, beleértve az ajánlat elfogadását is, mivel az elfogadó nyilatkozattal

létrejön az eladó, valamint az elővásárlásra jogosult, mint vevő között az adásvételi szerződés. (Ptk. 365. § (3), BH1980. 130.).

Az ajánlat az elővásárlásra jogosulttal közöltnek akkor minősül, amikor az hozzá megérkezett. (Ptk. 214. § (1) bek.)

A vételi ajánlat közlése akkor mellőzhető, ha az elővásárlásra jogosult ismeretlen helyen tartózkodik vagy más körülmények miatt (pl. külföldön tartózkodó jogosult) a közlés rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járhat. Ilyen kivétel lehet osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonosok viszonylag nagy száma is. Ez utóbbi esetben azonban azokkal a tulajdonostársakkal, akikkel szemben a közlés nem ütközik nehézségbe, az ajánlatot akkor is közölni kell, ha vannak olyan további tulajdonostársak, akiknek nagyobb száma a velük történő közlés érdekében olyan utána járást igényelne, amely csak rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel lenne teljesíthető.

Az ajánlat közlésekor a tulajdonos a körülmények által indokolt határidőt köteles szabni. Az ajánlati kötöttség idejét a Ptk. 211. § (2) bekezdése szabályozza. A szerződés tartalmától is a határidőt úgy kell meghatározni, hogy az alkalmas legyen az ügy összes körülményére figyelemmel a szerződéses feltételek megfontolására és a válaszadásra.

Az elővásárlásra jogosult az ajánlatot vagy teljes terjedelmében **elfogadja, vagy nem gyakorolja az elővásárlás jogát**. Ha a jogosult olyan választ ad, hogy élni kíván e jogával, de más szerződési feltételek mellett (pl.: nem a legmagasabb vételi összeget vállalja fizetni, vagy nem egy összegben, hanem részletekben kívánja megfizetni a vételárat, ellentétben a vevő által vállalt kötelezettségektől stb.), a nyilatkozata hatálytalan, s ezzel elvesztette az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét (BH1996. 433.).

Ha a jogosult az ajánlatra határidő alatt nyilatkozatot nem tesz, a határidő leteltével a tulajdonostárs a vevővel a szerződést az ajánlatnak megfelelő (vagy a vevőre terheesebb) feltételek mellett szabadon megkötöheti. Az elővásárlási jogról lemondó külön nyilatkozat megtételét a tulajdonos nem követelheti. Ez esetben ugyanis a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez – az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata hiányában csatolnia kell a nyilatkozattételre vonatkozó írásbeli felszólításnak és a kapott vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosult részére történt kézbesítését igazoló okmányt, amely vagy átvételi elismervény, vagy tértivevény lehet (Vhr. 75. § (1)-(3) bek.).

Ingatlanra vonatkozóan az elővásárlási jog gyakorlása (az elfogadó nyilatkozat megtétele) csak írásban érvényes, mint ahogy azt fentebb már kifejtettem.(BH 1980.130.)

Osztatlan közös tulajdon esetében ha a tulajdonostársak megegyeznek abban, hogy együttesen gyakorolják az elővásárlási jogot, a megtett elfogadó nyilatkozatukkal közös tulajdonként szerzik meg az eladó tulajdonostárs hányadrészét egymás között olyan arányban, amilyen arányt a meglévő tulajdoni hányadrészeik képviselnek. Ettől az aránytól közös megegyezéssel eltérhetnek.

Ha a tulajdonostársak nem élnek közösen az elővásárlási jogukkal, 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 megindokolni a döntését és azt a ki nem választott tulajdonostárs a dologhoz fűződő jogára (pl. tulajdoni hányadrésze nagyobb mint a kiválasztotté) vagy törvényes érdekére hivatkozással nem kifogásolhatja.

Ha a tulajdonos úgy köti meg a szerződést a vevővel, hogy a megelőző **vételi ajánlat közlésre vonatkozó kötelezettségének részben vagy egészben nem tett eleget, azzal a jogkövetkezménnyel jár**, hogy a szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan, tehát az elővásárlási jogát akkor is gyakorolhatja, ha tulajdonos a szerződést a vevővel már megkötötte. A megkötött szerződés hatálytalanságára csak akkor hivatkozhat az elővásárlásra jogosult, ha egyidejűleg gyakorolja is az elővásárlás jogát.

Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés alapján a vevő jogszerzése hatályos lesz:

- ha az elővásárlásra jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogával,
- ha a sérelemről tudomást szerzést követően az elfogadó nyilatkozatát az ajánlattól eltérő tartalommal teszi meg,
- ha a jogsérelemre hivatkozó elővásárlásra jogosult a vételi jog gyakorlásával a tulajdonszerzését korlátozó rendelkezésbe ütközően szerezne tulajdonjogot (pl.: termőföld esetén már meghaladta a tulajdonát képező termőföld mennyisége a 300 hektár nagyságot vagy a 6000 aranykorona értéket (1994. évi LV. törvény 5. §).

Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonos az elővásárlási joga megsértésével kötött szerződés hatálytalanságára hivatkozással vételi jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a kívülálló harmadik személlyel vevő jogszerzése nem volt jóhiszemű, azaz a szerződés megkötésekor tudta, vagy a körülmények alapján tudnia kellett volna, hogy az ingatlannak a nyilvántartásba be nem jegyzett további tulajdonosa is van.

Az elővásárlási jog sérelmére és a gyakorolt vételi jogra alapított kereseti kérelemnek arra kell irányulnia, hogy a bíróság az eladó és vevő között létrejött szerződést vele szemben hatálytalannak mondja ki, valamint állapítsa meg, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre.

A perben a bíróság azt vizsgálja, hogy az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok megsértésével történt-e a szerződéskötés, valamint azt, hogy az elfogadó nyilatkozat komoly és megalapozott-e.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult a szerződésről tudomást szerzését követően haladéktalanul él a jogaival, a teljesítőképesség és teljesítőkészség vizsgálatát helyezi előtérbe a bíróság. A már esedékessé vált (a vevő által esetleg már teljesített) vételárat bírói letétbe kell helyezni. Amennyiben a vételárnak jövőben esedékes része is van, az elővásárlásra jogosultnak megfelelő módon igazolnia kell, hogy az ahhoz szükséges fedezettel rendelkezik.

Ha azonban az igény érvényesítésére a tudomásszerzéstől hosszabb idő elteltével kerül sor, nem mellőzhető a késedelem okainak és az eltelt idő alatt tanúsított magatartásnak és annak a vizsgálata sem, hogy az elővásárlási jogot sértő szerződés léteéről tudomást szerzésekor az elővásárlásra jogosult rendelkezett-e a joga gyakorlásához szükséges teljesítőképességgel vagy sem.

4.4 Az elővásárlási jogok versengése

A Ptk. két helyen rendelkezik az elővásárlási jogok rangsoráról a következők szerint.

*„A külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát.”*²¹

*„Az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses elővásárlási jogot megelőzi.”*²²

Az első esetben (Ptk. 145. § (3) bek.) a külön jogszabályon alapuló elővásárlási jog minden esetben megelőzi a Ptk.-n alapuló tulajdonostársak elővásárlási jogát osztatlan közös tulajdon esetén.

A második esetben a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot helyezi előtérbe a szerződésen alapulóval szemben. Tehát amennyiben egy adott ingatlanra vonatkozóan több elővásárlásra jogosult kíván élni az elővásárlás jogával, úgy azt kell vizsgálni, hogy szerződésen, jogszabályon, vagy külön jogszabályon alapulnak-e.

A jogszabályon alapuló többes jogosultság esetén a jogszabály a jogosultak egymás közötti rangsorát is meghatározza (pl. termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 10. §).

Jogszabály rendelkezik arról is, hogy több, jogszabályon alapuló elővásárlási jog fennállása esetén a joggyakorlás milyen sorrendben történhet. Így például az épített környezet alakítása és védelme körében az önkormányzatot megillető elővásárlási jog - a műemléki ingatlant kivéve - a más jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megelőzi (1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (5) bek.).

A védett természeti értékre és területre az államot megillető elővásárlási jog a más jogosultakat megillető elővásárlási jogot előzi meg (1996. évi LIII. törvény 68. § (6) bek.).

²¹ Ptk. 145. § (3) bek.

²² Ptk. 373. § (6) bek.

4.5 Elővásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban

Az elővásárlási jog ingatlan nyilvántartásban történő megjelenése három eljárásban történik. Az egyik az elővásárlási jog bejegyzése az ingatlan nyilvántartásba (itt a megállapodáson alapuló elővásárlási jogra helyezem a hangsúlyt), a másik az elővásárlási jog fennállása esetén való eljárás, a harmadik pedig az elővásárlási jog gyakorlása alapján a tulajdonjog bejegyzése. A következő három alfejezetben ezek kerülnek meghatározásra.

4.5.1 Az elővásárlási jog bejegyzése

Mint az előzőekben már kifejtettem, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, megállapodáson alapuló elővásárlási jog dologi hatályúvá válik, tehát a bejegyzéssel válik mindenki számára kötelezővé. Alapvetően az elővásárlási jogosult jogainak biztosítását az ingatlan nyilvántartási bejegyzés adja.

„(3) A jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartást - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.

(4) Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy, illetve az ingatlan-nyilvántartásból törölt jog vagy tény jogosultja nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.”²³

Mindezekre tekintettel, hiába áll fenn az eladó és az elővásárlásra jogosult között kötelmi jogviszony, ha valaki az ingatlan nyilvántartásban bízva jóhiszeműen jogot szerez, azzal

²³ Inyvtv. 5. § (3)-(4) bek.

szemben az elővásárlási jog jogosultja, aki nem került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, nem érvényesítheti jogosultságait.

Ezért az ingatlan nyilvántartásba célszerű és indokolt az elővásárlási jog bejegyzése.

Az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet a tulajdoni lap III. részére rendeli el bejegyezni az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat – köztük az elő- és visszavásárlási, valamint vételi jogot - illetve azok jogosultjait. (Vhr. 4. § (1) bek. c) pontja)

Elővásárlási jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni, viszont nem lehetséges az ingatlan természetben meghatározott részére. (Vhr. 14. § (1) bek.)

Ha az elővásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni. (Vhr. 14. § (3) bek.)

Az Inytv. rendelkezései szerint jog keletkezését, módosulását, illetve megszűnését meghatározott nyomtatványon benyújtott kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni. (Inytv. 26. § (1) bek.)

A kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot (közjegyző által készített közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat) is. (Inytv. 26. § (2) bek.)

Az Inytv. 32. § (1) bekezdése az okirat tartalmi kellékeit sorolja fel, melyeket tartalmaznia kell ahhoz, hogy bejegyzés alapjául szolgálhasson. Ilyenek például a felek személyes adatai, az érintett ingatlan pontos megjelölése, ügyvédi ellenjegyzés stb. Ezek közül a legfontosabb a bejegyzési engedély a bejegyzett jogosult részéről. Amennyiben ezek valamelyike hiányzik az okiratból, az a nem pótolható hiányosságok közé tartozik, és a bejegyzés iránti kérelmet a 39. § (3) bekezdése alapján határozattal el kell utasítani. Ez esetben az elutasítás tényét a tulajdoni lap III. részére fel kell jegyezni. (Inytv. 40. § (4) bek.) Az Inytv. ezen rendelkezéseit a visszavásárlási, valamint a vételi jog vonatkozásában is alkalmazni kell.

Tehát, ha az elővásárlási jog megállapodáson alapul, akkor csatolni kell azt és a kérelem nyomtatványt, ha az önkormányzat rendeletében alapít elővásárlási jogot, akkor csatolni kell az önkormányzati rendeletet, valamint a bejegyzés iránti kérelmet.

A felek az elővásárlási jog bejegyzése iránti kérelmüket ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba vagy közokiratba foglalt közös kérelmükkel mindaddig visszavonhatják,

amíg abban a földhivatal döntést nem hozott. (Inytv. 26. § (9) bek.) Nem lehetséges az, hogy csak az egyik fél kérje a bejegyzés iránti eljárás megszüntetését, illetve fontos szabály az is, hogy ennek okiraton kell alapulnia. [7]

Előfordul az, hogy társasház alapítása során a tulajdonosok elővásárlási jogot kötnek ki egymás lakására, de erre vonatkozóan bejegyzési engedélyt nem tartalmaz az alapító okirat, illetve nem is kéri annak bejegyzését az ingatlan nyilvántartásba. Amikor sikerült életünk első lakását megvásárolnunk 3 éve, a társasház közös képviselője azzal támadt ránk, hogy az eladóval kötött adásvételi szerződésünket bármelyik társasházi tulajdonos megtámadhatja a bíróság előtt, mivel az egyes társasházi lakásokra vonatkozóan elővásárlási joguk áll fenn. Az első riadalom után higgadtan (mivel már a foglalót átadtuk az eladónak, valamint a hitelbírálati díjat is levonta a bank a folyószámlánkról) átgondoltam a dolgot és az alábbiakra jutottam. Egyrészt az eladónak tájékoztatási kötelezettsége állt fenn a társasház többi tulajdonosa felé, illetve felénk, mint vevők felé, hogy a tulajdonát képező ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog áll fenn. Ez, mint utóbb kiderült, a tulajdonos számára is „újdonság” volt, mivel a lakást a szüleitől örökölte, még nem élt, amikor a szülei azt megvásárolták, és ő már tíz éve nem ott él, soha nem folyt bele a társasház közgyűlési ügyeiben, így nem tudott az elővásárlási jog fennállásáról.

Utána arra a következtetésre jutottam, hogy mivel én és a férjem jóhiszemű jogot szerző felek vagyunk, akik az ingatlan nyilvántartásban bízva tulajdonjogot szerzünk, és az elővásárlási jogot nem tartalmazta az ingatlan nyilvántartás (Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdései), úgy az adásvételi szerződésünk érvényességét senki sem vitathatja, illetve nem támadhatja meg azzal, hogy elővásárlási joga áll fenn.

Továbbá az elővásárlási jog csak kötelmi hatályú a tulajdonosok között, mivel annak bejegyzését nem kérték az ingatlan nyilvántartásba, tehát a harmadik jóhiszemű jogot szerzővel nem lehet dologi hatályú, nem lehet mindenki számára kötelező. Ezek után megnyugodtam.

Amikor a közös képviselővel a legközelebbi találkozásunkkor, illetve amikor a közgyűlésen, már mint tulajdonos részt vettem, közöltem az álláspontomat a közös képviselővel, illetve a többi tulajdonossal, azt a választ kaptam, hogy ezt ők tulajdonképpen azért kötötték ki annak idején, hogy „idegenek” (sejtettem, hogy kikre gondolnak) ne kerülhessenek be a közösségbe. Ez az indok nem tudom melyik bíróságon állta volna meg a helyét.

4.5.2 Eljárás elővásárlási jog fennállása esetén

„(1) Ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve, vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kéri - a (2) és (3) bekezdésben foglaltak kivételével - csatolni kell a jogosult nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni.

(2) Ha a jogosult nem nyilatkozott, annak nyilatkozattételre való írásbeli felszólítását és a kapott vételi ajánlat közlését a kérelmező az átvételt igazoló irattal (tértivevény, átvételi elismervény) köteles igazolni.

(3) Ha a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben elő kell adni a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket.”²⁴

Ebben az alfejezetben az osztatlan közös tulajdon, valamint az 1994. évi CII. törvény és az 1994. évi XLIX. törvény alapján fennálló elővásárlási jog esetén való intézkedést mutatom be részletesen.

Amennyiben az ingatlan nyilvántartásból megállapítható, hogy elővásárlási jog áll fenn, úgy a földhivatali ügyintézőnek kötelessége hiánypótlási felhívást kiadni az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának csatolására vonatkozóan, ha nem az ő javára kéri a tulajdonjog bejegyzését. (Inyvtv. 39. § (1) bek.)

Mint már fentebb meghatározásra került, osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonjog bejegyzéséhez a Vhr. 75. § (1) - (3) bekezdése értelmében csatolni kell a jogosultak nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kívánnak élni, ennek hiányában igazolni kell, hogy a jogosultak nyilatkozattételre felszólítása és a vételi ajánlat közlése írásban megtörtént. Nem tekinthető közlésnek, ha a nem szabályosan címzett postai küldemény „nem kereste” jelzéssel visszaérkezik (BH1996.661.) Ha e nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli

²⁴ Vhr. 75. §

nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, a bejegyzéshez a szerződő feleknek együttesen kell nyilatkozniuk a rendkívüli nehézséget vagy a számottevő késedelmet valószínűsítő tényekről. A gyakorlatban amennyiben arra hivatkozással nem csatolják az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak lemondó nyilatkozatát, úgy az akkor fogadható el, ha az adott ingatlan tulajdonosainak a száma a 15 főt meghaladja.

A tulajdonostárs tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés benyújtásánál elég sokszor problémát jelent az, hogy a többi társtulajdonos részére az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést, vagy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást nem a jogszabályi előírásoknak megfelelően kézbesítik az érdekeltek részére. Több esetben is találkoztam olyan beadványokkal, amikor a közlési kötelezettség teljesítését feladóvevénnyel igazolták, amely nem tanúsítja, hogy az elővásárlási jog jogosultja azt átvette, valamint nem csatolták a kiküldött ajánlatot, amely a jogosult részére megküldésre került. Ezen esetekben a Vhr. 75. § (1) - (3) bekezdése értelmében hiánypótlási felhívás került kiadásra.

További probléma szokott lenni, hogy az elővásárlási jogra való felhívásokat nem az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre került lakcímére küldik meg a jogosultak részére. Ez abból adódik, hogy nem minden jogosult jelenti be a földhivatal felé, ha a lakcíme megváltozott (Inyvtv 27. § (1) és (3) bek.), ezért gyakran előfordul, hogy az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett nem egyezik meg a tulajdonosok tényleges lakcímével.

A földhivatali eljárásban nincs mód annak mérlegelésére, hogy az elővásárlási jog jogosultjának a vételi ajánlat elfogadására a körülmények által indokolt időt biztosították-e a tulajdonostársak (BH1994. 164.).

A tulajdonjog bejegyzéséről hozott határozatot a földhivatalnak valamennyi tulajdonostárs részére kézbesítenie kell (Inyvtv. 52. § (1) bek. d) pontja), és a határozatban a bejegyzés alapjául szolgáló iratokat is meg kell jelölnie. Ha a tulajdonostárs vitatja az elővásárlási jogra vonatkozóan a bejegyzéshez elfogadott iratok (igazolások, nyilatkozat) jogszerűségét, a határozat ellen fellebbezéssel élhet (Inyvtv. 55. § (1) bek.).

Ebben az eljárásban kizárólag arra hivatkozással támadható a földhivatali határozat, hogy nem csatolták valamennyi tulajdonostárs nyilatkozatát, nem történt meg minden tulajdonostárs részére vagy hiányos volt az írásbeli ajánlat-közlés, nem valószínűsítették megfelelően a közlés mellőzését indokoló körülményeket, illetve a megjelölt ok a mellőzésre alapul nem szolgált.

Gond merül fel, ha szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott, vagy erdőbirtokossági társulati tag tulajdonát képező földrészlet az adásvétel tárgya.

Szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott földrészletre elővásárlási jog illeti meg a szomszéd hegyközségi tagot az 1994. évi CII. törvény szerint. Az e területekről szóló nyilvántartást az FVM hivatalok és az adott hegybíró tartja nyilván. Az Inyvtv. nem ad lehetőséget a szőlő kataszterben nyilvántartott földrészlet jogi jellegének megjelölésére, ezért az ingatlan nyilvántartásból ez az adat nem derül ki. Itt az eladónak tájékoztatási kötelezettsége keletkezik a vevő felé, hogy a tulajdonát képező ingatlan szerepel-e a hegybíró által vezetett nyilvántartásban, illetve hogy azon elővásárlási jog fennáll-e. Itt még tovább bonyolítja a helyzetet, hogy nemcsak szőlő művelési ágú ingatlanok tartoznak ide, hanem azok a földrészletek is, amelyek szőlő termesztésére alkalmasak.

Erdő esetén az 1994. évi XLIX. törvény alapján elővásárlási jog illeti meg az erdőbirtokossági társulati tagot. Az ingatlan nyilvántartásból erdő esetében sem derül ki, hogy erdőbirtokossági társulat tagjának a tulajdonában van-e. Az erdőbirtokossági társulat az alapszabályában szabályozhatja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó kérdéseket. A társulat elnöke kiadhat nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogával valamely tag kívánt-e élni, amely elfogadható bejegyzés alapjául, tehát nem kell hiánypótlási felhívást kiadni az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatára vonatkozóan. De itt is felmerül a kérdés, hogyan kell eljárni, ha az alapszabályban nem rögzítették az elővásárlásra vonatkozó kérdéseket.

Véleményem szerint az ingatlan nyilvántartási ügyintéző nem biztos, hogy ismeri az 1994. CII. törvény és az 1994. évi XLIX. törvény rendelkezéseit, ez esetben nem ad ki hiánypótlási felhívást az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatainak csatolására, így jogsérelem éri az elővásárlásra jogosultakat. Fontos tehát, hogy a megyei földhivatalok erre vonatkozóan eljárási utasítást adjanak ki, hogy ne alakulhasson ki jogvita a felek és a földhivatalok között.

Mivel ezen tények az ingatlan nyilvántartásból nem derülnek ki, így nem akasztják meg az eljárást, tehát a tulajdonjog bejegyzésre kerül a vevő javára.

4.5.3 Elővásárlási jog gyakorlása alapján a tulajdonjog bejegyzése

Az elővásárlási jog három alanyú jogviszony, melynek szereplői az ingatlan tulajdonosa (az eladó), a vevő és az elővásárlásra jogosult. Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés alanyaiban áll be változás, az eredeti kötelemnek sem a tartalma, sem a tárgya nem módosul.

Ahhoz, hogy az elővásárlási jog gyakorlása útján ingatlanra nézve érvényes szerződés jöjjön létre, az szükséges, hogy mindkét szerződő fél részéről legyen egy-egy olyan írásbeli nyilatkozat, amely megfelel a Legfelsőbb Bíróság XXV. sz. Polgári Elvi Döntésében meghatározott minimális alaki és tartalmi kellékeknek (BH2003.19). Az elővásárlási jog közlése csak írásban érvényes, beleértve az ajánlat elfogadását is, mivel az elfogadó nyilatkozattal létrejön az eladó, valamint az elővásárlásra jogosult, mint vevő között az adásvételi szerződés (BH 1980.130).

Azonban az Inyvtv. szigorú feltételeket szab a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok alaki és tartalmi kellékeire vonatkozóan.

Az Inyvtv. 29. §-ában meghatározásra került, hogy jogok bejegyzésének csak közokirat, vagy teljes bizonyító erejű magánokirat alapján van helye. Ezeknek az okiratoknak a legfontosabb tartalmi kelléke az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jogosult bejegyzési engedélye. Ezt a bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja.

Az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésében kerültek meghatározásra a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok kellékei közöttük az érdekeltek személyes adatai, az érintett ingatlan pontos megjelölése (település neve, helyrajzi szám), a jog pontos megjelölését és a jogváltozás jogcímét, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. További megszorítás, hogy tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye.

A Legfelsőbb Bíróság 3/2007. KPJE számú jogegységi határozatának rendelkezése szerint 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 nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) megadja.

Tehát amennyiben az elővásárlásra jogosult élni kíván az elővásárlás jogával, akkor ezt közölnie kell a tulajdonossal okirati formában, valamint a tulajdonos eladónak meg kell adnia a tulajdonjog bejegyzési engedélyt is az elővásárlásra jogosult részére.

Amennyiben a közlés az eladó, valamint a vevő között létrejött adásvételi szerződés megküldésével történik, amelyben az eladó már megadta a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vevő részére, úgy ez a bejegyzési engedély nem fogadható el az elővásárlásra jogosult tekintetében, mivel a bejegyzési engedély kiadására akkor került sor, amikor a vevő teljesítette a szerződésben vállalt kötelezettségét, nevezetesen a vételárat megfizeti. Ebben az esetben 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.

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.

Amennyiben a vevő tulajdonjoga az elővásárlásra jogosult sérelmére került bejegyzésre, úgy a jogosultnak a bíróságtól kell kérnie az eladó, valamint a vevő között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságát (PK. 9. számú állásfoglalás).

5 A visszavásárlási jog fogalma, keletkezése

A visszavásárlási jog azt jelenti, hogy az eladó kiköti magának, hogy az eladott ingatlant visszavásárolhatja a vevőtől.

*„Az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írásba kell foglalni. A visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre.”*²⁵

Tehát a visszavásárlási jog egy adásvételi szerződésen alapul, amely megkötésekor egyidejűleg az adásvételi szerződésben, vagy egy külön okiratban a visszavásárlás joga kikötésre került (általában az adásvételi szerződésben kerül kikötésre). A gyakorlása a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozaton alapul, amelyben a visszavásárlásra jogosult élni kíván a korábban kikötésre került jogával. [7]

„A visszavásárlás azzal történik meg, hogy az eladó a vevőhöz nyilatkozatot intéz, amely szerint az eladott dolgot visszavásárolja. Itt tehát az eladót megillető hatalmasságról van szó: egyoldalú nyilatkozattal jön létre a jogviszony, amelynek alapján a vevő az eladott dolgot köteles visszaszolgáltatni.”²⁶

Ha a felek megállapodása szerint az eladó a szerződésben meghatározott feltételek esetén köteles a dolgot visszavásárolni, nem visszavásárlási jogról, hanem bontó feltétellel kötött adásvételi szerződésről van szó (BH1993. 243.).

Érvénytelen a visszavásárlási jog kikötése, ha nem az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg került kikötésre, hanem későbbi időpontban. Ez a tartalma szerint vételi jognak felel meg a Ptk. 375. § foglaltak szerint.

A törvény kötelező írásbeli alakot köt ki visszavásárlási jog létrejöttéhez, de az elővásárlási joggal eltérően csak meghatározott időre lehet kikötni.

²⁵ Ptk. 374. § (1) bek.

²⁶ Polgári Törvénykönyv Magyarázata II. kötet

*„A visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni; az ezzel ellentétes megállapodás semmis.”*²⁷

A visszavásárlási jogot maximum 5 évre, vagy ennél rövidebb időre lehet csak kikötni. Ha a szerződésben a felek az öt évnél hosszabb időtartamban állapodnak meg, a meghaladó kikötés semmis és helyébe az öt éves határidő lép. A szerződés ezzel a hosszabb időtartamú kikötéssel nem veszíti érvényességét. A kikötött időtartam leteltével a szerződés hatálya megszűnik a Ptk. 228. § (2), és a 229. § (3) bekezdése alapján.

A Ptk. 374. § (5) bekezdése értelmében egyebekben a visszavásárlási jogra az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. Erre tekintettel a visszavásárlás joga is személyhez kötött és oszthatatlan (Ptk. 373. § (4)-(5) bek.). E jog biztosítására a felek az adásvételi szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat is kiköthetnek (Ptk. 114. § (2) bek.).

A visszavásárlási jog dologi hatályúvá az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik, tehát a bejegyzéstől kezdődően hatályos minden későbbi jogszerzővel szemben.

5.1 A visszavásárlási jog gyakorlása

A visszavásárlás joga a felek által korábban meghatározott határidőn belül bármikor, a vevőhöz intézett egyoldalú jognyilatkozattal gyakorolható. Ezt minden esetben írásban teheti meg a visszavásárlási jog jogosultja. Ekkor, ezzel a nyilatkozattal adásvételi szerződés jön létre a felek között, azonban a jog gyakorlásához a bejegyzésre került tulajdonosnak már nem kell hozzájárulnia.

*„A visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral; az eredeti vevő azonban a visszavásárlási áron felül követelheti azt az összeget, amellyel a dolog értéke hasznos ráfordításai folytán a visszavásárlás időpontjáig gyarapodott, a visszavásárló pedig levonhatja a dolog időközi romlásából eredő értékcsökkenést.”*²⁸

Tehát a visszavásárlás időpontjában fennálló meghatározott értékváltozásokat figyelembe kell venni. Az eredeti vételárból az eladó levonhatja az állagromlásra visszavezethető

²⁷ Ptk. 374. § (2) bek.

²⁸ Ptk. 374. § (3) bek.

értécsökkenés összegét. Továbbá a korábbi vevő a vételárhoz hozzászámíthatja a visszavásárláskor fennálló értéknövekedés összegéből azt a részt, ami a korábbi hasznos ráfordításaiból ered. Az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek, kiadások, közterhek a visszavásárlási ár számításánál nem vehető figyelembe.

*„Az eredeti vevő felelős a visszavásárlási jog megghiúsításáért vagy csorbításáért; ha azonban a dolog neki fel nem róható okból megsemmisült, a visszavásárlási jog megszűnik.”*²⁹

A visszavásárlási jog megghiúsításának leggyakoribb esete, amikor a vevő a dolgot harmadik személynek eladja a visszavásárlási jog fennállása ellenére. Ingatlan esetében a visszavásárlási jog fennállása alatt nem szerezhető meg az ingatlan tulajdonjogát. A visszavásárlási jog csorbításának tipikus esete, amikor a vevő a dolgot megterheli. Az adásvételi szerződés szabályainak megfelelően ilyenkor a jogosult szavatossági jogaival élhet. A kikötött határidő alatt a vevő köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlás jogának gyakorlását megghiúsíthatja vagy korlátozhatja. Ha azonban a dolog megsemmisül és ez a vevőnek nem róható fel, a visszavásárlási jog megszűnik.

5.2 Visszavásárlási jog az ingatlan nyilvántartásban

A visszavásárlási jog is, úgy mint az elővásárlási jog az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik dologi hatályúvá, tehát attól az időponttól lesz mindenki számára kötelező. (lásd az Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdéseit)

*„Visszavásárlási jogot a jogosult által átruházott egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy az átruházott eszmei hányadra - a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg - lehet bejegyezni.”*³⁰

Az ingatlanra kötött visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg jegyezhető be, mivel a felek között létrejött adásvételi

²⁹ Ptk. 374. § (4) bek.

³⁰ Vhr. 14. § (2) bek.

szerződésben köthető ki, tehát az Inyvtv. 29. § és a 32. § (1) és (3) bekezdésében foglalt okirat szerint teljesíthető a bejegyzés.

Ha az elővásárlási, visszavásárlási jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni. (Vhr. 14. § (3) bek.)

Amennyiben meghatározott időpont nem került meghatározásra a szerződésben, úgy a maximális 5 év időtartamot kell a bejegyzésben feltüntetni.

A visszavásárlási jogra vonatkozó bejegyzés nem akadályozza annak, hogy a tulajdoni lapra más jogot vagy ténnyt jegyezzenek be. [7]

Azonosság az elő- és visszavásárlási jogra vonatkozóan, hogy hivatalból kell bejegyezni a tulajdonjog átruházására irányuló okiratban kikötött elő- vagy visszavásárlási jogot akkor is, ha az akire a tulajdonjogot átruházták csak a tulajdonjog bejegyzését kéri. A bejegyzést a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg kell teljesíteni. (Inyvtv. 50. §)

Munkám során eddig csak egy esetben (a Szarvasi Körzeti Földhivatalnál) találkoztam olyan adásvételi szerződéssel, amelyben a felek az eladó részére visszavásárlási jogot kötöttek ki 5 év időtartamra. Az érintett ingatlan akkor még zártkerti ingatlan volt, kert művelési ágú, és a szerződésnek az volt az érdekessége, hogy az eladó fásítási kötelezettséget rendelt el a vevők részére, és még pontosan a fák fajtája és mennyisége is meghatározásra került. A gyakorlására kikötött 5 év már eltelt, de a visszavásárlási jog jogosultja élt a visszavásárlás jogával (lásd 2. számú mellékletet).

Amennyiben a bejegyzett vevő harmadik fél részére értékesíti az ingatlant, úgy a tulajdonjog nem jegyezhető be, mivel az eredeti vevő felelős a visszavásárlási jog megghiúsításáért vagy csorbításáért. Ennek megállapítása a bíróság hatáskörébe tartozik, mivel a visszavásárlás jogára is az elővásárlás jogára vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Amennyiben a visszavásárlás jogosultja élni kíván a visszavásárlás jogával, úgy az eladó a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával teheti azt meg (Polgári Törvénykönyv Magyarázata II. kötet), amelyhez az eladó bejegyzési engedélyét már nem kell csatolni, mivel erre vonatkozóan a kötelelem már közöttük a visszavásárlási jog kikötésekor létrejött.

A jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételét a vevő felé átvétellel igazolni kell az ingatlan nyilvántartási eljárásban.

6 A vételi jog fogalma, keletkezése

*„Ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni.”*³¹

Tehát a felek között létrejött megállapodásban az ingatlan tulajdonosa határozott időre arra ad jogot, hogy a vételi jog jogosultja azt egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolja még akkor is, ha a tulajdonos az ingatlanát nem kívánja eladni.

A vételi jog keletkezése a vételi jogot engedő megállapodáson alapul. A vételi jogot alapító megállapodás csak akkor érvényes, ha azt a felek írásba foglalták. A vételi jog gyakorlása a vételi jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozatán alapul, amelyben élni kíván a vételi jogával. Ez esetben adásvételi szerződés jön létre a felek között, a vételi jog gyakorlása során a tulajdonos hozzájárulása nem kell, ahhoz, hogy létrejöjjön az adásvételi szerződés. Az alakiság mellőzésével kötött, valamint az ingatlan megjelölését és (vagy) a vételárat nem tartalmazó opciós szerződés semmis.

Az elővásárlási jog esetén a harmadik személy vételi ajánlata határozza meg a szerződés tartalmát, a vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonos és a vételi jog jogosultja közötti eredeti megállapodás az alap.

A vételi jog különbözik a visszavásárlási jogtól is. Míg a visszavásárlás esetében a jogosult a korábban az ő tulajdonában volt dolgot vásárolja vissza, addig a vételi jog jogosultja olyan dolgot vásárol meg egyoldalú nyilatkozatával, amely korábban nem volt az ő tulajdonában. [5]

A vételi jog kivételesen alapulhat jogszabályon is. Jogszabályon alapuló vételi jog illeti meg ingatlanra vonatkozóan a kárpótlásra jogosultakat a kijelölt termőföldterületre az 1991. évi XXV. törvény 15. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, valamint a Ptk. 578/D. § (2) bekezdése alapján az építőközösségbe belépő új tagot a kizárt tag tulajdoni illetőségére. Az 1993. évi LXXVIII. törvény. 45. § (1) bekezdése szerint a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illetette meg a bérlőt, a bérlőtársakat, a társbérlőt, valamint a hozzájárulásukkal azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe

³¹ Ptk. 375. § (1) bek.

fogadott gyermekét. A vételi joggal - írásban - 1995. november 30-ig lehetett élni (48. § (1) bek.). Akik nem éltek vételi jogukkal a meghatározott időpontig, azokat elővásárlási jog illeti meg az adott önkormányzati lakásra (49. § (2) bek.)

A vételi jogra vonatkozóan a visszavásárlási jog szabályait (ezen keresztül az elővásárlási jogra vonatkozóakat is) kell alkalmazni. (Ptk. 375. § (4) bek.) Ebből az következik, hogy a vételi jogot is maximum 5 év időtartamra lehet kikötni, mivel a vételi jogra vonatkozóan a Ptk. csak határozatlan időre kikötött vételi jogra tartalmaz időkorlátozást az alábbiak szerint.

*„A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis.”*³²

A vételi jog is személyes jellegű, átruházása semmis, illetve nem száll át az örökösre. Továbbá a vételi jog is oszthatatlan.

Néhány éve egyre gyakrabban előfordul, hogy ha valaki hitelt vesz fel egy pénzügyintézetől, akkor a zálogjog alapításával egyidejűleg vételi jogot is alapítanak egy külön megállapodásban a zálogjog biztosítékaul szolgáló ingatlanra vonatkozóan. Ekkor egyfajta biztosítékaul szolgál a vételi jog is a zálogjog jogosultja számára (lásd a 3. számú mellékletet).

A Ptk. 255. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött megállapodás semmis, amelyben a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. A jogszabály kizárólag az ilyen megállapodáshoz fűzi a semmisség jogkövetkezményét, és azt is csak akkor, ha a megállapodás megkötésére a kielégítési jog megnyílt előtt került sor. A jogszabályban írt tartalmú megállapodás nyilvánvalóan azért tilos, mert a hitelező az addig esetleg törlesztett részleteket figyelmen kívül hagyva, elszámolási kötelezettség nélkül, a zálogtárgy valóságos értékének meghatározása nélkül szerezhethné meg a fennálló követelése fejében a zálogtárgy tulajdonjogát, amely a kötelezett hátrányos helyzetének kihasználására vezethet.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint nem korlátozza a tulajdonosnak a Ptk. 112. § (1) bekezdésében foglaltakat, miszerint a tulajdonost megilleti az a jog, hogy a dolgot

³² Ptk. 375. § (2) bek.

megterhelje, vagy annak tulajdonjogát másra átruházza (akár a hitelezőjére is). Nincs akadálya annak, hogy a dolog tulajdonosa vételi jogot engedjen annak a hitelezőnek a javára a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint (BH1998. 350). A jogszabály rendelkezései nem tiltják azt sem, hogy a tulajdonos a vagyontárgyat úgy kösse le biztosítékként, hogy feltételtől függő vételi jog engedésével a későbbi fizetés elmaradása esetére az ingatlan tulajdonjogának megszerzését a hitelező számára lehetővé tegye (BH1999. 452). A vételi jogra vonatkozó szerződés a Ptk. 375. §-ának (1) bekezdése szerint éppen abban különbözik a Ptk. 255. § (1) bekezdésében foglaltak alapján semmis megállapodástól, hogy bár a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a dolgot, így megszerezheti annak tulajdonjogát, a vételi jog érvényes kikötése esetén azonban szükséges a vételi joggal terhelt dolognak és a vételárnak a megjelölésével a szerződést írásba foglalni. A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonost - egyebek mellett - ugyanúgy megilleti a szerződésnek a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésében foglaltak szerinti megtámadása, mint más szerződések esetében. További védelmet jelent az eladónak az is, hogy a vételi jogra vonatkozó megállapodást követően a körülményekben bekövetkezett olyan lényeges változásokra hivatkozással, amelyekre tekintettel a dolog eladása a tulajdonosra nézve rendkívül méltánytalan eredményre vezetne, a bíróság mentesítheti a tulajdonost a vételi jogból eredő kötelezettségei alól (Ptk. 375. § (3) bekezdése).

6.1 A vételi jog gyakorlása

A vételi jogot annak jogosultja az eladóhoz, írásban intézett egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatja. A vételár megegyezik a vételi jogot alapító szerződésben megjelölt árral. Fontos, hogy a vételi jog jogosultja igazolni tudja, hogy a tulajdonos felé gyakorolta a vételi jogát, ezért azt tértivevénnnyel, vagy átvételi elismervénnyel kell átadnia a tulajdonos részére.

A bíróság a tulajdonost - 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, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el. (Ptk. 375. § (3) bek.)

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

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 nem várható el.

6.2 Vételi jog az ingatlan nyilvántartásban

Vételi jognak az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése dologi hatályúvá teszi, a bejegyzéstől számítva válik mindenkiel szemben hatályossá. Az érintett ingatlan tulajdoni lapjának III. részére kerül bejegyzésre. (Vhr. 4. § (1) bek. e) pontja)

„(1) Vételi jogot egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni.

(2) Vételi jog bejegyzése nem akadályozza további jogok és jogilag jelentős tények bejegyzését.

(3) A vételi jog bejegyzését követően bejegyzett jogokat és tényeket csak az adott jog vagy tény jogosultjának hozzájárulása esetén lehet törölni.

(4) 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.

*(5) Ha a vételi jogot meghatározott időre kötötték ki, a bejegyzésben meg kell jelölni e jog gyakorlásának végső időpontját.”*³³

Az Inyvtv. 32. § (3) bekezdésében foglaltak szerint vételi jog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van csak helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet.

³³ Vhr. 15. §

Azonosság az adásvétel e három különös neme között, hogy hivatalból törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból az elő- és visszavásárlási jogot, és a vételi jogot az ezeken alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg. (Inytv. 50. § (2) bek. b) pontja)

7 Az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog és a vételi jog közötti azonosságok és különbségek

Mivel mindhárom jog az adásvétel különös nemeihez tartozik, ezért elmondhatjuk róluk, hogy az adásvételi szerződéshez, mint szerződés típusához kapcsolódnak. Amennyiben a jogosultja élni kíván a jogával, gyakorolja azt, úgy adásvételi szerződés jön létre.

Megállapodáson, illetve jogszabályon alapulhatnak, illetve keletkezhetnek, és csak forgalomképes ingatlanra vonatkozóan lehet alapítani.

Az ingatlan nyilvántartási bejegyzéssel válnak dologi hatályúvá, onnantól kezdve hatályosak a későbben jogot szerzőkre vonatkozóan.

További azonosság az is, hogy nem átruházhatóak, illetve nem örökölhetőek és oszthatatlanok.

Mindhárom esetben a jogosultjuk egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jogát.

Az elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha az érintett ingatlan tulajdonosa el kívánja azt adni, ellentétben a visszavásárlási és a vételi joggal, amikor is a tulajdonos akaratától függetlenül gyakorolhatóak.

Viszont az elővásárlási jog tekintetében a jogszabály nem állapít meg időbeli korlátot, míg a visszavásárlási és a vételi jognál maximum 5 év időtartamra köthetőek ki.

Csak a vételi jog tekintetében ad a jogszabály mentesítést a kötelezettnek, amennyiben a teljesítés tőle nem várható el.

A visszavásárlási jog csak szerződésen alapulhat, viszont az elővásárlási, valamint a vételi jog alapulhat jogszabályon is.

Végezetül mindháromról elmondható, hogy tulajdonos tulajdonból eredő rendelkezési jogát korlátozzák, valamint hogy egyoldalú hatalmasságoknak nevezzük őket az egyoldalú nyilatkozattal való joggyakorlás miatt.

8 Összegzés

Gyakran előfordul, hogy egy ingatlan több személy tulajdonában áll, vagy az ingatlan ugyan nem áll több személy tulajdonában, mégsem értékesíthetjük korlátozás nélkül, mert jogszabály alapján valakinek elővásárlási joga áll fenn az ingatlannal kapcsolatban. Összefoglalva elmondható, hogy az adásvételre, és az annak kapcsán gyakorolható elővásárlási jogra vonatkozó általános szabályozás mellett egyre több speciális, külön jogszabályba foglalt kiegészítésre van szükség a jogalkotói célok elérése érdekében (pl.: minőségi bortermelés).

A jogszabályi változások folyamatos követése és alkalmazása nem könnyű feladat, ezért jelentős szerepet töltenek be a megyei földhivatalok abban, hogy a körzeti földhivatalok a jogszabályi előírások maximális betartása, és alkalmazása mellett hozzassák meg a döntéseiket.

Az ingatlan nyilvántartási beadványok helyességében sem merülhetnek fel gondok elvileg, mivel az Inytv. hatályos rendelkezései szerint olyan eljárásokban, ahol a jogváltozás bejegyzésének alapjául közjegyző által készített okirat, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat szolgál, ott a jogi képviselő kötelező. Mégis előfordul, hogy hiányosan kerülnek beadásra a beadványok (pl.: nem minden tulajdonostárs kapja meg az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást, illetve annak megtételét nem megfelelő módon teszik meg).

Remélem, hogy dolgozatomban sikerült bemutatnom az adásvétel e három különös nemét, gyakorlásukkal kapcsolatos gyakorlati tapasztalataimat, valamint az ingatlan nyilvántartással kapcsolatos vonatkozásait, és segítségül lesz másoknak.

Felhasznált irodalom

- [1] Szilágyi Péter: Jogi alaptan (Osiris Kiadó Bp. 2003)
- [2] Lenkovics Barnabás: Dologi jog (Eötvös József Könyvkiadó Bp. 2001)
- [3] Lenkovics Barnabás: Jogi ismeretek II. (Győri Egyetemi Kiadványok Bp. 2000)
- [4] Bíró-Csákó-Csécsy-Herpai-Osváth: Szerződési alaptípusok („Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért” Miskolc 2003)
- [5] A Polgári Törvénykönyv Magyarázata (KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Könyvkiadó Bp. 2001)
- [6] Dr. Fenyő György: Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról (Mezőgazda Kiadó Bp. 2001)
- [7] Dr. Fenyő György-Hidvéginé Dr. Erdélyi Erika-Dr. Papp Iván: Magyar Ingatlan-nyilvántartási Jog (NYME Geoinformatikai Kar Általános Jogi Tanszék Székesfehérvár 2007)
- [8] www.magyarorszag.hu
- [9] www.ingatlanok.hu
- [10] www.origo.hu/uzletinegyed

Felhasznált jogszabályok

1952. évi III. törvény a Polgári perrendtartásról
1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról
1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról
1992. évi XXXVIII. törvény az államháztartásról
1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
1994. évi XLIX. törvény az erdőbirtokossági társulatról
1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
1994. évi LV. törvény a termőföldről
1994. évi CII. törvény a hegyközségekről
1995. évi XXXIX. törvény az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről
1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
1997. évi CXLI. törvény az ingatlan nyilvántartásról
1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
2005. évi CLXII. törvény a végrehajtásról
2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról
2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
16/2002. (II. 18.) Kormány rendelet a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól
1972. évi 31. törvényerejű rendelet az ingatlan nyilvántartásról
1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról

27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet az ingatlan nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr.
végrehajtásáról

XXV. számú Polgári Elvi Döntés

PK.7.

PK.9.

3/2007. KPJE jogegységi határozat

BH1980.130.

BH1993.243.

BH1994.164.

BH1995.568.

BH1996.433.

BH1996.661.

BH1997.480.

BH1998.350.

BH1999.63.

BH1999.452.

BH2003.19.

18/1992.AB

41/1995.AB

Mellékletek

1. **sz. melléklet:** Termőföldre vonatkozó adásvételi szerződés
2. **sz. melléklet:** Visszavásárlási jog kikötését tartalmazó adásvételi szerződés
3. **sz. melléklet:** Opciós szerződés, jelzálogszerződés