
Az elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban

Pusztahelyi Réka*

Az elővásárlási jog tartalmával, gyakorlásával összefüggő, a bírói gyakorlatban felmerült problémák jelentős részére maga a gyakorlat, és az azt jobbítani kívánó jogtudomány¹ már megnyugtató választ adott. Jelen tanulmány e kérdések újragondolására nem vállalkozik, pusztán a problémakör egy apró szeletének elemzésére tesz kísérletet. A téma aktualitását csak fokozza a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 2/2009. (VI. 24.) számú véleménye, amely a megjelent bírói határozatok mentén az alább tárgyalandó kérdésekben is állást foglal.

1. A szerződéssel alapított elővásárlási jog dologi joggá válhat vagy dologi (abszolút) jelleggel bírhat?

Az elővásárlási jog (régies kifejezéssel elővételi jog) egy feltételes egyoldalú jogosultság, amely alapján a jogosult egyoldalú nyilatkozatával az adásvételi szerződés vele való megkötésére kényszerítheti a dolog tulajdonosát, ha az a dolgát el kívánja adni. Az elővásárlási jog alapulhat szerződésen vagy jogszabály rendelkezésén. A Ptk. 373. § (3) bekezdése szerint, ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez. E kötelmi jogosultság a bejegyzésével abszolút hatályt nyer. Érdemes ezen abszolút hatály jelleget mind történeti, mind dogmatikai szempontból megvizsgálni.

Szladits felhívja a figyelmet arra, hogy „Az elő- vagy visszavásárlás joga még csak nem is alanyi jog a szó szűkebb, műértelmében, hanem csak 'hatalmasság' (Gestaltungsrecht), amelynél fogva az elő- vagy visszavásárlásra jogosult egyoldalú

* Egyetemi tanársegéd, Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék

¹ Lásd pl.: Csehi Zoltán: Az elővásárlási jog kiterjesztéséhez – a kiterjesztés joga *Jogtudományi Közöny* (2007) 1. 26.-31.o., Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése *Polgári Jogi kodifikáció* (2003) 6. 10.-18.o., Leszkoven László: A termőföldet érintő elővásárlási jog egyes kérdései *Sectio Juridica et politica*, Miskolc, (2004) Tomus XXII. 393.-403.o., Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése. *Közjegyzők Közönye* (2007) 11. 3.-14. o.); míg a legújabb, e tanulmány szűkebb témáját is érintő: Kollár Márta – Wellmann György: Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési kérdések a bírói gyakorlatban *Gazdaság és Jog* (2009) 7-8. 3-9. o.)

jognyilatkozatával (adásvételszerű) jogviszonyt teremthet saját maga és a 'kötelezett' között." ²

Ha az elővásárlási jog megállapodással keletkezik, a kötelmi jogviszony relatív jellegéből adódóan kizárólag a szerződő felek között fejthet ki joghatást.

Ahogy Menyhárd Attila ³ is felhívja rá a figyelmet, a II. világháború előtti jogi irodalom – az osztrák és a német polgári törvénykönyvek hatására – még különbséget tett a kötelmi hatályú és a dologi hatályú elővásárlási jog között oly módon, hogy elismerték azt, hogy az elővásárlási jog a telekkönyvbe való bejegyzésével (bekebelezésével) dologi hatályúvá válhat, és a felek akaratától függően teherként a dolog elidegenítése után is fennmaradhat.

A jelenleg hatályos Polgári törvénykönyvünket megelőző időkben az akkori hazai jogtudomány szinte egyöntetűen kritizálta az Optk. 1073. §-ába foglalt azon rendelkezést ⁴ – ami az Mtj. is átvett –, miszerint az elővásárlási jog dologi joggá válik a telekkönyvvezéssel.

Sági János a Telekkönyvi rendtartás 63.§-ához fűzött magyarázatában külön fel is hívja a figyelmet, hogy „az elővásárlás .. [...] esetében a követelés harmadik személy ellen is érvényesíthető, tkvi bejegyzés által. Ilyen esetben a kötelmi jog (dologhozi jog) kivételképp – mint a javaslat indokolása mondja – az abszolút jogok jellegét ölti.” ⁵ Leszögezi, hogy „a kötelmi és az úgynevezett dologi elővásárlási jog között az a különbség, hogy az utóbbi az ingatlan elidegenítésekor az ingatlan megszerzőjét is köti. Ez azonban nem változtatja mégsem dologi joggá a természet szerint kötelmi jogot.” ⁶

Antalfy Mihály előadása szerint a német BGB is kétféle elővásárlási jogot létesít, kötelmi és dologi elővásárlási jogot, amelyeket külön helyen is szabályoz. A dologi elővásárlási jog kapcsán kiemeli, hogy e jog „a telek elidegenítése esetén a szerzőt is köti.” ⁷ Ezzel szemben a Magyar Magánjog Dologi Kötetében Nizsalovszky Endre rámutat, hogy „a német ptk. korlátolt dologi jogként szabályozza a dologi elővásárlási jogot, amelynek dologi jellege a törvény írott rendelkezése ellenére is vitás.” ⁸

Menyhárth Gáspár a *Kötelmi jogok dologbeliségéről* írt tanulmányában ⁹ szintén felveti a kérdést: van-e annak lehetősége, hogy kötelmi jog dologi joggá átváltozhasson? E tanulmányában egyértelműen leszögezi, hogy nem. Kötelmi jogot (pl. visszavásárlási, elővásárlási, netán bérleti jogot) a telekkönyvi bejegyzés dologi joggá nem alakítja át, nem alakíthatja át. Rámutat arra, hogy a XIX. század eleji jogtudósok a dologi jogi jelleget abban látták, hogy az mindenkivel szemben fenn-

² Szladits Károly: *A magyar magánjog tankönyve II. Dologi jog*, Budapest, Grill, 1930, 127. o.

³ Menyhárd Attila: *Dologi jog*, Budapest, Osiris, 2007, 148. o.

⁴ [az elővásárlási jog] *Ingatlan jószágokra nézve a nyilvánkönyvekbe beiktatás által dologbani joggá változtathatik.* (in: Sági-Kéry-Rojcsek: *Telekkönyvi jog* Budapest, Grill, 1930. 3. kiadás; 54. o.)

⁵ Sági-Kéry-Rojcsek: i.m. 341. o.

⁶ Sági-Kéry-Rojcsek: i.m. 344.-345. o.

⁷ *Kötelmi jog Különös része*, in: Magyar magánjog (szerk. Szladits Károly), Budapest, Grill Kiadó, 1942, 353.o.

⁸ *Dologi Jog*, in: Magyar magánjog (szerk. Szladits Károly), Budapest, Grill Kiadó, 1942, 334. o.

⁹ Menyhárth Gáspár: *Kötelmi jogok dologbeliségéről*. Különlenyomat az Erdélyrészi Jogi Közlöny 1911. év Január hó 1-2 számaiból (Kolozsvár, Gombos Ferencz Ny.)

áll és érvényesíthető, és „*ekként a dologiasság és abszolútság fogalmát egymással felcserélte*”.¹⁰

Mindezek alapján felmerül a kérdés, hogy ha a telekkönyvi bejegyzéssel dologi joggá nem változik át a kötelmi jog (elővásárlási jog), a bejegyzés milyen hatályt eredményez. A nyilvántartásban feltüntetett jog, mint a tulajdonos rendelkezési jogának korlátja, tájékoztatja az ingatlant megvenni szándékozókat e jog fennálltáról, így jóhiszeműségüket mindenképp kizárja. Ezen túlmenően további hatásaként jelentkezhethet-e az, hogy az ingatlan egyfajta „terheként” az ingatlan tulajdonjogát megszerző személyt is kötelezheti, azaz eladási szándéka esetén számolnia kell-e az elővásárlási joggal?

Menyhárth Gáspár tanulmányában azt a megállapítást teszi végül, hogy „A kötelmi jog tlkvi bejegyzésének semmi más értelme és jelentősége nincs, minthogy a kötelezettséget a kötelezettnek singuláris jogutódjára is átszállítja külön kikötés nélkül, a törvény erejénél fogva. Nem köti a dologhoz a kötelezettséget és nem a jogot és ezért nem dologi jog; hanem csak a kötelezett személyét jelöli meg a dolog tulajdonosában.”¹¹

Visszatérve a hatályos szabályozáshoz, a dologi jogok zártkörűsége elve kapcsán, *Menyhárd Attila* úgy foglal állást, hogy „a vételi jogot, elővásárlási jogot, elidegenítési és terhelési tilalmat csak akkor lehet az ezzel terhelt dolgot, jogot vagy követelést megszerző harmadik személyekkel szemben kikényszeríteni, ha azt a szabályozás dologi jognak ismeri el.”¹² Majd kifejti: „A szerződéssel létesített elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog csak akkor fog a dologhoz ‘tapadni’ a dolog átruházása esetén – azaz csak akkor fogja a dolog átruházása esetén a dolgot megszerző új tulajdonost is kötni –, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzik.”

Itt kell szólni arról, hogy az Új Ptk. elfogadott szövege¹³ a bejegyzés lehetőségét kiterjeszti egyéb, ingóságok közhiteles nyilvántartásaira, miszerint szintén abszolút hatályúvá válik az elővásárlási jog e nyilvántartásokba való bejegyzéssel.¹⁴

Mind a T/5949. sz. javaslat (2008. június), mind a T/5949/414. számú egységes javaslat a Polgári Törvénykönyvről tehát a hatályos Ptk. szövegezését követve rendelkezik arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően a dolgon valamely jogot szerez. Felmerül a kérdés tehát, az elővásárlási jog nyilvántartásba való bejegyzése milyen

¹⁰ Menyhárth Gáspár i.m. 8. o.

¹¹ Menyhárth Gáspár i.m. 10. o. „A tlkvi bejegyzésnek az a jelentősége, hogy a kötelmi viszonyt, amely a bejegyzés nélkül konkrét, meghatározott személyek között van lezárva, a bejegyzés által olyképp tárgítja, hogy abba a bérlő beleegyezése nélkül új ismeretlen alany is beléphet, amely alany meghatározottan a bérlemény mindenkori tulajdonosában van adva.”

¹² Menyhárd Attila: i.m. 146. o.

¹³ Az új Ptk. Országgyűlés által elfogadott szövege letölthető http://irm.gov.hu/i/irm.gov.hu/files//Aktualitasok/PTK_EGYSEGES-ELFOGADOTT-091109.pdf; továbbá kihirdetése megtörtént a Magyar Közlöny 165. számában (november 20.) a 2009. évi CXX. törvénnyel.

¹⁴ 5:192.§ (4) Ha az ingatlanra szerződéssel létesített elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, ha a közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott ingóságra szerződéssel létesített elővásárlási jogot a közhiteles nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ilyen dolgon valamely jogot szerez.

joghatással(joghatásokkal) jár ill. járhat. Ennek kapcsán elsősorban érdemes megvizsgálni, milyen következménnyel jár az elővásárlási jog megsértése.

1.1. Az elővásárlási jog megsértésének következményei. Az elővásárlási jog figyelmen kívül hagyásával kötött szerződés jogi sorsa attól függően alakul, hogy jogszabályon alapuló, szerződésen alapuló, ill. ez utóbbi esetben, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jogról van –e szó?

A Ptk. előtti, a századfordulót követő jogi állásfoglalások is különbséget tettek ezek alapján a jogi következmények között. Nézzünk néhány példát rá.

„Ha az elővétel joga valamely telekkönyvezett ingatlan tekintetében kötetett ki, akkor telekkönyvileg bejegyezhető, s azon abszolút hatálylyal bír, hogy ha az ingatlant az eladó megkínálásának mellőztével másvalaki vette meg, az elővásárlásra jogosított azt az új vevőtől, bejegyzett elővásárlási joga alapján visszakövetelheti.”¹⁵

„Ha a kötelezett az ingatlant az elővásárlásra jogosult megkínálása nélkül adta el harmadik személynek s az ingatlan annak nevére már átíratott, ez esetben az elővásárlási jog kártérítési joggá alakul át, s a jogosult csupán kártérítési igényt érvényesíthet a kötelezettel szemben.”¹⁶

„[...]... a szerződéses alapon nyugvó E. [elővásárlási jog] csak a kötelezett ellen, holott a törvényen alapuló minden harmadik személy ellen kereseti jogot ad...[...]"¹⁷

„Így [az elővásárlási jog kikötésével] csak személyes kártérítő keresetre ad jogot a vevő ellenében, ha ezt a kötelezettségét nem teljesíti, de dologi keresetre harmadik ellenében rendszerint még nem jogosít, kivéve ha telekkönyvbe be volt jegyezve.”¹⁸

Ha az új Ptk. kodifikálása során e téren felmerülő problémákat párhuzamba állítjuk a jelenleg hatályos Ptk. kodifikálásakor ill. hatályba lépését követően felmerülőkkel, akkor e szűk vizsgálódási körben is érdekes megállapításokat tehetünk.

Mivel a hatályos Ptk. az elővásárlási jog megsértésének következményeit nem szabályozta, annak megállapítása jobb híján a bírói gyakorlatra maradt. E vita során megoldási alternatívaként merült fel a semmisség, relatív semmisség, relatív hatálytalanság, továbbá a 3. személy beleegyezésétől függő ügyletekre (az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függően a szerződés létrejötte) vonatkozó szabályozás.¹⁹

¹⁵ Zlinszky Imre: *A magyar magánjog mai érvényében*, Budapest, Franklin Társulat, 1899. 7. kiadás, 353. o.

¹⁶ Szladits Károly: *Magyar telekkönyvi anyagi jog*, (előadásai alapján szerk.: Führer Imre; kézirat gyűjtemény) Budapest, 1921. 171. o.

¹⁷ Az Elővásárlási jog (cikkszerű) kapcsán ismerteti a fenti, Frank Ignáchoz fűződő álláspontot a *Magyar Jogi Lexicon* (szerk. Márkus Dezső; Budapest, Pallas Nyomda, 1900.; III. kötet, 301. o.).

¹⁸ Antalfy Mihály: *Vétel, csere*. In: *Magyar magánjog: Kötelmi jog Különös része* (szerk.: Szladits Károly, Budapest, Grill Kiadó, 1942.) 352. o.

¹⁹ vö.: Bárány Aladár: Az (ingatlan) elővásárlási jog tartalmáról és érvényesüléséről, *Magyar Jog* (1964) 6., 261.-265. pp. Erre reagál Zoltán Ödön: Az elővásárlási jog tartalma és érvényesülése, *Magyar Jog* (1964) 7., 320.-325. o.

Benedek és Világhy szintén az elővásárlási jog megsértésének következményeit vizsgálta a nem sokkal korábban hatályba lépett Ptk. rendelkezései gyakorlati megvalósulásai tükrében. A bírói gyakorlatot felülvizsgálva elvetik az érvénytelenséget (mind semmisség, mind megtámadhatóság formájában), de kritikát fogalmaznak meg a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 823. sz. (PK 9.) állásfoglalásában megjelenő relatív hatálytalansággal szemben is. Véleményük szerint, ha a szerződés a felek között hatályos, akkor ez kizárja az elővásárlási jog gyakorlását.²⁰ Ezért a kialakult gyakorlattal szemben a harmadik személy beleegyezésétől függő ügylet megoldását javasolják alkalmazni. (Ptk. 215.§) Megjegyzik azonban, hogy ingatlannyilvántartáson kívüli résztulajdonos elővásárlási jogának figyelmen kívül hagyása nem érinti a jóhiszemű vevő tulajdonjogát.

Asztalos László a hatályosság ill. hatálytalanság, mint szankciós jelenség vizsgálata során kitér az elővásárlási jogot sértő szerződés jogi következményeire. A bírói gyakorlatot elfogadva a relatív hatálytalanságot preferálja, bár szintén felveti a kérdést, hogyan értelmezhető a relatív hatálytalansági következmény egy ingatlannyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog esetén, amely a Ptk. szóhasználata szerint is mindenkivel szemben hatályos. Benedek és Világhy elgondolásáról úgy vallja, hogy az lényegében nem más, mint relatív semmisségi helyzet, hiszen az ügylet utólagos érvénytelenítése kizárólag az elővásárlásra jogosult fellépésétől függ.²¹

A PK 9. sz. állásfoglalással kialakított bírói gyakorlat szerint az elővásárlási jog megsértésével létrejött adásvételi szerződés a jogosult irányában hatálytalan. A Polgári törvénykönyv magyarázata²² az ingatlanra bejegyzett elővásárlási jog kapcsán rögzíti, hogy az ingatlanra a bejegyzés után jogot szerző személlyel szemben is érvényesíthető, míg be nem jegyzett vagy ingó dologra vonatkozó elővásárlási jog megsértése esetén a jóhiszemű vevő a dolog tulajdonjogát megszerzi, vele szemben (!emiatt) az elővásárlásra jogosult nem léphet fel, csupán kártérítési igény illeti meg a dolog tulajdonosával szemben.²³ Tehát kötelmi jellegű elővásár-

²⁰ „Ahhoz ugyanis, hogy a jogosult ezzel a jogával éljen, és a vevő ajánlatának az elfogadásával ő kösse meg a szerződést, a másik vevő jogszerzésének érvénytelennek vagy legalábbis mindenkivel szemben hatálytalanoknak kell lennie.” Benedek Károly – Világhy Miklós: A Polgári Törvénykönyv a gyakorlatban, *Magyar Jog* (1962) 12., 560. o.

²¹ „Végső soron a két felvetett álláspont – a semmisség és a viszonylagos hatálytalanság – között harmadikat, éspedig helyeset felvető ez az állásfoglalás, csak éppen azt nem mondja meg, hogy adott esetben relatív semmisségről van szó.” Asztalos László: *A polgári jogi szankció*, Budapest, Akadémiai Kiadó, 1966., 204.-205. o.

²² *Polgári Törvénykönyv Magyarázata* 2. kötet (szerk.: Gellért György) Budapest, KJK Kerszöv, 2004., 1448. o.

²³ A *Complex Jogtár* Ptk.-hoz fűzött kommentárja – árnyalatnyi eltéréssel – szintén megfogalmazza a jóhiszemű vevőt védő jelen szabályt. „Az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés esetén nem csak az elővásárlási jog jogosultját, de a jogszerző harmadik személyt is sérelem érheti. Bár a törvény erről itt külön nem rendelkezik, a gyakorlat erre az esetre is alkalmazza azt a szabályt, hogy megszerzi a dolog tulajdonjogát az, aki jóhiszemű volt és ellenérték fejében szerzett, feltéve hogy a megsértett elővásárlási jog ingó dolgot terhelt vagy az ingatlant terhelő elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba nem jegyezték be.” Itt kell megjegyezni, hogy a Ptk. Kommentár 2004-es kiadása továbbra is tévesen tünteti fel, hogy az ingatlant ingyenesen megszerző személlyel szemben is követelheti a dolog kiadását az elővásárlásra jogosult, ami fogalmilag kizárt. (Míg fedezetelvonó szerződés esetén nyilvánvaló, jogszabályi feltétel.)

lási jog esetén a rosszhiszemű vevőtől is a dolog kiadását követelheti az elővásárlásra jogosult.

Kisfaludi András az adásvételi szerződésről írt monográfiájában is szól arról, hogy az elővásárlási jogot megsértő adásvételi szerződés hatálytalanságára a vevővel szemben kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog alapján lehet hivatkozni, míg egyéb esetben a jogosult csak a dolog tulajdonosától követelhet kártérítést.²⁴ Ismerteti viszont a jelenlegi bírói gyakorlatot, amely a fedezetelvonó szerződés mintájára a vevő rosszhiszeműsége esetére is biztosítja az elővásárlási jogosultnak a dolog kiadására vonatkozó igényét.

Az új Ptk. 5:194. §-ának (1) bekezdése láthatólag ezt a bírói gyakorlatot foglalja törvényi rendelkezésbe: „Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségei megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.”²⁵ A Ptk. Javaslatához fűzött részletes indoklás sem tér ki itt e kérdésre, pusztán rögzíti, hogy továbbra is a semmisség helyett a relatív hatálytalanságot látja alkalmazhatónak, mint jogkövetkezményt. Hozzá kell tenni, hogy a szerződéssel kikötött elővásárlási jog kötelmi jellege alapján szintén kizártnak tartja, hogy a vevővel szemben e jog megsértésére a jogosult hivatkozhat.²⁶

A Javaslatok és a kihirdetett Ptk. megszövegezésével kapcsolatban az alábbi probléma merülhet fel. Ha a normaszöveg következményként pusztán a relatív hatálytalanságot rögzíti, a PK. 9. sz. állásfoglalást követően kialakult bírói gyakorlatot nem lesz képes helyes irányba terelnie. Ahogyan a jelenlegi gyakorlatban a szerződéssel alapított és ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jogot sértő adásvételi szerződést is megtámadhatja a jogosult, ha bizonyítani tudja, hogy rosszhiszemű volt a vevő, tehát tudott az elővásárlási jog fennálltáról, a Javaslat és az új Ptk. jelenlegi megfogalmazása is erre az eredményre vezethet.²⁷

Továbbá, ha a szerződéssel alapított elővásárlási jog relatív jellegétől elrugaszkodva azt állapítanánk meg, hogy a jogosulttal szembeni hatálytalanság minden esetben (tehát szerződéssel alapított elővásárlási jog esetén is) arra vezetne, hogy a vevőtől az elővásárlásra jogosult követelhetné a dolog kiadását, akkor viszont már szükséges lenne jogi norma szintjén rögzíteni azt, hogy e következmény nem alkalmazható a jóhiszemű vevővel szemben. Hiszen indokolt jóhiszemű és visszterhes szerzését még abban az esetben is védelemben részesíteni, ha nem ingatlanról van szó, amely esetben az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége eleve támogatja.

²⁴ Kisfaludi András: *Az adásvételi szerződés*, Szerződéstartár 1., Budapest, KJK-Kerszöv, 2003., második kiadás, 291. o.

²⁵ Vö. az Új Ptk.-t (2009. évi CXX. tv.), amely megjelent a Magyar Közlöny november 20-i, 165. számában.

²⁶ Vö. <http://www.parlament.hu/irom38/05949/05949.pdf> 1033. o.; Vö. egységes javaslatot is: <http://www.parlament.hu/irom38/05949/05949-0414.pdf>.

²⁷ *Isd. pl. BH 2006:159. II.* Az ingatlan adásvételi szerződés hatálytalansága miatt indított perben az elővásárlási jog jogosultját terheli annak bizonyítása, hogy a jogszerző rosszhiszemű volt. A rosszhiszeműség érzékelhető tudati állapot, annak felderítésére közvetlen bizonyíték általában nem áll rendelkezésre. Ezért a bíróságnak tájékoztatnia kell a bizonyításra köteles felet arról, melyek azok a tények, amelyek bizonyítását szükségesnek ítéli a rosszhiszeműsége való következtetés körében.

Véleményem szerint az intézmény jogi fejlődését áttekintve az első megoldás helyes. Tehát a kötelmi hatályú elővásárlási jog megsértése esetén a vevővel szemben a jogosult semmilyen esetben sem léphet fel, kizárólag kártérítési igényrel élhet az eladóval szemben. Ha az elővásárlási jog jogszabályon alapul vagy ingatlan-nyilvántartásba – más közhitelű nyilvántartásba – bejegyzett, a jogosult felléphet a dolog vevőjével szemben. Itt egyedüli esetként jóhiszemű akkor lehet a vevő, ha ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosokról (így azok elővásárlási jogáról) nem volt tudomása, ekkor szerzett tulajdonjoga védelemre érdemes. Ha a kötelmi hatályú elővásárlási jog megsértésével tulajdont szerző személlyel szemben a jogosult nem léphet fel, *az elővásárlási jog megsértéséből eredő kártérítési igénye időbeli korlátozása sem indokolt*, így a Ptk. Javaslat 5:192. §-a (2) bekezdésének szakaszát is indokolt lehet akként *módosítani*, hogy a szerződés hatálytalanságából eredő igényeit *a vevővel szemben* 1 éven belül (szubjektív határidő), ill. 3 éves jogvesztő határidőn belül, míg a szerződés hatályban maradása esetére a dolog eredeti tulajdonosával szemben kártérítési igényét 5 éven belül érvényesítheti.²⁸

Mindezek alapján megállapíthatjuk, hogy a Ptk. 373.§ (3) bek. alapján az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése azzal a joghatással jár, hogy az elővásárlásra jogosult joga megsértése esetén felléphet az ingatlan vevőjével szemben, követelheti tőle a dolog kiadását a vételár egyidejű megfizetése mellett, és az túrni lesz köteles, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. Ebben az értelemben e kötelmi jog abszolút hatályúvá válik.

1.2. Az abszolút hatályú elővásárlási jog, mint az ingatlan terhe. Visszakanyarodva kiindulópontunkra, vajon az elővásárlási jog nyilvántartásba való bejegyzése milyen további következménnyel járhat, – Menyhárd Attila fentebb ismertetett állásfoglalását követve – érdemes kitérni arra is, hogy hogyan értelmezhető még a Ptk. 373. § (3) bekezdése: „Ha az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkiel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ingatlanon valamely jogot szerez.”

Szerződéssel alapított elővásárlási jog biztosítéki jelleget öltött például abban a konkrét esetben, amikor a felperes önkormányzat a pályázat útján értékesített strandfürdő megjelölésű ingatlanát úgy adta el, hogy elő- ill. visszavásárlási jogot kötött ki arra az esetre, ha a vevő nem a pályázati kiírásban megjelölt céloknak megfelelően használja az ingatlant. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási és visszavásárlási jog törléséhez a felperes önkormányzat polgármestere később írásban hozzájárult annak érdekében, hogy a strandfürdő korszerűsítéséhez szükséges pályázatokhoz tehermentes tulajdoni lappal rendelkezzen az I. r. alperes. Ezt követően az ingatlanra II. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre,

²⁸ Ptk. Javaslat 5:192.§ (2) „A jogosult a hatálytalanságból eredő igényeit – a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított egy éven belül, de legfeljebb a szerződéskötéstől számított hároméves jogvesztő határidőn belül – azzal a feltétellel gyakorolhatja,…”

aki később a törölt elő- és visszavásárlási jog eredeti ranghelyen történő visszajegyzéséről szóló határozatot keresettel sikeresen megtámadta.²⁹

Az ingatlanon a bejegyzést követően jogot (tulajdonjogot) szerző személyekkel szemben hatályos elővásárlási jog klasszikus esete a társasház alapító okiratban kikötött elővásárlási jog. Konkrét ügyben az alapító okiratban rögzített elővásárlási jog bejegyzése elmaradt, ezért a felülvizsgálatot végző bíróság szerint az eljáró bíróságoknak a jogvita elbírálásánál mindenekelőtt abban a kérdésben kellett volna állást foglalniuk, hogy bejegyzés hiányában is megállapítható-e vagy sem alperes vevő rosszhiszeműsége.³⁰ Nyilvánvaló, hogy ha ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában is hivatkozhat a jogosult elővásárlási jogára az ingatlan vevőjével szemben (ha az rosszhiszemű volt), az alapvetően tompítja a Ptk. 373.§ (3) bek. foglalt rendelkezés – és tegyük hozzá az Inyvtv. 5.§ (4) bekezdésének³¹ – életét.

A fentebb elmondottak alapján véleményem szerint az elővásárlási jog dologi joggá³², korlátolt dologi joggá nem válhat. Menyhárth Gáspár megfogalmazásával élve egyfajta kötött jogi helyzet keletkezhet, de csak attól függően, hogy a szerződő felek az elővásárlási jog alapításakor miben állapodnak meg. Eltérő megállapodás hiányában a szerződésen alapuló elővásárlási jog, még ha azt az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyzik, és így abszolút hatályt nyer, elenyészik akkor, ha a tulajdonos a dolgot elidegeníti, 1) akár az elővásárlási jog megsértésével, és a jogosult erre (meghatározott időn belül) nem hivatkozik; 2) akár az elővásárlási jog megsértése nélkül pl. megküldi a vételi ajánlatot szabályszerűen, de az elővásárlásra jogosult nem fogadja el az ajánlatot vagy ha pl. elajándékozza az ingatlant.

Tekintettel arra, hogy a jog bejegyzése annak tartalmát nem változtatja meg, így az elővásárlási jogot alapító szerződés eltérő kikötése hiányában, az ingatlan új tulajdonosaira teherként e tulajdoni korlátozás nem száll át.³³

Felmerülhet kérdésként, vajon lehetséges-e, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog elenyészik az azt sértő adásvételi szerződés megkötésével, és azt ezt követő eladások esetén sem éled fel, a jogosult csak kártérítési igény érvényesíthet. Véleményem szerint a jogszabályon alapuló elővásárlási jog elenyészése alapvetően ellentétes e jog rendeltetésével, akár ha a tulajdonostársakat megillető, akár a kulturális örökség védelmét vagy például a településrendezést szolgáló elővásárlási jogot vizsgáljuk. Ezért alapvetően téves a Legfelsőbb Bíróság azon megállapítása, hogy a ráépítéssel az épület tulajdonjogát megszerző (vagy tulajdoni há-

²⁹ Legfelsőbb Bíróság ítélete Gfv. IX. 30.059/2008/4.

³⁰ BH2006:159.

³¹ „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.”

³² Vö. Szladits korábban idézett megjegyzését, miszerint valódi értelemben vett kötelmi jogról sem beszélhetünk, pusztán hatalmasságról.

³³ Vö. Menyhárd Attila korábban már idézett gondolata: „A szerződéssel létesített elővásárlási jog, visszavásárlási jog, vételi jog csak akkor fog a dologhoz »tapadni« a dolog átruházása esetén – azaz csak akkor fogja a dolog átruházása esetén a dolgot megszerző új tulajdonost is kötni –, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzik.” Menyhárd Attila: i.m. 148. o.(kiemelés tőlem) A 11. lj. alatti idézet (Menyhárth G.) azonban véleményem szerint elővásárlási jogra csak fenntartással alkalmazható, az elővásárlási jog rendeltetése folytán.

nyadot szerző) jogosult az első, elővásárlási joga megsértésével kötött szerződést követő további eladások esetén sem hivatkozhat elővásárlási jogára.³⁴

A fentiek alapján az alábbi következtetés vonható le: A jogszabályon alapuló elővásárlási jog abszolút hatályú³⁵, míg a szerződéssel alapított csak kötetmi jelleggel bír. Ha az elővásárlási jogot dologi jogként sem a korábbi (Ptk. előtti) időszak jogalkotása–jogalkalmazása, sem az 1959. évi IV. tv., Polgári törvénykönyvünk, és az új Ptk. Javaslat sem minősítette dologi, abszolút hatályú jognak, akkor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés (vagy más közhitelű nyilvántartásba való bejegyzés) hiányában a szerződéssel alapított elővásárlási jog megsértése esetén – annak kötetmi jellege folytán – az elővásárlásra jogosult kizárólag a dolog tulajdonosával szemben léphet fel, méghozzá kártérítési igénnyel, függetlenül attól, hogy a vevő tudott-e vagy sem a kikötött elővásárlási jog létezéséről.

Ha viszont az ingatlan-nyilvántartásba (más közhitelű nyilvántartásokba) a kikötött elővásárlási jog bejegyzésre kerül, bár dologi joggá nem válik, de abszolút hatályt nyerve, az ingatlan vevőjével szemben is érvényesíthető igényt biztosít az elővásárlási jogosult számára, miszerint túrja azt, hogy az elővásárlási joga megsértésével megszerzett tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból, továbbá a dolgot adja ki az elővásárlási jogát gyakorló (új tulajdonos) jogosultnak.

Ahhoz, hogy a szerződéssel alapított elővásárlási jog az ingatlan átruházását követően is fennmaradjon, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésen felül a jogosult és a tulajdonos erre vonatkozó kifejezett megállapodása is szükséges.

A jogalkalmazás helyes irányba terelése végett indokolt lehet e jogkövetkezményeknek törvényjavaslatba foglalása is.

Itt kell megjegyezni, hogy a Ptk. fentebb idézett rendelkezése további jogértelmezési problémát is okozhat. Erre mutatott rá egy eseti döntésben leközölt másodfokú bírósági indokolás, amely szerint, ha egy tulajdonostársakon kívülálló személy javára az ingatlan-nyilvántartásba elővásárlási jogot jegyeznek be, az oly módon is hatályos az ingatlanon később jogot(tulajdonjogot) szerzett személyekkel szemben, hogy az ingatlan másik tulajdoni illetőségét megszerző, így tulajdonostársává váló személyt már nem illeti meg elővásárlási jog, ha az előbbi, szerződéssel alapított elővásárlási jog jogosultja adásvételi szerződést köt arra a tulajdoni hányadra, amelyet egyébként terhelt a javára kikötött elővásárlási jog. Ily módon azonban az ingatlan tulajdoni hányadán alapított teherként kijátszható lenne a többi tulajdonostársat jogszabály erejénél fogva megillető elővásárlási jog.

Ahogy a Legfelsőbb Bíróság is rámutatott, mivel jelen esetben az elővásárlási jog jogosultja maga az ingatlan vevője, ezért szerződésen alapuló elővásárlási joga irreleváns a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog megléte, gyakorlása szempontjából.³⁶ Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés abszolút hatályára hivatkozni itt helytelen.

³⁴ EBH2005:1301.

³⁵ Vitán felül áll a Szakértői Javaslatnak (*Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv Tervezetéhez* szerk.: Vékás Lajos, Budapest, Complex Kiadó, 2008. 876. o.) – a Ptk. Javaslatlal azonos – megállapítása: „A jogszabályon alapuló elővásárlási jog dologi hatályához nem szükséges telekkönyvi vagy más, közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés, hiszen az a jogszabály erejénél fogva amúgy is mindenkiel szemben érvényesül, aki a vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozik.”

³⁶ BH2007:231.

Egy másik egyedi határozatban³⁷ az elsőfokú bíróság megállapítása egy további problémára mutat rá. A bíróság ott levezetett okfejtése szerint, ha a vételi jog szabályozása a visszavásárlási jogon (Ptk. 375. § (4) bek.), a visszavásárlási jog szabályozása pedig az elővásárlási jogon alapul (Ptk. 374.§ (5) bek.), akkor a vételi jog azon jellemvonása, hogy a dolog eladása esetén is fennmarad – tehát az ingatlan terheként jelentkeznek –, az elővásárlási jog jellegzetessége is. Ezt semmiképpen sem támasztja alá, (a polgári jog eszközeként szolgáló) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és annak végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvh. Ugyanis az Inyvh. 15. §-a kizárólag a vételi jog kapcsán rendelkezik arról, hogy a vételi jog bejegyzése nem akadályozza további jogok (tulajdonjog) és jogilag jelentős tények bejegyzését. (Bár a jogalkotó szándéka itt nyilvánvalóan nem az volt, hogy az elővásárlási jog bejegyzése minden további jog vagy tény bejegyzését megakadályozza).

Bíró György Átruházó szerződések c. tanulmányában is a szabályozási sorrend és így, az esetlegesen fenntartott utalási sorrend felcserélését szorgalmazza.³⁸ Mindenképpen megfontolandó tehát, hogy az új Ptk. fenntartsa-e az elővásárlási, vételi, visszavásárlási jog szabályozásánál ezen egyszerűen megfogalmazott utaló szabályokat.³⁹

2. Mikor keletkezik elővásárlási jog, azaz a tulajdoni várományost megilleti-e elővásárlási jog?

Ha az elővásárlási jog szerződésen alapul, a fentebb idézett bírói határozatok rámutattak, hogy akkor is már a megállapodással keletkezik, ha az egyébként ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyzik, vagy éppen a bejegyzés elmarad.

Ha az elővásárlási jog jogszabályon alapul, akkor az adott jogszabályi rendelkezés feltételeinek megvalósulásával keletkezik e jogosultság. A leggyakrabban előforduló esetkör a tulajdonostársat a Ptk. 145.§. (2) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog. A bírói döntésekben számos esetben a jogvita központi kérdése volt, vajon mely időponttól kezdve illeti meg a tulajdonostársat elővásárlási jog – elsősorban ingatlan esetében, hiszen ingatlanok átruházással történő megszerzéséhez a tulajdonjog bejegyzése is szükséges, tehát a szerződés megkötését követően a tulajdonjog megszerzésére kötelmi jogot nyert vevő később szerez tulajdonjogot. Ez a helyzet tipikus esete a várománynak, amelynek lényege, hogy a megszerzés folyamatban van, és ha valamennyi feltétel teljesül, alanyi jog keletkezik. E függő jogi helyzetben lévő „jogosult” érdeke veszélybe kerülhet, védelemre érdemes lehet jogi helyzete.

A bírói ítéletek jelentős része ezért a tulajdoni várománnyal rendelkező személy védelmére kelve, – bizonyos feltételek mellett vagy azok hiányában is – elismeri a

³⁷ KGD2003:13.

³⁸ Bíró György: Átruházó szerződések, *Polgári Jogi Kodifikáció*, (2003) 2., 23. o.

³⁹ Új Ptk. (2009. évi CXX. tv.) 5: 196.§ (6) bek.; 5:197.§ (5) bek.

még be nem jegyzett tulajdonostárs elővásárlási jogát. Nézzünk erre néhány konkrét példát!

Első esetben Önkormányzat az általa alapított (még be nem jegyzett, de széljegyzett) társasházban lakásokat értékesít. Az alapító okirat szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A felperes is, és (egy héttel később) I. r. alperes is vásárol egy-egy öröklakást, I. r. alperes 2 nap elteltével saját lakását tovább-eladja II. r. alperesnek. Ezt követően kerül egyébként sor az adásvételi szerződések – tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek – benyújtására, még hozzá ugyanazon a napon. A felperes kérelme azonban elkallódik (!), és még széljegy sem tünteti fel benyújtott kérelmét egy hónapon keresztül. Vajon a felperest megilleti-e elővásárlási jog és I. és II. r. alperes közötti adásvételi szerződésre nézve? A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint igen. Indoklásában kifejti, hogy a felperes és I. r. alperes jogi helyzete között nem tehető különbség, ha I. r. alperes tulajdonjoga bejegyzése hiányában is rendelkezhet vele, átruházhatja azt, akkor indokolatlan hátrányba kerülne vele szemben a felperes, ha e be nem jegyzett tulajdonjogot az ő javára – *akinek tulajdonszerzésére még széljegy sem utal* – ne terhelné már ekkor elővásárlási jog.⁴⁰

A második esetben a felszámolás alá került I. r. alperes vagyonát a felszámoló pályázat útján értékesítette. A vagyon részét képezte a perbeli ingatlan közel 2/3 tulajdoni illetősége. A pályázat eredményeképpen I. r. alperes szerződést kötött II. r. alperessel szeptember 3-án. Ekkor már az adott ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként felperes tulajdonjog bejegyzési kérelme feltüntetésre került, és I. r. alperes a megkötött adásvételi szerződésről szeptember 15-i levelében őt tájékoztatta, és egyben felhívta elővásárlási joga gyakorlására, amivel felperes október 5-i levelében élt. Később azonban vita alakult ki közöttük az elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit, fennálltát illetően. I. r. alperes többek között azzal érvelt, hogy a felperest tulajdonjoga bejegyzése hiányában elővásárlási jog sem illette meg. A Legfelsőbb Bíróság – visszautalva korábbi döntésekre – a felperes elővásárlási jogát fennállónak tekintette. Indoklásában rámutatott, hogy akinek kötelmi jogcíme van tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és a bejegyzés iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartás széljegyként már feltüntette, megilleti az elővásárlási jog gyakorlása. Kiemelte azt is, hogy ezt alátámasztja az Inytv. 44. §-át módosító 2005. évi CXXV. tv. 23. §-ához fűzött miniszteri indokolás, amely rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ex tunc hatályú, azaz az iktatás időpontja irányadó.⁴¹

Harmadik esetben II. r. alperes javára az I. r. alperes jogelődje a tulajdonát képező ingatlan tulajdoni hányad egy részét öröklési szerződéssel kötötte le, míg a tulajdoni illetőség másik részére elővásárlási jogot engedett II. r. alperes javára, amit az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek. A felperes 1998. július 27-én kötött adásvételi szerződéssel szerezte meg ugyanezen ingatlan másik tulajdoni illetősé-

⁴⁰ EBH2002.752.

⁴¹ BH2007.90. Más kérdés, hogy a bíróság megállapította, hogy a Csódtv. 49.§ (6) bek.-ben előírt 30 napos jogvesztő határidő elteltét követően indított pert a felperes az adásvételi szerződés megtámadására.

gét, kérelmét széljegyezték, de a tulajdonjoga bejegyzésére csak 2001 augusztusát követően került sor.

Időközben II.r. alperes 1998. december 7-én kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az ingatlan azon tulajdoni hányadának egy részét, amelyet eleve a javára bejegyzett elővásárlási jog terhelt. A december 9-én benyújtott kérelme alapján tulajdonjogát 2001. augusztusában bejegyezték annak ellenére, hogy a földhivatal hiánypótlásra szólította fel a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait illetően. Fontos tény az is, hogy H.I-né, az I. r. alperes jogelődje, 1999. április 25-én hunyt el, így addig az időpontig, az öröklési szerződés alapján sem vált tulajdonostárssá a II.r. alperes.

A felperes a II. r. alperes és H.I-né jogutódja, I.r. alperes által kötött adásvételi szerződés hatálytalansága iránt 2004. december 1-jén terjesztett elő keresetet. A perbeli vita az alábbi kérdésekben hozandó döntés körül forgott:

1. Megilleti-e felperes tulajdonostársat elővásárlási jog, ha a szerződéssel alapított elővásárlási jog jogosultja kívánja megvenni azt a tulajdoni illetőséget, amelyet a javára bejegyzett elővásárlási jog terhel?
2. Felperes tulajdonjogát a szerződés megkötésekor még nem jegyezték be, pusztán széljegyezték. Megilleti mégis elővásárlási jog?
3. Felperes időben érvényesítette-e elővásárlási jogát?

Az első kérdéssel már fentebb foglalkoztunk. A második kérdés eldöntése a fenti bírói döntések tükrében pedig egyszerűnek tűnhet. A Legfelsőbb Bíróság tartotta magát e döntésében is ahhoz az álláspontjához, hogy a széljegyzett tulajdoni várományost is megilleti keletkező tulajdonjoga védelmében elővásárlási jog. A Bíróság érvelését megvizsgálván érdemes itt kitérni a jogi irodalom adta megoldási kísérletek elemzésére.

Kisfaludi András 2003-ban megjelent tanulmányában⁴² már feltette a kérdést: Ki az elővásárlási jog jogosultja abban az esetben, ha alanyváltozás következett be, vagy van folyamatban a jogosulti pozícióban? Példaként olyan konkrét esetet hoz fel, amikor a tulajdoni hányadát elidegenítő tulajdonostárs az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján szólítja fel tulajdonostársait elővásárlási joguk gyakorlására az általa kötött adásvételi szerződés megküldésével. Az egyik tulajdonostárs címéről „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel visszaérkezik levele. Ezt követően azonban, amikor a vevő a tulajdonjoga bejegyzése iránt a földhivatalt megkeresi, azt érzékeli, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az előbbi tulajdonostárs helyén új tulajdonostárs áll, aki tulajdonjogát ajándékozás címén szerezte, és aki elővásárlási jogával élni kíván.⁴³

Az alábbi megoldást javasolja, mely alkalmas lehet valamennyi érdek kiegyensúlyozott védelmére:

„a) az eladótól azt kívánjuk meg, hogy azzal szemben teljesítse értesítési kötelezettségét, aki e kötelezettség teljesítésekor az elővásárlási jogosultságot megalapozó jogi pozícióban van.,

⁴² Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, *Polgári Jogi Kodifikáció* (2003) 6, 10-18. o.

⁴³ Kisfaludi 42. lj. alatt i.m. 15. op.

b) ha azonban ezt követően ebben a pozícióban alanyváltozás következik be, akkor az új jogosult a korábbi jogosultra irányadó feltételek és időkeretek között saját nevében megteheti az elővásárlási jogból eredő nyilatkozatokat.”⁴⁴

Véleménye szerint a kötelezettől nem várható el, hogy a jövőben esetleg bekövetkező jogváltozásokra figyelemmel legyen, még akkor sem, ha ennek a jogváltozásnak a folyamata már megindult (a) pont). Elismeri azonban, hogy a földhivatali ügyintézés lassúságából eredő problémákat (több hónapja, éve elintézetlen széljegy mutatja a vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét) ki kell azonban küszöbölni valamilyen módon. Erre megoldásként javasolja az elővásárlási jog átruházásának lehetőségét.

Ha „az elővásárlási jog gyakorlása feltételeinek bekövetkezte után történik az elővásárlási jog alapjául szolgáló jogviszonyban jogutódlás, akkor” megítélése szerint „úgy kellene felfogni a helyzetet, hogy a jogutódra átruházott jogoknak az elővásárlási jog gyakorlásának már megnyílt lehetősége is részét képezi, s a tulajdonjoggal vagy a társasági tagsági joggal ez a lehetőség is átszáll az új jogosultra. Neki azonban nincs önálló, újonnan keletkező joga a kötelezettel szemben, hanem abban a stádiumban lép be az elővásárlási jog gyakorlásának folyamatába, ahol az éppen tart.” Ennek az elgondolásnak előnye az is – emeli ki –, hogy ha már a korábbi jogosultnak elővásárlási jogát megsértették, akkor jogutódja a jogsértésből eredő igényeket is érvényesítheti.

A felvázolt eseti döntések tükrében látható, hogy a jelenlegi bírói gyakorlat e probléma kezelésekor egészen más utat jár be. A fentebb harmadikként említett vitás esetre nézve a Legfelsőbb Bíróság BH 2007:231. sz. határozatát⁴⁵ az alábbi rendelkező résszel hozta meg:

I. Az eladó tulajdonostársnak a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak mellett az olyan személlyel is közölnie kell, akiknek a tulajdonszerzését még csak széljegyként tünteti fel az ingatlan-nyilvántartás. Ez utóbbi személy azonban elővásárlási jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése – a szerződési ajánlat elfogadására általában elvárhatóan nyitva álló határidőn belül – meg is történik.

II. Ez az elv érvényesül akkor is, ha az eladó tulajdonostárs elmulasztotta a közzéi kötelezettségét. Ilyen esetben az ügyletkötéskor még csak széljegyzett tulajdoni várománnyal rendelkező személy akkor tudja elővásárlási jogát érvényesíteni, ha az ügyletkötésről (a vételi ajánlatról) más módon való tudomásszerzésétől számítottan az elfogadó nyilatkozat megtételére általában elvárható időn belül a tulajdonjogát be is jegyzi.⁴⁶ (Kiemelés a szerzőtől)

E jogi következtetés jelenik meg a 2/2009.(VI. 24.) PK véleményben, továbbá Kollár Márta – Wellmann György szerzőpáros cikkében is, amikor kifejtik, hogy a széljeggyel rendelkező tulajdoni várományost megilleti az elővásárlási jog, azzal a feltétellel, hogy „a bejegyzésnek meg kell történnie a szerződési ajánlat elfogadá-

⁴⁴ Kisfaludi 42. lj. alatt i.m. 15. o.

⁴⁵ EBH 2006:1508.

⁴⁶ A döntés az alábbi jogforrásokra alapított: Ptk.145. § (2) bek. és 373. § (2) bek. illetve a PK 9. számú állásfoglalás.

sára megszabott határidőn belül, mert ezen túl az eladó tulajdonostárs és az eredeti vevő nem tartható bizonytalanságban a szerződésük mindenkiel szembeni hatályosságát illetően.⁴⁷

A Legfelsőbb Bíróság a fenti határozat indokolásában kifejtette, hogy a „széljegyzett” tulajdoni váromány védelme a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ex tunc hatályával áll szoros összefüggésben. Az átruházáson alapuló tulajdonjog a bejegyzéssel keletkezik, és a bejegyzési kérelem iktatásának időpontjára visszaható hatállyal. A kérelem iktatását a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy mutatja, „a széljegy tehát nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének időpontja is.”

Az Inyvtv. 48. §-a rendelkezése szerint a tulajdoni lapon feltüntetett széljegy az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja. Széljegyzés oly módon valósul meg, hogy a beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni, és utalni kell ebben a széljegyzett beadvány rövid tartalmára is.

Kérdésként merülhet fel azonban konkrét esetben, mi a teendő akkor, ha a kérelem iktatása megtörténik, de a tulajdoni lapon annak széljegyzése elmarad, vagy időben jóval később valósul meg? A jelenlegi, elektronikusan vezetett ingatlan-nyilvántartási rendszer ennek lehetőségét jelentősen lecsökkenti, de mindaddig, amíg hagyományos, papíralapú beadványok iktatása zajlik, a hiba lehetősége fennáll, amely megalapozhatja a földhivatal kártérítési felelősségét is.⁴⁸

Mindaddig tehát, amíg a kérelem iktatásának időpontja és a széljegyzés, mint eljárási cselekmények egymástól időben elválhatnak, a széljegyzés pusztán eljárási cselekményként kezelhető, anyagi jogi jogkövetkezményeket – miszerint a tulajdonjog keletkezésének időpontja a széljegyzés – fűzni ehhez veszélyes.⁴⁹ Pontosan ez okból indokolatlan lehet a széljegyzett és a nem széljegyzett tulajdoni várományos közötti különbségtétel, amelyre az elsőként említett jogeset mutatott rá.

További problémát okozhat az, ha a széljegyzett jogosult tulajdonjoga bejegyzése végül nem valósul meg, vagy – a *Kisfaludi András* által említett esetben – arra csak hosszabb idő elteltével kerül sor. Ezért a Legfelsőbb Bíróság ennek kapcsán rögzíti, hogy a széljegyzett tulajdoni várományos elővásárlási jogát csak akkor gyakorolhatja, „ha a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése – a szerződési ajánlat elfogadására általában elvárhatóan nyitva álló határidőn belül – meg is történik.” Indoklása szerint ennél hosszabb ideig az eladó tulajdonostárs és az eredeti vevő nem tartható bizonytalanságban szerződésük mindenkiel szembeni hatályosságát illetően.

Így lényegében a bírói gyakorlat kettős függő jogi helyzetet erősít. Egyrészt a kötelezett és a harmadik személy közötti adásvételi szerződés létrehozására irányuló jogviszony függ a jogosult nyilatkozatától, másrészt viszont, ha a széljegyzett várományos is elővásárlási jogával élhet, annak hatályosulása függ tulajdonjoga

⁴⁷ Kollár Márta – Wellmann György: Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési kérdések a bírói gyakorlatban, *Gazdaság és Jog* (2009) 7-8., 7. o.

⁴⁸ vö. BH 2002:185.

⁴⁹ Itt kell megemlíteni, hogy az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 85. § (2) bekezdése egyébként is rendelkezik a *téves* széljegyzés hivatalbóli törléséről.

ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől.⁵⁰ Számos körülménytől, tényezőtől függhet viszont az, hogy javára a tulajdonjog bejegyzése mikor valósul meg. Vajon valóban szükséges e jövőbeli, bizonytalan időpontot összekapcsolni az elővásárlási nyilatkozata megtételére nyitva álló határidővel? Véleményem szerint nem.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elvének ex tunc hatályossága szoros összefüggésben áll az ingatlan-nyilvántartási rangsor elvével.⁵¹ Az Inyvtv 7. § (1) bek. szerint az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ezen elv lényege anyagi jogi szempontból az, hogy a kérelmek iktatási időpontja határozza meg a bejegyzett jogosultságok hatályosulásának helyét (ranghelyét), tehát egymáshoz viszonyított rangsorát. Ennek eljárási vetülete pedig az, hogy a földhivatal a kérelmeket iktatásuk sorrendjében köteles (főszabályként) elintézni.⁵² Vitás kérdésünkre nézve pedig ez annyit jelent, hogy amennyiben a másik tulajdonostárs személyében változás következik be, és az új jogosult tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó kérelmét a földhivatalhoz korábban benyújtja, akkor tulajdonjoga bejegyzését követően a földhivatal köteles megvizsgálni, hogy elővásárlási joga gyakorlására lehetőséget kapott-e. Mindezek alapján nem a már széljegyzett tulajdoni várományos, mint elővásárlásra jogosult nyilatkozattételére kell határidőt szabni, a feltétel (pusztán) az, hogy tulajdonjoga bejegyzési kérelmét korábban iktassák, mint tulajdonostársa vevőjének tulajdonjog bejegyzési kérelmét; függetlenül attól is, hogy bejegyzési kérelmét a földhivatal széljegyként feltüntette-e vagy sem.

Az elemzett eseti döntés további kritikus pontja azon megállapítás, hogy a kötelezettnek a széljegyzett tulajdoni várományossal *is közölnie kell* a kívülről érkező vételi ajánlatot. A bírói gyakorlat szerint így védelmezhető a dologi várományos érdeke (akit a jogszerzés lehetőségétől az ellenérdekű fél már nem foszthat meg).⁵³ Így azonban megduplázódik a tulajdonostársat terhelő közlési kötelezettség. Eszerint amennyiben észleli, hogy az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonostárs-változás van folyamatban, nemcsak a bejegyzett tulajdonostárssal, hanem a széljegyzett „jogosulttal” is köteles közölnie az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozatát. Ez azzal a következménnyel járhat, hogy mind a két jogosult a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tehet. Valójában azonban nem két, hanem egy elővásárlásra jogosult személy van, akinek személyében jogutódlás van folyamatban – érkezzünk vissza *Kisfaludi András* okfejtéséhez.

⁵⁰ Hiszen tulajdonos nem lévén elővásárlási joga sincs?

⁵¹ „Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés joghatálya az adott jog változása, illetőleg annak hatályosulási helye együttesében fejt ki hatását.” – állapítja meg Kurucz Mihály A nyilvántartási rangsor alaki és anyagi jogi jelentésének összemossa veszélyeiről és következményeiről (két bírósági ítélet margójára) c. cikkében. (*Magyar Jog* (2009) 5., 278.-289. o.)

⁵² A ranghely elvének érzékeltetésére kitűnő példa az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésének rendelkezése, miszerint 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 öt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben.

⁵³ Megkérdőjelezhető a széljegyzés intézménye tényleges tartalma tükrében az, hogy valódi dologi várományról van-e szó jelen esetben.

Megoldásként felmerülhet az elővásárlási jog átruházása is, hiszen az új Ptk. 5:192.§ (3) bekezdésében kimondja, hogy – ha jogszabály nem zárja ki – az elővásárlási jog a tulajdonos hozzájárulásával átruházható, de véleményem szerint a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog természetesen tulajdonosi minőségéhez kapcsolódik, így forgalomképtelen.

A fenti problémára adott bírói jogalkalmazói válasz tehát több ponton is kérdéseket vet fel, dogmatikailag vitatható. Ehelyett ésszerűbb lehet vagy Kisfaludi András megoldását választani, és törvényi szinten rögzíteni az elővásárlási jog átszállásának ill. átruházhatóságának lehetőségét; vagy a rangsor elvéből kiindulva, a tulajdonostárs vevőjének tulajdonjog-bejegyzése iránti kérelmét megelőzően iktatott tulajdonjog-bejegyzési kérelmek elintézésétől függővé tenni az elővásárlásra jogosult személyét. Bár az elővásárlási joggal terhelt dolog tulajdonosának közzéi kötelezettsége a külső vételi ajánlat elfogadásával (szerződéskötéssel) beáll, de a jogosulti pozíció esetleges bizonytalansága miatt e kötelezettségének mindaddig nem áll módjában eleget tenni, amíg vevője az adásvételi szerződés alapján tulajdonjog-bejegyzési kérelmét a földhivatalba be nem nyújtja. A rangsor elvéből következően ugyanis a kérelem iktatását megelőzően benyújtott kérelmek még kihatnak, az azt követően benyújtott kérelmek már nem hatnak ki arra, hogy a közzéi kötelezettsége szempontjából kit kell tulajdonostársnak tekinteni.
