

Az elővásárlási jogról érthetően

Városunkban az elővásárlási jog intézményének joghatásai hatósági szinten elsősorban a termőföldek eladásakor jelentkeznek. Évente csaknem nyolcvan ilyen jogügylet kerül hirdetésményezésre, ami többszáz fős érintettséget jelent akkor is, ha csak minimális közreműködőt veszünk, amennyiben kizárólag egy eladóval, egy vevővel és egy elővásárlási joggal rendelkező potenciális vevővel számolunk.

Az elővásárlási joggal érintett jogügyletekben tehát legkevesebb három jogalany érintett: az eladó, a vételi ajánlatot benyújtó ajánlattevő, valamint az elővásárlási joggal rendelkező jogalany. Az ajánlattevő benyújtja vételi ajánlatát az eladónak, aki azt bemutatja az elővásárlási joggal rendelkező jogalanynak. Ha ez utóbbi személy vállalja a vételi ajánlat teljesítését, ő lép az vevő szerepébe, és az eredeti ajánlattevő helyett ő veszi meg a dolgot.

Az elővásárlási jog általános szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) fekteti le. A Ptk. alapján a tulajdonostárs (eladó) tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat (elővásárlási joggal rendelkező jogalanyok) harmadik személlyel (ajánlattevővel) szemben elővásárlási, jog illeti meg. Amennyiben az eladó az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, az eladó a dolgot az ajánlattevő ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

A Ptk. az elővásárlási jogról tehát elsősorban a közös tulajdon esetében rendelkezik, ugyanakkor „ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg” valamint „a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.” Ilyen külön törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, amely taxatíve felsorolja az elővásárlási jogra jogosultak körét (pl. a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van), és pontosan meghatározza az elővásárlásra jogosultak sorrendjét is (pl. a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül megelőzi az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása).

A külön törvényben lefektetett elővásárlási jog elsőbbségének köszönhetően a fenti, külön törvényben előírt közzétételi kötelezettséget nem érinti a Ptk. következő felmentő rendelkezése: nem terheli közzétételi kötelezettség kötelezettség az eladót, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Figyelemmel arra, hogy a termőföld-eladásokkal kapcsolatos közzétételt a polgármesteri hivatalok végzik, és az adás-vételi szerződéseket a polgármesteri hivatalok továbbítják a kormányhivatalok számára a közzétételt követően, így a közzétételi kötelezettség alóli felmentés értelemszerűen kizárt ezen ügyekben.

Mit jelent az, ha valaki egy termőföld vonatkozásában elővásárlási joggal bír? Az adás-vételi szerződés az elővásárlásra jogosult fél szempontjából vételi ajánlatnak minősül, amelyre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tehet a polgármesteri hivatalban történő személyes megjelenéssel a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül. A jogosult abban az esetben is élhet elővásárlási jogával, amennyiben nem a szabályszerű közlés révén, hanem más módon szerzett tudomást a vételi ajánlatról, ugyanakkor az ilyen, nem szabályszerű tudomásszerzés nem akadályozza annak megállapítását, hogy a jogosult nem élt az elővásárlási jogával.

Előfordul az is, hogy az elővásárlási jog jogosultja az eladó eladási szándékának ismeretében, a vételi ajánlatnak minősülő adás-vételi szerződés létrejötte előtt tesz olyan nyilatkozatot, hogy az ingatlant nem kívánja megvásárolni, ezen nyilatkozat azonban nem mentesíti az eladót a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége alól. Volt olyan eset is, hogy az elővásárlási jog jogosultja helyett a jogi képviselője tette meg az elfogadó nyilatkozatot. Ezen nyilatkozatot a földhivatal nem fogadta el, s ezen elutasító döntését a bíróság jogszerűnek találta.

Az elővásárlási jog nem játszható ki azzal, hogy az eladó egy elővásárlási joggal érintett dolgot egy másik dologgal értékesít, és a vételár egységesen kerül megállapításra. A bírósági gyakorlat szerint ezen főszabály alól kivételt jelent az az eset, amikor a társasházban levő, az eladó külön tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (jellemzően garázs) az öröklakással együtt kerül értékesítésre. Ez esetben a tulajdonostársak a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nézve nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot.

Ameddig az eladó s az ajánlattevő a szerződést nem közlik az elővásárlási jog jogosultjával, addig a szerződést értesítés nélkül felbonthatják. A szerződés közlése az eladó által tett eladási ajánlatnak minősül. Miután a közlés megtörténik, az eladó határidőt szab az elfogadó nyilatkozat megtételére. Az eladó ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

Az elővásárlási jog átruházhatósága és örökölhetősége a szerződéssel alapított elővásárlási jognál tekinthető releváns kérdésnek. A Ptk. kötelmi és öröklési szabályaiból az következik, hogy az elővásárlási jog átruházható és örökölhető, hiszen nem személyhez kötött jogról van szó. Ez azt jelenti, hogy a jogosult halála esetén nem szűnik meg, hanem a jogosult hagyatékának részét képezi, és az eladó halálával sem szűnik meg, az eladó örököse az érintett vagyontárgyat az elővásárlási joggal terheltlen örökli meg.

Az elővásárlási jog átruházására jogátruházás szabályait kell alkalmazni, sem az eladó, sem az ajánlattevő hozzájárulását tehát nem kell kikérni.

Habár az elővásárlási jognak a római jogig visszavezetető történelme van (Diocletianus császár idejére alakult ki), manapság felmerült más jogintézménnyel való felváltása. Lehetséges alternatívája lehet az első ajánlat joga, amely szerint a jogosult azt igényelhetné, hogy az eladó a dolog eladása esetén először neki tegyen eladási ajánlatot, s csak ha nem jön létre szerződés ezen ajánlat alapján, akkor tehessen másoknak. Az első ajánlat joga tehát az elővásárlási jog reciproka, hiszen míg előbbinél az eladó, utóbbinál a vevő ajánlatának elfogadásáról dönt a jogosult.

Dunavarsány, 2017. július 26.

dr. Nagy Csilla

jogász
Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal