

**Az elővásárlási jog szabályai a joggyakorlat tükrében**

Szerző: dr. Dézsi Andrea  
bíróági titkár

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés .....	3
I. Az elővásárlási jog tartalma .....	3
II. A vételi ajánlat közlése .....	8
II.1. Példák a vételi ajánlat szabálytalan közlésére .....	10
II. 2. Példák a vételi ajánlat szabályos közlésére .....	11
III. Az ajánlat jogi jellege .....	13
IV. A tulajdonos közlési kötelezettségének speciális esete .....	15
IV.1. Kivétel a közlési kötelezettség alól .....	17
V. Az ajánlat elfogadása .....	17
V.1. Az elővásárlási jogok ütközése, több jogosult .....	19
V.2. Dologösszesség átruházása .....	20
V.3. Az elővásárlási jogok gyakorlása tulajdonostársak között .....	21
V.4. Az ajánlat elfogadásának egyéb esetei .....	24
VI. Az elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezménye .....	25
VII. Kivétel a főszabály alól: vegyes szerződések .....	30
VII.1. Színlelt szerződések .....	32
VIII. Az elővásárlási jog garanciája .....	34
VIII.1. Lemondó nyilatkozat hiányának igazolása .....	35
VIII.2. A szerződő felek együttes nyilatkozata lemondó nyilatkozat nélkül .....	36
VIII.3. A bejegyzési engedély megadása elővásárlási jog esetén .....	38
Záró gondolatok .....	40
Felhasznált irodalom .....	42

## Bevezetés

Napjaink egyik leggyakrabban előforduló szerződéstípusa az adásvétel, ezen belül is az ingatlannal kapcsolatos adásvétel, melyhez szorosan kapcsolódik annak egyik különös neme, az elővásárlási jog gyakorlása. Különleges ez a jogosultság abból a szempontból, hogy annak jogosultja egyoldalú nyilatkozatával jogviszonyt létesít önmaga és egy dolgot eladni kívánó másik személy között.<sup>1</sup> Az elővásárlási jog intézményét már a római jog is ismerte, azt az eladó javára szóló mellékegyezménynek tekintették, amely alapján az eladó kiköthette, hogy ha a vevő a dolgot bármikor el kívánja adni, azt köteles az eladónak felajánlani, aki jogosult a dolgot a más által ajánlott vételáron megvásárolni.<sup>2</sup>

Dolgozatomban bemutatom az elővásárlási jog lényegi jelentését, szabályozásának kulcsfontosságú részleteit, így többek között azt, hogy kit illet meg a jogosultság, mikor, hogyan gyakorolhatja jogát, melyek ezen jog megsértésének a következményei, milyen szerepük van ez utóbbival kapcsolatban az ingatlanügyi hatóságoknak, azaz a földhivataloknak. Kitérek az elővásárlási jog legfontosabb törvényi szabályaira, azzal, hogy azokat nem tudományos jelleggel kívánom feltárni, hanem a kialakult bírói gyakorlattal, esetjoggal próbálom kiemelni e jogterület gyakorlati jellegzetességeit, megkísérelve ezzel egy átfogó képet annak tartalmi sajátosságairól.

### I. Az elővásárlási jog tartalma

Az elővásárlási jog a jogosult olyan „hatalmassága”, amely feljogosítja arra, hogy a tulajdonos dolgát megvehesse, ha azt a tulajdonos harmadik személynek akarja eladni. Olyan jogot biztosít a jogosultnak, amelynél fogva az egyoldalú cselekvésével jogváltozást hozhat létre. Az elővásárlási jog gyakorlása tehát egyoldalú jognyilatkozattal történik. Ez a jogosultság a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza, mivel saját döntése szerint idegenítheti el a tulajdonában lévő dolgot, szerződési szabadságát azonban annyiban korlátozza, hogy nem választhatja meg szabadon azt a személyt, akivel szerződni akar. A dolgot nem adhatja el az általa kiválasztott vevőnek, hanem ugyanolyan feltételek mellett az elővásárlási jog jogosultjával kell szerződést kötnie. A jogosultnak tulajdonképpen elsőbbségi

---

<sup>1</sup> Petrik Ferenc: *A szerződések joga*, Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993, 77-78. oldal

<sup>2</sup> Marton Géza: *A római magánjog*, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943, 234. oldal

joga van annak a dolognak a megvételére, amelyre vonatkozóan kikötötték az elővásárlási jogot.

Az elővásárlási jog általános szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221.§-6:223.§-ai tartalmazzák. A Ptk. szabályai érvényesülnek abban az esetben is, ha jogszabály létesít elővásárlási jogot, és annak tartalmát nem szabályozza, vagy a felek megállapodással hoznak létre elővásárlási jogot, de annak tartalmát nem határozzák meg.

Az elővásárlási jog alapulhat jogszabályon, vagy szerződésen, a jogszabályon alapuló elővásárlási jog azonban megelőzi a szerződésen alapulót. Kiköthető ingó dolog és ingatlan esetén is. Az elővásárlási jog megállapodással történő alapítása esetén annak megkötése és az elővásárlási jog gyakorlása között rendszerint hosszabb idő telik el, ezért a megállapodást minden esetben írásba kell foglalni. További követelményt ezzel kapcsolatban a Ptk. nem támaszt, így nem teljes bizonyító erejű magánokiratban is kiköthető. Az elővásárlási jogról való lemondás ugyanakkor nincs alakszerűséghez kötve, az történhet szóban, vagy ráutaló magatartással is, abban a lemondási szándéknak kétségtelenül kifejezésre kell jutnia. Lemondásnak minősül az is, ha az elővásárlásra jogosult a szabályszerű felhívásra határidőben nem nyilatkozik. Bárki javára alapítható, leggyakrabban azonban a korábban megkötött adásvételi szerződés eladója lesz az elővásárlási jog jogosultja.<sup>3</sup>

Az elővásárlási jog szólhat határozott és határozatlan időre egyaránt. Amennyiben annak időtartamáról a felek megállapodásukban nem rendelkeztek – jogszabályi időbeli korlátozás hiányában -, határozatlan időtartamra jön létre, és rendes felmondással megszüntethető, azonnali hatállyal bármikor felmondható. A határozott időre létrehozott elővásárlási jog a kikötött időtartam leteltét követően szűnik meg, rendes felmondással nem szüntethető meg.<sup>4</sup>

Az elővásárlási jog gyakorlására kizárólag adásvétel esetén van lehetőség, nem gyakorolható ez a jog akkor, ha a tulajdonos más szerződéssel, például csereszerződéssel vagy ajándékozási szerződéssel kívánja a dolgot elidegeníteni. Hasonló kivételt jelent, ha az elővásárlási jog a közös tulajdon egyik tulajdonosát illeti meg, abban az esetben, ha a résztulajdonos tartási

---

<sup>3</sup> Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez

<sup>4</sup> Tókey Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

szerződéssel ruházza át a tulajdoni illetőségét<sup>5</sup>, vagy szövetkezeti üzletrészre cseréli tulajdoni hányadát.<sup>6</sup> Gyakorolhatja azonban az elővásárlási jogot a tulajdonostárs végrehajtási árverés esetén.<sup>7</sup> (Ingatlannak árverésen történő értékesítése esetén az elővásárlási joggal rendelkező társtulajdonost az árverési hirdetménnyel kell értesíteni.<sup>8</sup>)

Nem minősül viszont adásvételi szerződésnek az elővásárlási joggal terhelt vagyontárgy tulajdonjogának társasági vagyonba történő adása, az apportőr ugyanis a vagyontárgy ellenszolgáltatásaként nem vételárat, hanem tagsági jogot szerez. Ezért, ha az elővásárlási joggal terhelt ingatlan apport útján kerül be a társasági vagyonba, az elővásárlási jog nem gyakorolható.<sup>9</sup>

Nem korlátozza ugyanakkor az elővásárlási jog minden esetben még az adásvételt sem. A Ptk. szerint<sup>10</sup> a tulajdonostársat csak harmadik személlyel szemben illeti meg az elővásárlási jog. Ha tehát a dolog közös tulajdonban van, és az egyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadát el kívánja adni, elővásárlási jog csak akkor illeti meg a tulajdonostársakat, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló személytől érkezik. Nem illeti meg elővásárlási jog a tulajdonostársakat akkor, ha az eladó tulajdonostárs a tulajdoni hányadát valamelyik tulajdonostársnak adja el. Ilyen esetben tehát a tulajdonos elidegenítési joga még az adásvétel körében sem korlátozott.<sup>11</sup>

A tulajdonos több személynek is biztosíthat elővásárlási jogot ugyanarra a dologra. Amennyiben azonos alkalommal állapodik meg több jogosulttal, rögzíthetik a szerződésben, hogy milyen sorrendben kerülhet sor az elővásárlási jog gyakorlására. Ha erről külön nem állapodnak meg, mindegyikük azonos rangsorban válik jogosulttá. Másik lehetőség, hogy az elővásárlási jogot alapító megállapodások aláírására időben egymást követően kerül sor. Ez utóbbi esetben az elővásárlási jog csak a keletkezésének sorrendjében gyakorolható, így a később keletkezett elővásárlási jog jogosultja csak akkor gyakorolhatja jogát, ha a korábbi jogosult nem kívánt élni azzal. A szerződési szabadság elvéből eredően a felek ettől eltérő

---

<sup>5</sup> PK. 9. számú állásfoglalás VII. pont

<sup>6</sup> BH2004. 512.

<sup>7</sup> Ptk. 5:81.§ (5) bekezdés

<sup>8</sup> KGD1992. 132.

<sup>9</sup> BH1995. 589.

<sup>10</sup> Ptk. 5:81.§ (1) bekezdés

<sup>11</sup> Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez, valamint BDT2009. 1977.

módon is megállapodhatnak, így a később létesített elővásárlási jog azonos rangsorban is állhat a korábbival, ha ebbe a korábbi jogosult beleegyezik.<sup>12</sup>

Az elővásárlási jog, mint személyhez fűződő jog átruházását örökölhetőségét az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) kifejezetten tiltotta<sup>13</sup>, az új Ptk. azonban ezen rendelkezéseket nem vette át. Az elővásárlási jog a régi Ptk. alapján nem volt átruházható, ezért annak jogosultja e jogát nem gyakorolhatta harmadik személy érdekében, így a bíróság semmisnek nyilvánította azt a megállapodást, ahol egy elővásárlási joggal nem rendelkező személy megbízta az egyik tulajdonostársat, hogy ő éljen az elővásárlási jogával az általa átutalt összegből azzal a kikötéssel, hogy az adásvétel lebonyolítását követően azt apportálja.<sup>14</sup> Az új Ptk. a szerződési szabadság elve alapján megengedi az átruházást, mivel nem személyhez kötött jogról van szó, és ezért örökölhető is. A Ptk. öröklési jogi szabályai szerint az elővásárlási jog a jogosult halálával nem szűnik meg, az a hagyaték részét képezi, és a jogosult örökösére száll.<sup>15</sup>

Ingatlan esetében az elővásárlási jog a nyilvántartásba bejegyezhető, azonban maga a jogosultság a szerződés megkötésével, és nem a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. Ugyanakkor ahhoz, hogy a jogosultság mindenkiel szemben hatályos legyen, be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott ingóság esetén pedig annak a nyilvántartásába. A nyilvántartásba történő bejegyzéssel az elővásárlási jog dologi hatályúvá válik, azaz mindenkiel szemben hatályos lesz, aki a bejegyzést követően az ilyen dolgon valamilyen jogot szerez. Ennek azért van jelentősége, mert dologi hatályú elővásárlási jog esetén az elővásárlási jogra nem hat ki a tulajdonos személyének megváltozása (az elővásárlási jog a mindenkori tulajdonost kötelezi), másrészt az elővásárlási jog megsértése esetén a jogkövetkezmények a jog megsértésével tulajdonossá váló személyre is kihatnak. Ezzel szemben a kötelmi hatályú elővásárlási jog – amely nem kerül bejegyzésre a nyilvántartásba - csak az elővásárlási jog eredeti kötelezettjét és annak jogutódait kötelezi, ennek következtében az elővásárlási jog megsértésnek a jogkövetkezményeit csak az elővásárlási jog kötelezettjével szemben lehet levonni, azok további személyek – így például

---

<sup>12</sup> Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (6:221.§-ához, 2/b) pont), <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/367/id/A14Y1522.KK/ts/20180101/lr/6%253A221> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>13</sup> Régi Ptk. 373.§ (4) és (5) bekezdései

<sup>14</sup> BH1999. 513.

<sup>15</sup> Tőkey Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

az elővásárlási jog megsértésével tulajdonossá váló személy – helyzetére nem hatnak ki.<sup>16</sup> Erre tekintettel, amennyiben az elővásárlási jog közhiteles nyilvántartásban nem szereplő dolgot terhel, vagy ha a jogot a nyilvántartásba nem jegyezték be és annak megsértésével kötnek a felek adásvételi szerződést, a jóhiszemű, ellenérték fejében szerző vevő megszerzi a dolog tulajdonjogát. Ez a gyakorlat összhangban áll az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó közhitelesség elvével is, vagyis a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ilyen esetben a sérelmet szenvedett elővásárlási jog jogosultja az eladótól kérheti kárának megtérítését.

Az elővásárlási jog lényege tehát, hogy amennyiben a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot harmadik személynek kívánja eladni, a harmadik személytől származó vételi ajánlatot - annak elfogadása előtt - köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlási jog jogosultjával. A dolog harmadik személy részére történő eladására csak akkor kerülhet sor, ha az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatot nem fogadja el.<sup>17</sup> Az ajánlatnak a tulajdonoshoz intézett nyilatkozattal történő elfogadásával a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között jön létre a szerződés.<sup>18</sup> Nem az elővásárlási jog érvényesüléséről van azonban szó, ha a tulajdonos a tulajdonában álló dolgot az elővásárlásra jogosultnak kínálja fel eladásra. A szerződés ilyenkor az általános szabályok szerint jön létre, ajánlattétellel és annak elfogadásával, hiányzik a harmadik személy részéről tett vételi ajánlat. Az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele ugyanis, hogy a tulajdonos a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával akarja eladni.<sup>19</sup>

Az elővásárlási jog egyes kérdéseivel a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalása és az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleménye foglalkozott részletesen. Az ezen állásfoglalásban, illetve véleményben megjelenő egyes tételek a Ptk. szövegében a norma szintjére emelkedtek, míg más tételeit a Ptk. eltérő rendelkezései tették meghaladottá, viszont a Kúria 1/2014. PJE határozata mindkét iránymutatás bizonyos részeit a Ptk. rendelkezései mellett is fenntarthatónak, irányadónak

---

<sup>16</sup> Tőkey Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>17</sup> Ptk. 6:222.§ (1) bekezdés

<sup>18</sup> Ptk. 6:222.§ (4) bekezdés

<sup>19</sup> Kisfaludi András: *Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése*, <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlasi-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

minősítette, amelyek a továbbiakban részletesen is bemutatásra kerülnek. Az alábbiakban az elővásárlási jog gyakorlásához vezető folyamat egyes elemeit vizsgáljuk meg.

## II. A vételi ajánlat közlése

Az elővásárlási jog gyakorlásának kiindulópontja a tulajdonos azon szándéka, hogy a tulajdonát képező dolgot ténylegesen el kívánja adni, és egy harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet hajlandó elfogadni. E körben fontos leszögezni, hogy a bírói gyakorlat szerint azt a vételi ajánlatot, amelyet a tulajdonos az elővásárlási jog jogosultjával közöl – akár személyesen, akár meghatalmazottja útján –, fogalmilag általa elfogadottnak kell tekinteni. Ha ugyanis nem tartaná elfogadhatónak, akkor nem lenne értelme azt közölni az elővásárlási jog jogosultjával. Maga a közlés tehát magában hordozza azt a tartalmat, hogy a tulajdonos a kapott ajánlatot a maga részéről elfogadhatónak tartja, az abban foglaltak szerint hajlandó szerződést kötni. Ezért a tulajdonos eladó utóbb nem hivatkozhat arra, hogy ő nem tartotta elfogadhatónak azt a vételi ajánlatot, amit az elővásárlási jog jogosultjával közölt.<sup>20</sup>

A Ptk. a régi Ptk.-hoz hasonlóan azt a kötelezettséget írja elő a tulajdonosnak, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot – nem minden ajánlatot, csak azt, amelyiket elfogadhatónak tart – közölje az elővásárlásra jogosulttal, még hozzá az ajánlat elfogadása előtt. Két fontos dolog emelendő ki ezzel a szabállyal kapcsolatban. Egyrészt az általános szerződéskötési gyakorlat szerint a tulajdonos és a vételi ajánlatot tevő harmadik személy előbb megkötik a szerződést, és abban rögzítik, hogy annak hatálya csak az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatától függően fog beállni, vagy az elővásárlási jog gyakorlása esetén fog megszűnni. Ezt követően a tulajdonos, mint eladó az adásvételi szerződést küldi meg az elővásárlásra jogosultnak, aki amennyiben azt elfogadja, vele jön létre az adásvételi szerződés. A jelenleg hatályos Ptk. hatálybalépése előtt kialakult bírói gyakorlat az ilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt tartalmazó szerződés közlését lényegében elfogadta.<sup>21</sup> Született olyan bírósági határozat is, amely a szerződés megküldését a vételi ajánlat-közlés technikailag legegyszerűbb kivitelezési módjának tekinti.<sup>22</sup>

A fentieket a Ptk. hatálybalépése után kialakult bírói gyakorlat is lehetővé teszi, a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével is eleget tehet közlési kötelezettségének, és ajánlatként azt szabályszerűen közölheti az elővásárlásra jogosulttal.

---

<sup>20</sup> EBH2006. 1503.

<sup>21</sup> EBH2004. 1023.

<sup>22</sup> BH1999. 63.



Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatálybalépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ.<sup>23</sup> Szabályszerű továbbá az ajánlat közlése akkor is, ha a tulajdonos az előszerződést küldi meg a tulajdonostársnak, amennyiben az adásvételi szerződés az előszerződésben foglalt tartalommal jön létre.<sup>24</sup>

Fontos másrészt, hogy a kapott ajánlatot maga a tulajdonos, vagy legalább a meghatalmazása alapján eljáró személy közölje az elővásárlási jog jogosultjával. Nincs akadálya így annak sem, hogy a vételi ajánlatot tevő harmadik személy közölje az ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal, amennyiben érvényes meghatalmazás alapján a tulajdonosi eladó képviselőjeként jár el.<sup>25</sup>

Bár a régi Ptk. nem tartalmazta, a bírói gyakorlat egységes volt tekintetben, hogy a tulajdonos által kapott vételi ajánlatot teljes terjedelmében, minden lényeges elemére kiterjedő módon kell közölni az elővásárlásra jogosulttal annak érdekében, hogy mérlegelhesse, elővásárlási jogát gyakorolni kívánja-e. Nem elegendő például a tulajdonos részéről az elővásárlásra jogosulttal folytatott olyan levelezés, amelyben a tulajdonos arról tájékoztatja a jogosultat, hogy egy általa közölt vételáron értékesíteni akarja a tulajdonát, nem közli ugyanakkor a kívülálló harmadik személy nevét, a tőle származó konkrét vételi ajánlatot.<sup>26</sup> Közölni kell ezért a vevő személyét, a vételárat, a fizetés módját, és a fizetési határidőt is. A nem teljes terjedelemben közölt ajánlat nem tekinthető szabályszerűnek, a jogosult kérheti a vételi ajánlat lényeges körülményekkel való kiegészítését, ha az az elfogadó nyilatkozat megtételéhez szükséges (például arra vonatkozóan, hogy az ingatlan lakottan vagy üresen kerül-e értékesítésre).<sup>27</sup> A fentieket is figyelembe véve a Ptk. normaszövege már konkrétan előírja, hogy a tulajdonos a vételi ajánlatot teljes terjedelemben köteles közölni az elővásárlásra jogosulttal.<sup>28</sup>

Ugyan a Ptk. a harmadik személytől kapott vételi ajánlat közlését írja elő a tulajdonosnak, előfordulhat olyan eset is, hogy a tulajdonos tesz ajánlatot a vevőnek, aki azt elfogadja. Ilyenkor a harmadik személy által elfogadott ajánlat lényegében a harmadik személy

---

<sup>23</sup> PJD2017. 21.

<sup>24</sup> BH1995. 568.

<sup>25</sup> BH2005. 320.

<sup>26</sup> EBH2002. 721.

<sup>27</sup> BDT2009.1978.

<sup>28</sup> Ptk. 6:222.§ (1) bekezdés

ajánlatának tekinthető, ezért a tulajdonos ebben az esetben sem mentesül az ajánlat közlésének kötelezettsége alól.<sup>29</sup>

Sor kerülhet arra is, hogy a vételi ajánlat közlését követően a felek között a szerződés mégsem jön létre, de később újra megállapodnak, akár azonos feltételekkel. Ilyenkor a jogosulttal ismét közölni kell az új ajánlatot.<sup>30</sup>

## II.1. Példák a vételi ajánlat szabálytalan közlésére

Az elővásárlási jog gyakorlásának megsértése miatt indított perek tipikus esete, amikor az elővásárlási jog jogosultja (felperes) arra alapítja igényét, hogy a tulajdonos (alperes) elmulasztotta a vételi ajánlat közlését (vagy az nem volt szabályszerű), vagy nem teljes terjedelmében közölte vele. Az ajánlat szabályszerű közlésére számos közzétett bírósági határozatot találunk. Az alábbiakban erre nézünk néhány példát.

Nem szabályos például a vételi ajánlat közlése, ha az elővásárlásra jogosult részére feladott postai küldemény nincs szabályosan megcímezve, a postai küldeményen hiányzik az irányítószám és a kerület feltüntetése, vagy több kerületben is található ugyanolyan nevű utca, és az így megcímezett küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a tulajdonosnak.<sup>31</sup>

Nem történik meg a vételi ajánlat közlése azzal sem, ha az eladó levél útján arról tájékoztatja a tulajdonostársát, hogy el kívánja adni az ingatlanrészét, egyúttal felhívja, hogy határidőben nyilatkozzon arra, meg kívánja-e vásárolni azt az általa közölt értékbecslés szerinti vételáron. A vételi ajánlat közlése ez esetben sem szabályszerű, ez a tájékoztatás az elővásárlási jog gyakorlására való felhívásra nem alkalmas. Az elővásárlási jog gyakorlásának mindenképpen előfeltétele, hogy az eladó a külső harmadik személytől származó konkrét vételi ajánlatot közölje teljes terjedelemben az elővásárlási jog jogosultjával.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Kisfaludi András: *Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése*, <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlasi-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>30</sup> Késmárki-Mészáros Gyöngyi: *Az elővásárlási jog*, [https://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS\\_2014\\_jun.pdf](https://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2014_jun.pdf) (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>31</sup> BH1996. 661.

<sup>32</sup> EBH2002. 721.

Nem mentesíti az eladót a később kapott vételi ajánlat közlésének kötelezettsége alól, ha az elővásárlási jog jogosultja az eladó eladási szándékának ismeretében úgy nyilatkozik, hogy az ingatlant nem kívánja megvásárolni. Azzal, hogy a tulajdonos elhatározza, hogy az ingatlanát el kívánja adni és ezt közli a jogosulttal, az elővásárlási jog e közléssel nem nyílik meg, mert nincs olyan kívülálló harmadik személy, akivel szemben az elővásárlási jog gyakorolható lenne. Az elővásárlási jog háromszemélyes jogviszony, gyakorlásához három résztvevő szükséges: az eladó, a vételi ajánlatot tevő vevő, és az elővásárlási jog jogosultja. Ezért az elővásárlási jog jogosultja csak a vevő nyilatkozata után kerül abba a helyzetbe, hogy eldönthesse, élni kíván-e elővásárlási jogával.<sup>33</sup>

## II.2. Példák a vételi ajánlat szabályos közlésére

Ha az elővásárlásra jogosult nem vette át az írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződést tartalmazó küldeményt, és emiatt nem szerzett tudomást annak tartalmáról, ez nem érinti az ajánlat és a felhívás hatályossá válását. A Ptk. szerint<sup>34</sup> az ajánlat hatályossá válásának az a feltétele, hogy megérkezzen az elővásárlásra jogosulthoz, nem szükséges azonban az, hogy tudomást is szerezzen annak tartalmáról. Egy, az elővásárlási jog megsértése miatt indított perben a tulajdonosnak, és a vele szerződést kötő harmadik személynek, mint alpereseknek azt kellett bizonyítaniuk, hogy az elővásárlási joggal rendelkező felperessel szemben eladási ajánlatnak minősülő adásvételi szerződést, valamint a vételi jog gyakorlására vonatkozó felhívást postára adták, és a küldemény megérkezett a felpereshez. A tényállás szerint a tulajdonos, I. rendű alperes tértivevényes postai küldeményt küldött a felpereseknek a lakcímnnyilvántartásban és az ingatlan tulajdoni lapján egyezően feltüntetett címükre. A küldemények „nem kereste” értesítéssel érkeztek vissza. Mivel a tértivevény teljes bizonyító erejű magánokiratként az ellenkező bizonyításáig igazolja a küldemény postára adását, a kézbesítés megkísérlésének tényét és időpontját, valamint azt, hogy a címzett milyen okból nem vette át a küldeményt, így az alperesek a tértivevénnyel bizonyították, hogy a posta megkísérelte a küldemény kézbesítését a felpereseknek. Abból, hogy a posta visszaküldte a küldeményt a feladónak, a bíróság megalapozottan vonta le azt a következtetést, hogy a küldemény legkésőbb a kézbesítés megkísérlésének a napján megérkezett a felperesekhez. A felperesek a vételi ajánlatra nem nyilatkoztak, ezért az I. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme mellékleteként benyújtott a földhivatalhoz két felbontatlan, a felpereseknek címzett borítékot, a nyilatkozattételre való írásbeli felszólításnak és a vételi

---

<sup>33</sup> BH2005. 112.

<sup>34</sup> Ptk. 6:5.§ (2) bekezdés

ajánlat közlésének igazolása céljából. Kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a földhivatalhoz benyújtott küldemények azonosak voltak azokkal, amelyek kézbesítését a posta megkísérelte a felperesek részére, és ezek a küldemények az alperesek által kötött adásvételi szerződést, valamint az elővásárlási jog gyakorlására való felhívást tartalmazták. A felperesekhez történő megérkezéssel és a kézbesítés megkísérlésével az ajánlat és a felhívás a kézbesítés megkísérlésének a napján hatályossá vált, így ezen a napon megkezdődött az elővásárlási jog gyakorlására a vételi ajánlatban meghatározott, a felperesek rendelkezésre álló 8 napos határidő. Az, hogy a felperesek nem vették át a küldeményt, és emiatt nem szereztek tudomást annak tartalmáról, nem érinti az ajánlat és a felhívás hatályossá válását. A bíróság megállapította, hogy a felperesek nem gyakorolták az elővásárlási jogukat, mivel nem tettek az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot annak megérkezésétől számítva a megadott határidőn belül, ezért az alperesek által megkötött szerződés nem sértette a felperesek elővásárlási jogát.<sup>35</sup>

Egy másik ügyben a bíróság kimondta, hogy törvényes volt az az eljárás, hogy az elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívást a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett címére küldték meg. Az ingatlan-nyilvántartásnak ugyanis nemcsak, hogy tartalmaznia kell a tulajdonos lakcímét, a tulajdonos a lakcímének megváltozását köteles bejelenteni a földhivatalnak a változás bekövetkeztétől számított 30 napon belül. Amennyiben ezen jogszabályi kötelezettségét a felperes elmulasztotta, bár mulasztása nincs szankcionálva, a mulasztása jogkövetkezményeit maga tartozik viselni. Mulasztásának az a jogkövetkezménye, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásnak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett lakcímre való megküldése törvényesnek tekintendő, az alperest lakcímkeresési kötelezettség nem terheli. Összességében tehát az elővásárlásra jogosult tulajdonos csak akkor alapíthat jogot a vételi ajánlat közlésének elmaradására, ha addigi eljárása jóhiszemű volt. Nem tekinthető eljárása jóhiszeműnek, ha a lakcímváltozás bejelentésének elmaradása miatt volt sikertelen a közlés, és vételi szándékát a szerződésről más forrásból való tudomásszerzést követően sem fejezte ki, csak hosszabb idő eltelte után, például a megnövekedett forgalmi értékre tekintettel.<sup>36</sup>

Előfordulhat, hogy az elővásárlási jog jogosultja részére a vételi ajánlat közlése nem volt ugyan szabályszerű, de arról a jogosult más módon tudomást szerzett, viszont az általa tett elfogadó nyilatkozó nem alkalmas adásvételi szerződés létrehozására. A Legfelsőbb Bíróság

---

<sup>35</sup> PJD2017. 21.

<sup>36</sup> BDT2005. 1219.

egy közzétett esetben kifejtette, hogy elegendő, ha a tulajdonos által meghatalmazott jogi képviselő egyszerű levélben közli az elővásárlásra jogosulttal, hogy a tulajdonos a dologra nézve harmadik személlyel adásvételi szerződést kötött azzal a felhívással, hogy megadott határidőben nyilatkozzon arra vonatkozóan, élni kíván-e elővásárlási jogával. Az elővásárlásra jogosultnak a levélre adott azon válasza azonban, mely szerint élni kíván elővásárlási jogával, de a szükséges intézkedéseket csak az adásvételi szerződés részére történő megküldését követő 30 napon belül teszi meg, nem tekinthető szabályszerű elfogadó nyilatkozatnak. Ezt erősíti az a körülmény, ha az elővásárlásra jogosult a válasziratában egyidejűleg ajánlatot tesz arra, hogy a tulajdonossal szerződő harmadik személy az ő tulajdoni illetőségét is vegye meg. Az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása tehát ez esetben nem állapítható meg.<sup>37</sup>

### **III. Az ajánlat jogi jellege**

A Ptk. szerint az ajánlatnak az elővásárlási jog jogosultjával történő közlését úgy kell tekinteni, mintha maga a tulajdonos tett volna a harmadik személytől származó (számára elfogadhatónak tartott) ajánlattal egyező tartalmú eladási ajánlatot. A közléssel az ajánlat hatályossá válik és beáll az eladó ajánlati kötöttsége, így a jogosulttal közölt ajánlat utóbb a tulajdonos által már nem vonható vissza.<sup>38</sup> Ugyanez az elv érvényesül akkor, ha az eladó és a vételi ajánlatot tevő harmadik személy függő hatályú adásvételi szerződést köt: az ilyen szerződésnek az elővásárlásra jogosulttal való közlését követő felbontása nem eredményezi a tulajdonos ajánlati kötöttségének megszűnését az elővásárlásra jogosulttal szemben. A gyakorlatban olyan eset is lehetséges, amikor az eladó és a vevő az elővásárlási jog sérelmével kötnek szerződést, majd utóbb szerződésüket felbontják, időközben azonban az elővásárlásra jogosult máshonnan tudomást szerez az ügyletről és gyakorolni kívánja a jogát. Az elővásárlási jog sérelmével kötött szerződésnek a jogosult általi tudomásszerzést követő felbontása a jogosult számára nem hat ki, mert a tulajdonosnak az elővásárlásra jogosulttal szembeni közlési kötelezettségét nem szünteti meg. Az elővásárlásra jogosult - az erre egyébként nyitva álló időn belül - ebben az esetben is gyakorolhatja elővásárlási jogát.<sup>39</sup> Más a helyzet akkor, ha az adásvételi szerződést a vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosulttal való közlése előtt felbontják. Ilyen esetben ugyanis az elfogadó nyilatkozat megtételekor már nincsen olyan

---

<sup>37</sup> EBH2006. 1408.

<sup>38</sup> A Ptk. 6:65.§ (2) bekezdése szerint a még hatályossá nem vált nyilatkozatok vonhatóak vissza, de csak abban az esetben, ha a visszavonás legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egyidőben megérkezik a címzetthez. A címzett így nem lehet abban a hiszemben, hogy a neki szóló nyilatkozat hatályos.

<sup>39</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 2. pont

feltételek mellett létező vételi ajánlat, amely a szerződést a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között létrehozhatja.<sup>40</sup>

A már közölt és elfogadott vételi ajánlat módosítására nincs lehetőség, így például arra sem, hogy a vételi ajánlat közlését és elfogadását követően az eredeti szerződő felek – például korábban végzett értéknövelő beruházásra hivatkozva - az elővásárlási jogát gyakorló féltől magasabb összeget követeljenek. Egy közzétett esetben a vevő meg kívánta vásárolni azt az ingatlanrészt, melyben már évek óta lakott, és amelyen értéknövelő, de tulajdonközösséget nem keletkeztető beruházásokat végzett. A vételár megállapításánál ugyan tekintettel voltak a beruházásokra, ennek tényét azonban nem foglalták bele a szerződésbe, és a tulajdonostársnak eljuttatott felhívás sem utalt rá. A bíróság kimondta, hogy az elővásárlási jog jogosultja jogszerűen élt jogával a felek által meghatározott vételáron, és a vevőt a beruházások költségének megtérítése sem illette meg a jogosulttól.<sup>41</sup>

Azzal, hogy a jelenleg hatályos Ptk. konkrétan kimondja, hogy az ajánlat közlését a tulajdonos eladási ajánlatának kell tekinteni, a vételi ajánlat tulajdonképpen a tulajdonos részéről az elővásárlási jog jogosultjának címzett olyan akaratnyilatkozatává válik, amely a később létrejövő szerződés egyik oldalaként fogható fel. Ez az okfejtés pedig ellentmond annak, hogy az elővásárlási jog gyakorlásakor egyoldalú jognyilatkozattal jön létre az adásvételi szerződés, nem pedig a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével.<sup>42</sup>

A Ptk. az ajánlati kötöttségre a távollévők között megtett ajánlatra vonatkozó ajánlati kötöttségi szabályokat rendeli alkalmazni. Ennek megfelelően az ajánlati kötöttség annak az időnek az elteltével szűnik meg, amelyen belül az ajánlattevő - az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta.<sup>43</sup> (A rendes körülmények fogalmát az adott ügyben a felek kapcsolatának figyelembevételével kell konkrétan értelmezni.<sup>44</sup>) A tulajdonos ennél rövidebb ajánlati kötöttségi időt nem választhat, ezzel ugyanis lehetetlenné tenné, hogy az elővásárlási jog jogosultja eldönthesse, elfogadja-e a vételi ajánlatot.

---

<sup>40</sup> EBH2001. 527.

<sup>41</sup> BH2011. 8.

<sup>42</sup> Süliné dr. Tózsér Erzsébet: *Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok és a jogalkalmazási gyakorlat a kodifikáció tükrében*, [debreceiiteltotabla.birosag.hu/sites/default/files/field\\_attachment/fabolvaskarika.pdf](http://debreceiiteltotabla.birosag.hu/sites/default/files/field_attachment/fabolvaskarika.pdf) (felhasználás ideje: 2017. május 4.)

<sup>43</sup> Ptk. 6:65.§ (1) bekezdés b) pont

<sup>44</sup> BDT1999. 48. Az ajánlati kötöttség az ajánlat elküldési módjához is igazodik, az egyéb felhívott körülmények mellett. Egyszerű postai küldemények esetében a bírói gyakorlat szerint 2+2 nap, vagyis 4 nap.

A közlés alakszerűsége attól függ, hogy az elővásárlási jog milyen jogon illeti meg a jogosultat. Ingó dolog esetében a közlés történhet szóban, vagy írásban (mivel annak adásvétele nincs alakszerűséghez kötve), míg ingatlan esetében a vételi ajánlatot írásban kell közölni az elővásárlásra jogosulttal.<sup>45</sup>

Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően, vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.<sup>46</sup> Ha a vételi ajánlat közlését követően a felek között a szerződés mégsem jön létre, de később újra megállapodnak – akár azonos feltételekkel – a jogosulttal ismét közölni kell az új ajánlatot.

#### **IV. A tulajdonos közlési kötelezettségének speciális esete**

A Ptk. szerint közös tulajdon esetén a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, így velük biztosan közölni kell a vételi ajánlatot. Ezen túl a bírói gyakorlat az elővásárlási jog jogosultjainak körét - annak ellenére, hogy ingatlan tulajdoni hányada tulajdonjogának megszerzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is szükséges a tulajdonostársá váláshoz - kiterjesztette azokra is, akik az ingatlan tulajdoni hányadának átruházására irányuló szerződést megkötötték, de tulajdonjogukat még nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.<sup>47</sup> Ők tehát csak kötelmi jogcímmel bírnak a tulajdon-átruházás követelésére, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmüket benyújtották a földhivatalhoz, amely széljegyként van feltüntetve az ingatlan tulajdoni lapján. Lényeges azonban, hogy ez utóbbi személyek az elővásárlási jogukat csak akkor tudják gyakorolni, ha tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az ajánlat elfogadására számukra nyitva álló határidőn belül megtörténik.

Mint ismert, a tulajdonjog az ingatlanon a bejegyzéssel, a bejegyzési kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal keletkezik.<sup>48</sup> A széljegy azért fontos, mert az nemcsak az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének az időpontja is. A széljegy bejegyzése azonban önmagában nem jelenti automatikusan a tulajdonjog tényleges megszerzését, előfordulhat ugyanis, hogy a

---

<sup>45</sup> Ptk. 6:215.§ (2) bekezdés

<sup>46</sup> Ptk. 6:222.§ (3) bekezdés

<sup>47</sup> EBH2002.752. Az elővásárlási jog gyakorlatát önmagában nem zárja ki az a körülmény, hogy a tulajdonostársak tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be.

<sup>48</sup> Ptk. 5:38.§ (2) bekezdés

bejegyzési kérelem valamilyen oknál fogva nem lesz teljesíthető. Így a bejegyzési kérelem széljegyzése és annak elintézése közötti időszakban függő jogi helyzet áll fenn, mely azt a kötelezettséget hárítja az eladóra, hogy a kapott vételi ajánlatot mind az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal, mind pedig azzal a személlyel is közölje, akinek a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme iktatószámát a tulajdoni lapra feljegyezték. Ilyen esetben a kérelmező az elővásárlási jogát attól függően tudja gyakorolni, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételére számára nyitva álló határidőn belül tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik-e. A bejegyzésnek tehát meg kell történnie a szerződési ajánlat elfogadására megszabott határidőn belül, mert ezen túl az eladó és az eredeti vevő nem tartható bizonytalanságban a szerződésük mindenkivel szembeni hatályosságát illetően.<sup>49</sup> Amennyiben a tulajdonos elmulasztja a közlést a széljegy jogosultjával, utóbbi csak akkor érvényesítheti elővásárlási jogát, ha a vételi ajánlatról (illetve az ügyletkötésről) más módon való tudomásszerzéstől számítottan az elfogadó nyilatkozat megtételére általában elvárható időn belül bejegyzésre került a tulajdonjoga.<sup>50</sup>

A Ptk.-ba bekerült továbbá a korábban a PK. 9. számú kollégiumi állásfoglalás V. pontjában foglalt azon rendelkezés, mely szerint, ha az eladó számára nyilvánvaló, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak, az általános szabályok szerint köteles velük is közölni a vételi ajánlatot. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvéből eredően azonban ilyen esetben a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a jogot szerzővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el.<sup>51</sup> A bírói gyakorlat szerint az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett elővásárlási jog jogosultja (ha joga még a széljegyből sem tűnik ki) az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerzett vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási jogának megsértésére, kivéve, ha elővásárlási jogát jogszabály rendelkezése folytán szerezte. Ez utóbbi esetben ugyanis a bírói gyakorlat őt elővásárlási jogának gyakorlására jogosultnak tekinti az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása ellenére, az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen és ellenérték fejében szerző személlyel szemben is.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 6. pont

<sup>50</sup> EBH2006. 1508.

<sup>51</sup> Ptk. 5:81.§ (1)-(2) bekezdés

<sup>52</sup> Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (Ptk. 5:81.§-ához)



#### **IV.1. Kivétel a közlési kötelezettség alól**

Nem terheli a vételi ajánlat közlésének kötelezettsége a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.<sup>53</sup> A tartózkodási hely akkor képezheti például a közlés akadályát, ha a jogosult ismeretlen helyen van. Ez esetben azokkal, akiknek a tartózkodási helye ismert, közölni kell a vételi ajánlatot. Mentessít a közlési kötelezettség alól a tulajdonostársak rendkívül nagy száma is.<sup>54</sup>

#### **V. Az ajánlat elfogadása**

A vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosult részéről történő – az ajánlati kötöttség időtartama alatt tett - elfogadásával adásvételi szerződés jön létre a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között. A fent leírtakból egyértelműen következik, hogy az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia, az abban foglalt rendelkezésektől nem térhet el. Ha azt a jogosult nem fogadja el teljes terjedelmében, a szerződés nem jön létre, és az eladó nem köteles más feltételekkel új adásvételi szerződést kötni vele.<sup>55</sup>

Az elfogadó nyilatkozatnak komolynak, a teljesítőkészségnek és képességnek pedig valóságosnak kell lennie, és az ajánlat elfogadásakor fenn kell állnia. Az elfogadó nyilatkozatot a Legfelsőbb Bíróság nem tartotta joghatás kiváltására alkalmasnak abban az esetben, amikor a jogosult úgy nyilatkozott, hogy a vételi ajánlatban szereplő szerződéskötéskor készpénzben történő fizetéssel szemben 30 napon belül tudja a vételárat megfizetni, mivel az összeg nem állt rendelkezésére.<sup>56</sup> Az elővásárlási jog jogosultja nem kérhet részletfizetést sem, ha a vételi ajánlat azt nem tartalmazta, továbbá a bruttó vételárat köteles teljesíteni, ha az ajánlat azt tartalmazta.<sup>57</sup> Nem minősül a vételi ajánlat elfogadásának az sem, ha az elővásárlásra jogosult a vételárba be kívánja számítani követelését, valamint értékaránytalanságra is hivatkozik.<sup>58</sup>

---

<sup>53</sup> Ptk. 6:222.§ (1) bekezdés második mondat

<sup>54</sup> Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (Ptk. 6:222.§-ához, 1/b) pont)

<sup>55</sup> BH1996. 433.

<sup>56</sup> BH2005. 320.

<sup>57</sup> BH1996. 433.

<sup>58</sup> EBH2003. 854.

A Ptk. az elfogadás formai követelményeit az vételi ajánlat közléséhez hasonlóan nem rögzíti, ezért itt is az általános szabályok irányadóak, így amennyiben az adott szerződés írásbeli alakhoz kötött, akkor az elfogadó nyilatkozatot is írásban kell megtenni.<sup>59</sup> Ebből kifolyólag az elővásárlási jog jogosultjának az elfogadó nyilatkozatát akkor kell írásban közölnie, ha jogszabály az adott szerződésre kötelező írásbeliséget ír elő, egyébként más formában (pl. szóban) is megteheti.

A vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. A határidő megfelelőségének eldöntéséhez mérlegelni kell az összes körülményt, így figyelembe kell venni a tulajdonostársak és a vételi ajánlatot tevők jogos érdekét, a jóhiszeműség és tisztesség polgári jogi alapelvei követelményének érvényesülését. Mindezekre tekintettel a határidő nem lehet olyan rövid, hogy lehetetlenné tegye, vagy számottevően megnehezítse az elfogadó döntés meghozatalát, ugyanakkor nem lehet olyan hosszú sem, hogy huzamos ideig függő helyzet maradjon fenn. Figyelembe kell venni a szolgáltatás tárgyát, a vételárat, és egyéb feltételeket, például azt, hogy az idejében megtett elfogadó nyilatkozat esetén napokon belül szükségessé válhat a vételár kifizetése, annak érdekében, hogy az eladó ne kényszerüljön arra, hogy akár hónapokig várjon a vételár előteremtésére. Ha az eladó a fenti kitételnek megfelelő határidőt szabott az elfogadó nyilatkozat megtételére, akkor a megjelölt időpontig a nyilatkozatnak meg is kell hozzá érkeznie, azaz a határidő anyagi jogi természetű. Ha a jogosult a nyilatkozatát több eladó részére is postázza, a legkorábbi átvétel időpontját kell figyelembe venni. A határidő utolsó napján postára adott elfogadó nyilatkozat elkésettnek minősül.<sup>60</sup>

Közzétett bírósági határozat mondja ki a vételi ajánlat elfogadásának jogszerűségével kapcsolatban azt is, hogy nem teszi az elővásárlási jog gyakorlását visszaélásszerűvé, vagy jogsértővé, ha az elővásárlási jog jogosultja azért él a jogával, hogy az így megszerzett dolgot továbbadja. A továbbértékesítés szándékával való joggyakorlás nem ütközik jogszabályba és a jó erkölcsöt sem sérti, akkor sem, ha a jogosult helyett a vételárat a későbbi vevő fizeti ki a jogosultnak.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Ptk. 6:70. § (1) bekezdése

<sup>60</sup> BDT2009. 1951.

<sup>61</sup> BH2007. 83.

## V. 1. Az elővásárlási jogok ütközése, több jogosult

Speciális helyzetet teremt, ha ugyanazt a dolgot több elővásárlási jog terheli. Ilyen esetben a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapuló, a szerződésen alapuló jogok közül pedig a korábban keletkezett előzi meg a későbbit. Amennyiben több, azonos rangsorban lévő elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, a szerződés valamennyi jogosulttal létrejön úgy, hogy egymás közötti érdekeltségük arányában közös tulajdont szereznek a dolgon. Ha érdekeltségi arányuk nem állapítható meg, egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dolgon. A közös tulajdon keletkezésének elkerülése érdekében úgy rendelkezik a Ptk., hogy amennyiben több jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, ennek tényéről a tulajdonos köteles a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított 8 napon belül visszavonhatják az elfogadó nyilatkozatukat.<sup>62</sup> A szerződés ezáltal csak azokkal a jogosultakkal jön létre, akik tudomásul veszik, hogy rajtuk kívül a dolognak több tulajdonosa lesz. Így végső soron az is előfordulhat, hogy valamennyi jogosult visszavonja az elfogadó nyilatkozatát, nem kívánnak élni jogukkal, és a tulajdonos a vételi ajánlatot tett harmadik személynek adhatja el a dolgot.

Ez a megoldás egyes nézetek szerint több szempontból is ellentmondásos. Részben a szerződés létrejöttének általános szabályai miatt, mivel így a szerződés akkor jön létre, ha az elfogadó nyilatkozatot a meghatározott határidőig nem vonják vissza, holott az elfogadó nyilatkozat megtételével szükségszerűen létre kellene jönnie a szerződésnek. Kérdéses lehet továbbá a 8 napos határidő figyelembe vétele, mivel ez a határidő az egyes jogosultaknál más-más időpontban kezdődhet (attól függően, hogy mikor érkezik meg hozzájuk a tájékoztatás), ezért bizonytalan lehet annak megállapítása, hogy mikor és kikkel jön létre végül a szerződés. Felmerülhet ezen túlmenően a jogosultak érdekeinek megfelelő érvényesülésének kérdése, mivel az adott vagyontárgy jellegétől függően elképzelhető, hogy azt csak egyedüli tulajdonosként kívánják megszerezni az elővásárlási jog jogosultjai. Abban az esetben azonban, ha értesültek arról, hogy többen tettek elfogadó nyilatkozatot, a közös tulajdonszerzés elkerülése érdekében akár valamennyien visszavonhatják azt, így hatályos elfogadó nyilatkozat hiányában a harmadik kívülálló személy fogja megszerezni az érintett

---

<sup>62</sup> Ptk. 6:222.§ (5) bekezdés

vagyontárgy tulajdonjogát annak ellenére, hogy az elővásárlási jog jogosultjai közül többen is megvették volna a dolgot.<sup>63</sup>

## V.2. Dologösszesség átruházása

Külön említést érdemel az az eset, amikor az adásvételi szerződés több dolog átruházásáról szól, de elővásárlási jog csak egy dologra gyakorolható. Ha az elővásárlási joggal terhelt dolog egy – jogi értelemben - oszthatatlan szolgáltatást képező dologösszesség része, a tulajdonosnak ilyen esetben is fennáll a vételi ajánlat közzéadásra kötelezettsége az elővásárlásra jogosult felé, aki jogát az egész dologösszességre gyakorolhatja, függetlenül attól, hogy az a dolog többi részére nem terjed ki. Ilyen jellegű szolgáltatást jelenthet az, ha a dolgok fizikailag nem bonthatóak több részre, vagy a részekre bontás azok állagának sérelmét, használhatóságát, vagy értékének számottevő csökkentését eredményezné, vagy aránytalan érdeksérelemmel, jelentős veszteséggel járna. Összetett dolog esetén is fennállhat ez a körülmény, ha a több dolog egységesen képez forgalomképes vagyontárgyat.

A szerződés céljából is következhet, hogy az eladó a dolgokat oszthatatlan szolgáltatásként kívánja eladni, vagy a vevő azokat ilyen módon akarja megvenni. Ingatlan adásvétele esetén lehetséges például egy nagyobb és egy kisebb értékű ingatlan együttes eladása az eladhatóság, vagy a jobb eladhatóság érdekében, az egy birtoktestet képező, együttesen nagyobb használati és forgalmi értékkel bíró ingatlanok, illetve több különálló ingatlanból álló, de egységes létesítmény, üzem, telephely együttes értékesítése. Ilyen esetekben az eladási, és vételi szándék indokolhatóan több dolog közös értékesítésére irányul, nincs lehetőség arra, hogy azokból az elővásárlásra jogosult egyes dolgokat kiválogasson. Ezért a jogosult a közzétett ajánlatot csak teljes egészében fogadhatja el, az elővásárlási joggal terhelt dologra külön csak akkor érvényesítheti jogát, ha erről az eladóval megegyezett, ennek hiányában akkor, ha bizonyítani tudja, hogy a tulajdonos a dolognak dologösszesség részeként való átruházásával joggal való visszaélést követ el.<sup>64</sup>

A fentiek szerint amennyiben egy szerződésbe foglaltan kerül sor olyan dolgok értékesítésére, amelyek egymástól elkülöníthetőek, - így az elővásárlási joggal terhelt dolog nem egy dologösszesség része-, akkor az elővásárlási jog önállóan gyakorolható, kizárólag arra a szerződési tárgyra, amelyre az kiterjed. Ha az adásvételi szerződés a vételárat egységesen, egy

---

<sup>63</sup> Tókey Balázs: *Az elővásárlási jog Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>64</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 9. a), b), c) pont

összeben határozza meg, és az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási joggal érintett vagyontárgy tekintetében jogával élni kíván, a vételár arányos részét kell megfizetnie.<sup>65</sup> A tulajdonos tehát nem játszhatja ki az elővásárlási jogot azzal, hogy az elővásárlási joggal terhelt dolgot egy másik dologgal együtt adja el, és a vételárat együttesen állapítja meg.<sup>66</sup>

Ha azonban a dolog egy olyan jogi és gazdasági egység részeként kerül értékesítésre, amelynek más elemeire nem terjed ki az elővásárlási jog, akkor a tulajdonosnak lehetősége van az egységes értékesítésre az elővásárlási jog ellenére is. Pusztán azért, mert a dolgok valamelyikét elővásárlási jog terheli, a tulajdonos nem zárható el attól, hogy a dolgait - számára kedvezőbb módon, méltányolható érdekből - más dolgaival együtt értékesítse. Így például az a tulajdonos, akinek van egy biztos vevője, nem kötelezhető arra, hogy az ingatlanait külön-külön adja el, kockáztatva ezzel azt, hogy a kisebb értékűekért az így kialakultnál alacsonyabb vételárat kapjon, vagy azokat csak hosszabb idő alatt, jelentős költségen tudja eladni, esetleg eladhatatlanok maradjanak.<sup>67</sup> Az együttes értékesítést és a vételi ajánlatot ilyenkor is közölni kell a jogosulttal, aki az ajánlatot csak teljes egészében fogadhatja el, vagy a bíróságtól kérheti annak megállapítását, hogy az elővásárlási jog kijátszása érdekében került sor az együttes értékesítésre.<sup>68</sup>

### **V. 3. Az elővásárlási jog gyakorlása tulajdonostársak között**

A Ptk. szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.<sup>69</sup> Az elővásárlási jog közös tulajdonban lévő dolgoknál is csak adásvételi szerződés kötése esetén áll fenn, és csak akkor, ha a vételi ajánlatot tevő nem rendelkezik tulajdoni illetőséggel, azaz kívülálló, harmadik személynek tekinthető. Ha az egyik tulajdonostárs el kívánja adni a tulajdoni illetőségét, akkor a többi tulajdonostárs az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányada arányában gyakorolhatja az elővásárlási jogot. Ha közöttük nem jön létre megegyezés, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot teljes egészében a magáévá teszi, az elővásárlási jog egyedül őt, vagy őket illeti meg. Ha több ilyen

---

<sup>65</sup> BH2004. 465.

<sup>66</sup> BH1984. 270.

<sup>67</sup> BH2015. 189.

<sup>68</sup> EBH2010. 2226.

<sup>69</sup> Ptk. 5:81.§ (1) bekezdés

- egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, ilyen esetben az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg.<sup>70</sup>

A Ptk. 9. számú állásfoglalás VI. pontjától eltérően a jelenleg hatályos Ptk. lehetővé teszi, hogy a tulajdonostárs az elővásárlási jogot végrehajtási árverés esetén is gyakorolja.<sup>71</sup> Amennyiben a közös tulajdont a bíróság úgy szünteti meg, hogy a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, a tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.<sup>72</sup>

A tulajdonostársak elővásárlási jogának érvényesülésénél fontos körülmény a tulajdonostárs fogalmának vizsgálata is. Mint említettük, a szerződésen alapuló tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel keletkezik,<sup>73</sup> vagyis a bejegyző határozat konstitutív jellegű. A beadvány benyújtása napján a kérelem széljegyre kerül, a bejegyző határozat a kérelem benyújtásának napjára visszamenőleges, ex tunc hatályú. A fentiek alapján tudjuk, hogy az eladó tulajdonostársnak a kapott vételi ajánlatot nemcsak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostárssal kell közölnie, hanem azzal is, akinek tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelme széljegyzésre került. Mivel azonban a széljegyen szereplő személy tulajdonjoga csak a bejegyzéssel jön létre, ezen időpontban keletkezik a Ptk. alapján elővásárlási joga is, a széljegyzés időtartama alatt – függő jogi helyzet lévén, mivel a kérelem elutasításra is kerülhet – elővásárlási jogát nem gyakorolhatja. Ha az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőn belül nem kerül sor a tulajdonjog bejegyzésére, akkor a széljegy jogosultjának – a forgalom biztonságának elvére is figyelemmel – nincs lehetősége érvényes elfogadó nyilatkozat megtételére. A széljegyen szereplő személy tehát az elővásárlási jogot csak a tulajdonjogának bejegyzését követően gyakorolhatja. Ezt az álláspontot deklarálja a Ptk. is az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége elvének kimondásával. Eszerint mindenki bízhat abban, hogy azok a jogok, amelyeket a tulajdoni lap tartalmaz, ténylegesen megilletik az ott jogosultként bejegyzett személyt. Ha a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Ptk. 5:81.§ (3) bekezdés

<sup>71</sup> Ptk. 5:81.§ (5) bekezdés

<sup>72</sup> Ptk. 5:84.§ (2) bekezdés

<sup>73</sup> Ptk. 5:38.§ (2) bekezdés

<sup>74</sup> Ptk. 5:171.§ (1) bekezdés

Felmerül a kérdés, mi a helyzet abban az esetben, ha az egyik tulajdonostárs akkor közli a harmadik személytől érkező vételi ajánlatot, amikor tulajdonostársa tulajdoni illetőségére már széljegy van bejegyezve. A még tulajdonosként bejegyzett tulajdonostársat, vagy a széljegy jogosultját illeti meg az elővásárlási jog? A Legfelsőbb Bíróság döntése alapján ilyenkor az eladó (tulajdonos) és a vevő (széljegy jogosultja), mint a szerződés alapján az eladó helyébe lépő jogutód, egymás közötti viszonyukban jogosultak eldönteni, hogy melyikük él az elővásárlási joggal. A vételi ajánlatot a bejegyzett tulajdonossal és a széljegy jogosultjával is közölni kell, a döntés pedig csak akkor hozható meg, ha a tulajdonjog bejegyzésének kérdését elbírálták. Az eladó esetleges elfogadó nyilatkozata azonban csak akkor hatályos, ha a vevő (azaz a széljegy jogosultja) tulajdonjogát nem jegyzi be, vagy kisebb tulajdoni hányaddal ugyan, de továbbra is tulajdonos marad.<sup>75</sup>

A tulajdonostársat az elővásárlási jog abban a jogesetben is megillette, ahol az ingatlan összes tulajdonosa eladóként szerepelt, azonban a tulajdonjog bejegyzését követően az egyikük a bejegyző határozat ellen eredményesen jogorvoslattal élt, és megállapították, hogy a szerződés az ő vonatkozásában érvénytelen volt.<sup>76</sup> Egy, a Legfelsőbb Bíróság elé került másik ügyben a vevő megvásárolta egy több személy tulajdonában álló ingatlanból az egyik tulajdonostárs illetőségét. Ezt követően további tulajdonostársaktól vásárolt, melynek során a többi elővásárlásra jogosultat nem értesítették az ügyletről arra tekintettel, hogy az adásvételre tulajdonostársak között került sor. A tulajdonjog bejegyzése után azonban a vevő felbontotta azt a szerződést, amellyel eredetileg tulajdonostárs lett, majd egy újabb adásvételi szerződéssel ismét megvásárolta az érintett tulajdoni hányadot. Az egyik (a hivatkozott jogügyletekben nem érintett) tulajdonostárs az adásvételi szerződések vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérte arra hivatkozással, hogy élni kíván elővásárlási jogával. A vizsgálandó kérdés az volt, hogy a vevő tulajdonostársként gyakorolhatta-e az elővásárlási jogát, ha az első adásvételi szerződést a megkötésére visszamenő hatállyal felbontották. A bíróság ítéletében megállapította, hogy az első szerződés felbontásával a szerződés annak megkötésére visszamenő hatállyal megszűnt, és ezzel olyan helyzet keletkezett, mintha a szerződést meg sem kötötték volna. Ennek megfelelően úgy kell tekinteni, mintha a később kötött szerződések időpontjában az ingatlan bejegyzett tulajdonosai

---

<sup>75</sup> BH2007. 90.

<sup>76</sup> BH1975. 526.

között a vevő nem szerepelt volna, tehát ezen szerződések megkötésekor a felperes elővásárlási jogát megsértették.<sup>77</sup>

További speciális eset, ha teremgarázsban fennálló tulajdoni hányadot (tipikusan beállóhelyet) értékesítenek egy külön albetétet képező lakással együtt, dologösszességként. A Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy a közös tulajdon esetén az elővásárlási jog célja annak megakadályozása, hogy a tulajdonostársak száma tovább növekedjen, a tulajdoni hányadok elaprózódjanak. Ebből adódóan az osztatlan közös tulajdonban álló gépkocsi-tárolókra is vonatkozik az, hogy a tulajdonostársakat megilleti az elővásárlási jog. Ugyanakkor az életviszonyok változása és az életkörülmények fejlődése miatt a külön tulajdonban lévő öröklakás és a gépkocsi-tároló a személyi tulajdon olyan egybetartozó tárgyainak tekinthető, amelyek iránt a magánszemélyek közötti ingatlanforgalomban az egyre növekvő kereslet együttesen jelentkezik, és emiatt értéknövelő hatással is bír. A lakás és a gépkocsi-tároló együttes értékesítése a vevő, az ezzel elérhető magasabb vételár pedig az eladó jogos érdeke, ezért ez nem minősül az elővásárlási jog kijátszásának, így a gépkocsibeálló tekintetében a tulajdonostárs nem gyakorolhatja elővásárlási jogát.<sup>78</sup>

#### **V.4. Az ajánlat elfogadásának egyéb esetei**

Ha van az ingatlan-nyilvántartáson kívül további tulajdonostárs, és annak személyéről a tulajdonos tudomással bír (például örökös, elbirtokló, házastárs), akkor a vételi ajánlatot vele is közölnie kell. Ugyanakkor a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények ez esetben sem alkalmazhatók azzal a vevővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el. Amennyiben az ilyen jóhiszemű vevő továbbértékesíti az ingatlant, az elővásárlási jog nem éled fel, a jogosult csak kártérítési igényt érvényesíthet.<sup>79</sup>

Az elővásárlási joggal rendelkező tulajdonostárs a vele együtt élő nem tulajdonos házastársával együtt is gyakorolhatja jogát. A nem tulajdonos házastársat azonban egyedül nem illeti meg az elővásárlási jog, kivéve, ha ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől függetlenül is tulajdonostársnak minősül a házasság megkötése utáni vagyonszerzés ténye alapján.<sup>80</sup> Ha a kiskorú résztulajdonos nem kívánja gyakorolni elővásárlási jogát- mivel ez

---

<sup>77</sup> BH2011. 67.

<sup>78</sup> BH1984. 270.

<sup>79</sup> EBH2005. 1301.

<sup>80</sup> PK. 9. számú állásfoglalás III. pont



nem jelent ellenérték nélküli joglemondást -, ehhez nincs szükség gyámhatósági hozzájárulásra.<sup>81</sup> Nem illeti meg azonban a tulajdonostársakat az elővásárlási jog, ha a résztulajdonos tartási szerződéssel idegeníti el tulajdoni illetőségét.<sup>82</sup>

## VI. Az elővásárlási jog megsértésének jogkövetkezménye

A régi Ptk. nem rendezte azt a kérdést, hogy az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződésnek mi a jogkövetkezménye, azt semmisnek, vagy hatálytalannak kell tekinteni. A bírói gyakorlat ennek ellenére azt az álláspontot képviselte - amely a jelenleg hatályos Ptk.-ban is megjelenik -, hogy az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megsértésével kötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalannak tekintendő.<sup>83</sup> A relatív hatálytalanságra azonban csak dologi hatályú elővásárlási jog megsértése esetén lehet hivatkozni, azaz akkor, ha az elővásárlási jog be van jegyezve a nyilvántartásba. Kötelmi hatályú elővásárlási jog megsértése esetén – ahol nincs bejegyezve a jog - az elővásárlásra jogosult csak a szerződésszegés jogkövetkezményeivel élhet, függetlenül attól, hogy az elővásárlási joggal terhelt vagyontárgyat megvásároló személy jóhiszemű volt-e. Eszerint a jogosult a tulajdonostól csak kártérítést kérhet, a jóhiszemű harmadik fél jogát nem érinti a relatív hatálytalanság.

A bírói gyakorlat munkálta ki azt az elvet is, hogy az elővásárlási jog megsértéséből eredő igénynek csak akkor lehet helyt adni, ha a jogosult bizonyítja, hogy valódi jogsérelem érte, vagyis elővásárlási jogát gyakorolta volna, ha lehetősége van rá. Ennek egyértelmű bizonyítékát jelenti, ha egyidejűleg elfogadó nyilatkozatot tesz, és a teljesítőképességét is igazolja, amely egyúttal a vételi ajánlat komolyságát is igazolja. A bíróságnak pedig ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát, az elővásárlásra jogosult teljesítőképességének és képességének valós voltát. Fontos kritérium, hogy a teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia.<sup>84</sup> Megjegyzendő továbbá, hogy a teljesítőképesség igazolása nem az elővásárlási jog gyakorlásának a feltétele, az csak az elővásárlási jog megszegéséből eredő igények érvényesítéséhez szükséges.<sup>85</sup>

A gyakorlatban alkalmazott feltételek a hatályos Ptk.-ban konkrétan rögzítésre kerültek az igényérvényesítés időbeli korlátozottságának meghatározásával együtt. Eszerint a

---

<sup>81</sup> Pk. 9. számú állásfoglalás IV. pont

<sup>82</sup> PK. 9. számú állásfoglalás VII. pont

<sup>83</sup> Ptk. 6:223.§ (1) bekezdés

<sup>84</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontja

<sup>85</sup> PJD2017. 13.II.

hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül érvényesítheti, de legfeljebb a szerződéskötéstől számított 3 éven belül.<sup>86</sup>

A Ptk. „az elővásárlási jogból eredő kötelezettségek megszegését” nevesíti annak egyik feltételeként, hogy az elővásárlási jog jogosultja a jogának megsértése miatt fellépjen. Ezen kötelezettségek közé tartoznak a fentebb már részletezettek, azaz a harmadik személytől származó, elfogadni kívánt vételi ajánlat teljes terjedelemben való közlése, megfelelő határidő tűzése az ajánlat elfogadására (ha konkrét határidőt tűz az elfogadásra), azonos rangsorban lévő több jogosult esetén tájékoztatás adása arról, hogy közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, és figyelemfelhívás nyújtása arról, hogy a tájékoztatás hatályossá válásától számított 8 napon belül az elfogadó nyilatkozat visszavonható.

Ha e kötelezettségek bármelyikét megszegi a tulajdonos (például nem teljes terjedelemben vagy eltérő tartalommal, vagy egyáltalán nem közli az ajánlatot, túlságosan rövid határidőt tűz az ajánlat elfogadására), az elővásárlási jog megsértésének a jogkövetkezményei kizárólag abban az esetben érvényesíthetőek, ha egyébként az elővásárlási jog jogosultja meg akarta és meg is tudta volna venni az érintett vagyontárgyat.

Emellett a Ptk. azt is a jogkövetkezmények érvényesítésének feltételül szabja, hogy a tulajdonos és a harmadik személy megkösse az elővásárlási jogot sértő szerződést. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az elővásárlási jog jogosultja – amennyiben tudomást szerez a jogai megsértésével fenyegető helyzetről – ne tehetne addig semmit, amíg a tulajdonos és a harmadik személy meg nem köti a szerződést. A bírói gyakorlat szerint ugyanis a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. Ennek hiányában az elővásárlásra jogosult arra kényszerülne, hogy a bíróságtól a tulajdonos kötelezését kérje az ajánlat közlésére olyankor, amikor az ajánlat tartalmát egyébként más forrásból már megismerte.<sup>87</sup> Ilyen esetben az elővásárlásra jogosult megkeresheti a tulajdonost annak érdekében, hogy vele kösse meg az adásvételi szerződést. Tehát a jogát sértő szerződés megkötése előtt is felléphet az elővásárlási jog jogosultja, bírósághoz viszont csak akkor fordulhat, ha a jogait sértő jogellenes szerződés létrejött.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Ptk. 6:223.§ (2) bekezdés

<sup>87</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pontja

<sup>88</sup> Tőkey Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

A bírói gyakorlat abban is egyértelmű, hogy az elővásárlási jog akkor gyakorolható, ha az eladási ajánlat alapján a harmadik személlyel létrejövő szerződés nem érvénytelen. Ennek magyarázata az, hogy az elővásárlásra jogosult ugyanazokkal a feltételekkel köteles elfogadni az eladó eladási ajánlatának minősülő vételi ajánlatot, mint ahogy azt a vevő megtette. Így abban az esetben, ha ez az ajánlat, illetve a megkötött szerződés valamilyen oknál fogva érvénytelen, úgy az elővásárlásra jogosult sem köthet az elővásárlási jogára hivatkozva érvénytelen szerződést. Az érvénytelenségi okok közül kivételt jelent a vevő személyében rejlő érvénytelenségi ok. Ha viszont az elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyében nem merül fel érvénytelenségi ok, az elővásárlási jog gyakorlásával érvényesen köthető szerződés. Egy konkrét ügyben megállapítható volt, hogy a belföldi jogi személy nem szerezhette a(z akkor még) termőföldön tulajdonjogot, de az elővásárlásra jogosult természetes személy vonatkozásában ilyen akadály nem állt fenn. Azzal, hogy a vételi ajánlatot utóbbival nem közölték, megsértették az elővásárlási jogát, aki a harmadik személlyel kötött szerződés érvénytelensége ellenére jogszerűen gyakorolhatta volna jogát. Az elővásárlásra jogosult jogosultságának azonban nemcsak az elővásárlási jog megsértésekor kell fennállnia, hanem akkor is, amikor erre hivatkozva pert indít és annak jogkövetkezményei levonását kéri a bíróságtól. A perbeli legitimációnak a per alatt is mindvégig fenn kell állnia ahhoz, hogy a bíróság harmadik személyek közötti jogviszonyról az elővásárlásra jogosult javára rendelkezessen, annak fennálltát a bíróságok hivatalból kötelesek vizsgálni. A hivatkozott ügyben a bíróság megállapította, hogy bár a felperes elővásárlási jogát megsértették, a felperes elővásárlási jogának érvényesíthetősége megszűnt, mivel a pert olyan időben indította, amikor a perrel érintett földterületnek már nem volt a haszonbérője, így elővásárlásra már nem volt jogosult.<sup>89</sup>

Az igényérvényesítési határidő akkor kezdődik, ha az elővásárlási jog jogosultja tudomást szerez a jogát sértő szerződés megkötéséről. Eelőfordulhat, hogy az elővásárlásra jogosult csak magáról a szerződéskötés tényéről értesül, de a szerződés teljes tartalmát nem ismeri meg, így nem tud dönteni arról sem, hogy kívánja-e gyakorolni az elővásárlási jogát. Ilyenkor minden lehetséges intézkedést meg kell tennie ahhoz, hogy a szerződés tartalmát megismerje, feltéve, hogy a jogát egyáltalán érvényesíteni akarja. A régi Ptk.-hoz kapcsolódó jogirodalomban merült fel olyan álláspont, hogy ilyenkor az elővásárlási jog jogosultjának fel kell hívnia a tulajdonost a szerződés tartalmának közlésére, és ha erre ésszerű időn belül nem érkezik

---

<sup>89</sup> EBH2012. P.5.

válasz, peres úton lehet követelni a szerződés kiadását a tulajdonostól.<sup>90</sup> Elkerülhető lehet a bírósági eljárás más módon, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 67. § (3) bekezdése alapján is, mely szerint minden olyan okirat és hatósági határozat tartalma, amely a jogosult jogának bejegyzése alapjául szolgált – így az adásvételi szerződés is – a jogosult, illetve a kötelezett hozzájárulása nélkül is megtekinthető, ha a kérelmező írásban igazolja, hogy az irat megismerése joga érvényesítéséhez, illetve jogszabályon vagy hatósági határozaton alapuló kötelezettsége teljesítéséhez szükséges.<sup>91</sup>

A fentiek alapján lehetséges, hogy az elővásárlási jog jogosultja a jogait sértő szerződés megkötéséről való tudomásszerzést követő 30 napon belül nem ismeri meg a szerződés tartalmát, és így nem tudja eldönteni, hogy kíván-e igényt érvényesíteni. Mivel a 30 napos szubjektív határidő elévülési jellegű, ezért alkalmazni kell az elévülés nyugvására vonatkozó szabályokat, azaz, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni, az elévülés nyugszik, így az akadály megszűnésétől számított 3 hónapon belül lehet az igényt érvényesíteni.<sup>92</sup>

Kiemelendő ezzel kapcsolatban a Ptk. hatálybalépése után meghozott azon polgári jogelvi döntés, mely szerint, ha az elővásárlásra jogosult már az ajánlat vele történő hatályos közlése előtt tudomást szerez az adásvételi szerződés megkötéséről, vagy az ajánlat közlésére a már megkötött adásvételi szerződés megküldésével kerül sor, akkor a jogosult mindaddig menthető okból nem tudja érvényesíteni az adásvételi szerződés hatálytalanságából eredő igényeit, amíg tudomást nem szerez elővásárlási jogának megszegéséről. Emiatt a hatálytalanságából eredő igények érvényesítésére előírt határidő a tudomásszerzésig nyugszik.<sup>93</sup>

A bírói gyakorlat szerint a forgalom biztonsága, a felek jogos érdekei miatt az elővásárlásra jogosultnak még a törvényi elévülési időn belül is csak annyi ideje áll fenn a joga érvényesítésére, mint amennyi akkor állt volna a rendelkezésre, ha az ajánlatot szabályosan közli vele. Ennek indoka, hogy az elővásárlásra jogosult ne kerülhessen kedvezőbb helyzetbe akkor, ha a vételi ajánlatot nem közölték vele, a joga gyakorlására ne legyen esetleg

---

<sup>90</sup> Kiss Tibor: *Elenyészhet-e az elővásárlási jog?* <https://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlasi-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdes-pjk-20036-10-18-o/507> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>91</sup> Tókey Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban,* <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

<sup>92</sup> Ptk. 6:24.§ (2) bekezdés

<sup>93</sup> PJD2017. 13. I.

még évekig lehetősége.<sup>94</sup> Az elővásárlásra jogosultnak tehát azt követően, hogy tudomására jut a jogának sérelme, a körülmények által indokolt határidőn belül érvényesítenie kell a jogai megsértéséből eredő igényeit. Az alapos indok nélküli késedelem nem fogadható el, mert az bizonytalan helyzetet teremt a szerződő felek között. Amennyiben a felperes késlekedik a perindítással, az egységes bírói gyakorlat szerint ezzel elenyészik az elővásárlási joga gyakorlása iránti igénye. Ilyen esetben azt kell vizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosult mikor szerzett tudomást e joga megsértéséről, és ehhez képest elvárható határidőben lépett-e fel jogának érvényesítése érdekében. Az indokolatlanul késedelmesen megtett elfogadó nyilatkozatból, illetve az indokolatlan igényérvényesítési késedelemből a bírói gyakorlat azt a következtetést vonja le, hogy az elővásárlásra jogosult nem kívánt élni jogával, lemondott annak gyakorlásáról. Ha ennek alapján megállapítható, hogy a jogsérelemről való tudomásszerzés és a perindítás között több, mint 30 nap eltelt, a bíróság az elővásárlásra jogosult keresetét elutasítja.<sup>95</sup>

Ha az elővásárlási jog jogosultja sehogy sem tudja megismerni a jogait sértő szerződés tartalmát, akkor a szubjektív határidő leteltéig érvényesítheti igényeit. A szerződés megkötésétől számított 3 éven túl azonban nincs lehetőség igényérvényesítésre.

A peres eljárásra vonatkozó szabályokat illetően kiemelendő, hogy önmagában az adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt kereset nem terjeszthető elő. Az elővásárlásra jogosultnak, mint felperesnek az adásvételi szerződés hatálytalansága megállapítása mellett azt is kérnie kell, hogy az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos között a sérelmére megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létrejött.<sup>96</sup> Fontos szabály, hogy a szerződéssel érintett valamennyi félnek perben kell állnia. A perben tipikusan az eladó, mint I. rendű alperes, a vevő pedig, mint II. rendű alperes szerepel, továbbá azok az elővásárlásra jogosultak is alperesek lehetnek, akik nem tettek lemondó nyilatkozatot, és akiknek elővásárlási joga megelőzi vagy azonos a felperesével. Ezeket a személyeket a felperesi elővásárlási jog tülésére kérhetik kötelezni. Az elfogadó nyilatkozat folytán az eladó és a jogosult között az adásvételi szerződés létrejön, így az ebből eredő követelések is érvényesíthetőek ugyanebben a perben (például a birtokba lépés követelhető az eredeti vevőtől). Érdekesség azonban, hogy abban az esetben, ha a felek az elővásárlási jog megsértésével kötnek adásvételi szerződést, és a bíróság megállapítja, hogy a szerződés a

---

<sup>94</sup> BH2015. 99.

<sup>95</sup> BH2016. 34.

<sup>96</sup> 2/2009. (VI.24.) PK vélemény 8. pont

felperes és az eladó között jött létre, nem követelhető az eredeti vevőtől az ingatlan átadására kijelölt napig tartó időre használati díj.<sup>97</sup>

## VII. Kivétel a főszabály alól: vegyes szerződések

Ahogy arról már szó volt, az elővásárlási jog gyakorlására csak adásvétel jogcímén történő átruházás esetén van lehetőség. A bírói gyakorlat szerint cserével vegyes adásvétel esetén is gyakorolható az elővásárlási jog, azzal, hogy az elővásárlásra jogosultnak a vételi ajánlatot ilyenkor is teljes tartalmában el kell fogadnia, azaz a cserébe kínált dolgot kell ellenszolgáltatásként átadnia. Ha azonban a jogosult nem rendelkezik ilyennel, akkor nincs lehetősége az elővásárlási jog gyakorlására. Egy konkrét esetben az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdoni hányadát részben készpénzzel, részben egy másik tulajdoni illetőség cseréjével fizette meg a tulajdonossal szerződő harmadik fél. A csereingatlannal az elővásárlásra jogosult nem rendelkezett, az más módon nem volt helyettesíthető. A bíróság kimondta, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nincs lehetőség, mert az eladó résztulajdonos nem kényszeríthető arra, hogy az általa kiválasztott és nem helyettesíthető cserelakás helyett készpénzt fogadjon el az elővásárlásra jogosulttól.<sup>98</sup>

A fentiekől eltérően gyakorolható az elővásárlási jog cserével vegyes adásvételi szerződés esetén is, ha megállapítható, hogy a csereelem az elővásárlási jog gyakorlásának kijátszása érdekében került a szerződésbe. Ilyen például, ha az elővásárlási joggal terhelt ingatlanért két festményt és jelentős mértékű készpénzt adnak. Ezeknél a szerződéseknél elsődlegesen azt kell mérlegelni, hogy abban az adásvétel vagy a csereelem dominál, illetve ennek vizsgálatánál figyelembe kell venni, hogy a pénzszolgáltatás mekkora hányadot képvisel. Ha az adásvételi elem a túlnyomó, akkor az elővásárlási jog gyakorlása lehetséges, de az elővásárlási jogosultnak az ingatlan teljes ellenértékét ki kell fizetnie. Egy konkrét ügyben a festmények, mint cseretárgyak értéke a vételár mintegy 5%-át tette ki, így egyértelmű volt, hogy a szerződésben az adásvételi elem dominált. Kimondta a bíróság, hogy a jogosulttól nem lehet megkövetelni olyan festmények átadását, amelynek nem tulajdonosa, továbbá arra sem kötelezhető, hogy azokat csak azért megvásárolja, hogy cseretárgyként átadja. A szerződés tartalmának szabad megállapítására irányuló jog nem gyakorolható visszaélészerűen úgy, hogy az az elővásárlási jog jogosultja alanyi jogának gyakorlását ellehetetlenítse, ez ugyanis

---

<sup>97</sup> BH2009. 243.

<sup>98</sup> BH2009.362., EBH2009.1952.

joggal való visszaélésnek minősül. A bíróság a szerződést adásvételi szerződésnek tekintette, és megállapította a szerződés létrejöttét az elővásárlásra jogosult személy és az eladó között. A Legfelsőbb Bíróság szerint ugyanakkor a szerződés tartalmának vizsgálata mellett figyelembe kell venni a szerződéskötéskori akaratot is, mivel nem kizárt, hogy a tulajdonos rendeltetésszerűen gyakorolja a jogait akkor is, ha csak valamely, számára előszereteti értékkel rendelkező vagyontárgy fejében mond le a tulajdonjogáról. Ilyenkor a szerződésben jellemzően a csereelem a domináns, ezért az elővásárlásra jogosult a jogát nem gyakorolhatja, mivel a konkrét, egyedi cseretárgyat nem tudja biztosítani.<sup>99</sup> Megfelel ennek az indokolásnak az a bírósági döntés is, mely szerint nem jogszerű az elővásárlási jog gyakorlásának kizárása oly módon, hogy a vételár töredékének teljesítését az eladó olyan egyedileg meghatározott ingó dolog átadásával fogadja el, amely dolog megszerzésének lehetősége az elővásárlásra jogosult részéről lehetetlen, de legalább is bizonytalan.<sup>100</sup>

Nem áll fenn az elővásárlási jog akkor sem, ha a megállapodás tárgya ajándékozással és adásvétellel vegyes életjáradéki szerződés. Az ilyen vegyes szerződések esetén is azt kell megvizsgálni, hogy annak valamelyik eleme nem az elővásárlási jog kijátszására irányul-e, azaz nem színlelt-e, különösen, ha azokat külön-külön okiratba foglalják. Ha azonban megállapítható, hogy a felek által elérni kívánt célt együttesen szolgálják, ha a valóságos szerződési cél és akarat ajándékozással és tartással is vegyes adásvétel létrehozására irányult, akkor az elővásárlási jog nem gyakorolható. Egy konkrét ügy tényállása szerint az egyik tulajdonostárs tulajdoni illetősége egy részét a baráti kapcsolatra és a családja részére korábban nyújtott támogatásra tekintettel elajándékozta, míg másik részét eladta nem tulajdonostárs harmadik személyeknek, akik egyúttal az eladó tulajdonostárs tulajdoni illetőségét terhelő haszonélvezeti jog jogosultjával életjáradéki szerződést is kötöttek. Az elővásárlásra jogosult felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk, hogy az ajándékozással vegyes tartási szerződés az adásvételi szerződést leplezte. A Legfelsőbb Bíróság kifejtette, hogy a szerződés az ajándékozási elem tekintetében nem volt színlelt, az a korábbi bizalmi jellegű viszonyra tekintettel megfelelt az ajándékozás tartalmi követelményeinek. Az ajándékozás folytán az addig kívülálló, harmadik személyek is társtulajdonossá váltak, és mint ilyeneket a tulajdonos szabadon választhatta szerződő félnek az adásvétel tárgyában is.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> EBH2010.2133.

<sup>100</sup> BH1984. 270.

<sup>101</sup> BH1997. 480.

## VII.1. Színlelt szerződések

Mint tudjuk, az elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződés esetén gyakorolható, míg érvényes csereszerződés esetén nem. Érvénytelenek azonban azok a szerződések, amelyekben a tulajdonos az elővásárlásra jogosult jogának kijátszása végett először az ingatlan tulajdoni hányadára egy harmadik, kívülálló személlyel csereszerződést köt, majd az így tulajdonossá vált vevő részére eladja a fennmaradt tulajdoni illetőséget. Egy közzétett bírósági döntés tényállása szerint az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatot tett a tulajdonosnak, amelyet az elfogadott. Ezt követően azonban a tulajdonos ugyanarra a tulajdoni hányadra adásvételi szerződést kötött egy kívülálló, harmadik személlyel, akinek a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal elutasította. Ezután a tulajdonos az elővásárlási joggal érintett tulajdoni hányad egy részére a harmadik személlyel csereszerződést kötött, majd 5 nappal később a fennmaradó részét adásvétel útján értékesítette a harmadik személynek. A két utóbbi szerződés alapján a harmadik személy tulajdonjogát a földhivatal be is jegyezte. A bíróság álláspontja szerint ezek a szerződések egyértelműen az elővásárlásra jogosult jogának kijátszására irányultak, tudatosan járt el ugyanis rosszhiszeműen mind a tulajdonos, mind a harmadik fél akkor, amikor a tulajdonos az elővásárlásra jogosult szerződéskötést sürgető felhívásainak figyelmen kívül hagyásával az ingatlanra csere-, majd adásvételi szerződést kötött. A tulajdonosi szerződéskötés motivációját teljes bizonyossággal alátámasztja az a tény, hogy az elővásárlásra jogosult vételi ajánlatának elfogadása után előbb megkísérelte a teljes ingatlant harmadik személynek értékesíteni, majd annak sikertelensége után újabb kísérletet tettek az ingatlan átruházására, először egy csereszerződést kötöttek annak érdekében, hogy a harmadik személy az ingatlan részbeni tulajdonosává váljon és ezt követően az elővásárlásra jogosult már ne élhessen vele szemben a jogaival. A tulajdonos és a harmadik személy nem tudtak semmilyen ésszerű magyarázatot adni arra, hogy a harmadik személy miért akart a korábbi, a teljes ingatlanra kiterjedő vételi szándéka után egyszer csak egy résztulajdont megszerezni az ingatlanból, majd miért döntött 5 nap elteltével mégis úgy, hogy a teljes ingatlant megvásárolja. A tulajdonos sem tudta indokát adni annak, hogy megromlott egészségi állapota miatt miért volt indokolt a részéről az, hogy hobbikert létesítése céljából a lakóhelyétől távol, a csereingatlanon tulajdoni hányadot szerez ahelyett, hogy az ingatlant eladta volna.

Megállapította a bíróság, hogy a színlelt csereszerződés és az ezt követő adásvételi szerződés megkötésének az volt a célja, hogy megkerüljék az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi



rendelkezéseket, ezért a szerződések semmisek. Az elővásárlásra jogosult ajánlatának az elfogadásával közte és a tulajdonos között érvényes adásvételi szerződés jött létre az ingatlanra, amelynek folytán az elővásárlásra jogosultnak kötelmi jogi igénye keletkezett arra, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A bíróság a perindítással kapcsolatban kimondta azt is, hogy az elővásárlásra jogosult felperes védendő jogi érdeke fennállt,<sup>102</sup> mert a tulajdonos által kötött szerződések érvénytelenségének a megállapítása esetén a korábbi adásvételi szerződés folytán ő jogosult a tulajdonjogát bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Fennáll a jogi érdekelttsége továbbá azért, mert az ingatlanra a szerződést kötő harmadik félt megelőző elővásárlási joggal rendelkezik, ezért a csere-, majd azt követő adásvételi szerződésekkel az őt megillető elővásárlási jogot is megsértették, illetve megkerülték.

A felperes keresetében semmisségre hivatkozással annak megállapítását kérte, hogy a megkötött szerződések vele szemben az elővásárlási jog kijátszására irányultságuk miatt hatálytalanok, továbbá annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés az általa adott és az tulajdonos részéről elfogadott ajánlatnak megfelelően közte és a tulajdonosi alperes között jött létre. A bíróság kifejtette ezzel kapcsolatban, hogy a felperes az érvénytelenség jogkövetkezményének a levonását csak annyiban és olyan mértékben kérhette, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolta, megalapozta.<sup>103</sup> Ennek megfelelően azt kérhette, hogy a harmadik fél bejegyzett tulajdonjogát töröljék az ingatlan-nyilvántartásból és az ő joga kerüljön bejegyzésre. A tulajdonos és a harmadik fél ezt követően egymás között rendezhetik a további vitás kérdéseiket. A fentiekre tekintettel a bíróság megállapította, hogy a felperesi elővásárlásra jogosult által a pert megelőzően tett vételi ajánlat alapján érvényes adásvételi szerződés jött létre, így újabb, az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot már nem kellett tennie. Megállapította továbbá, hogy az alperesek közt létrejött csereszerződés és adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan, és megkereste a földhivatalt a semmis szerződések alapján bejegyzett tulajdonjog törlésére, a felperes tulajdonjogának a bejegyzésére, kötelezte továbbá a - harmadik fél - alperest ennek türése.<sup>104</sup>

Egy másik döntésben rögzítette a bíróság azt is, hogy az elővásárlási joggal bíró felperes egyidejűleg, együttesen terjesztheti elő azon kereseti kérelmeit, amelyek szerint az alperesek

---

<sup>102</sup> 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10.a) pont

<sup>103</sup> 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10.b) pont

<sup>104</sup> BH2018. 14.

közötti csereszerződés színelte, mert az az elővásárlási jogának a kijátszására irányult, a leplezett adásvételi szerződés pedig az elővásárlási joga gyakorlása folytán vele szemben hatálytalan. Az érvénytelenség jogerős megállapítása azonban nem előfeltétele az elővásárlási jog gyakorlásának, éppen ellenkezőleg, az a lehetőség a csereszerződésről való tudomásszerzéssel már megnyílik. A szerződés leplezett volta megállapítása iránti keresethez szükséges perbeli legitimációt a felperes részére kizárólag az biztosítja, hogy élni kívánt az elővásárlási jogával. Amennyiben ugyanis nem akarta volna a jogát gyakorolni, nem állna fenn semmilyen jogi érdekeltsége arra, hogy az elővásárlási jog kijátszásával megkötött szerződések leplezett voltára hivatkozzon. Erre figyelemmel azt kell megvizsgálni, hogy a felperes nem gyakorolta-e elkésletten az elővásárlási jogát. A perbeli esetben az elővásárlásra jogosult felperes a csereszerződés megkötését követő 5 év elteltével, a peres eljárás során tett elfogadó nyilatkozatot, amely a bíróság szerint súlyos késedelmet jelent. A csereszerződést a peres eljárás kezdetén megismerhette, azt a bíróság beszerezte és erről a felperest is tájékoztatta, így az iratokat bármikor megtekinthette, a szerződésről másolatot kérhetett. A felperes azonban ehhez képest még további 10 hónapot késlekedett az elfogadó nyilatkozat megtételével, majd a keresetét csak további több, mint 4 hónap elteltével módosította, így a jog gyakorlásával a körülmények által indokolt határidőt elkéste. Kifejtette, hogy az ilyen esetekben azért van különös jelentősége a késedelemnek, mert az idő múlásával a forgalmi érték, a dolog állaga változik, azon beruházások történhetnek, így a függő helyzet hosszabb ideig történő fenntartása súlyosan veszélyeztetheti a felek és más személyek jogos érdekeit. Az elővásárlásra jogosulttól az adott helyzetben elvárható a jóhiszemű és tisztességes magatartás, ennek megfelelően az érdekeltek határidőn belül történő értesítése a jog gyakorlásáról, valamint az elfogadó nyilatkozat megtétele, és annak érvényesítése.<sup>105</sup>

### **VIII. Az elővásárlási jog garanciája**

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 75.§-a egyfajta garanciát jelent az ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogok jogosultjai számára, amikor megköveteli a jogosultak nyilatkozattételre történő felhívását. A Vhr. 75.§ (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy elővásárlási jog fennállása esetén, ha a tulajdonjog bejegyzését vétel jogcímén nem az elővásárlásra jogosult javára kérik, a bejegyzési kérelemhez csatolni kell a jogosult

---

<sup>105</sup> BH2014. 338.

nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. Igaz ez akkor, ha az elővásárlási jog be van jegyezve az ingatlanra, és akkor is, ha a nyilvántartás adataiból állapítható meg, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn. Utóbbi tipikusan a közös tulajdonban lévő ingatlan, ahol maga a Ptk. biztosít a tulajdonostársaknak elővásárlási jogot. A jogosult nyilatkozatát ugyanakkor egyenértékűen pótolja, ha a kérelmező az átvételt igazoló irattal – térítvevénnyel, átvételi elismervénnyel – igazolja, hogy a jogosultat írásban felszólította nyilatkozattételre, és a kapott vételi ajánlatot vele közölte.<sup>106</sup>

Nem terheli azonban a tulajdonost a vételi ajánlat közlésének, és a jogosult nyilatkozata beszerzésének a kötelezettsége, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen esetben a bejegyzéshez elegendő a szerződő felek együttes nyilatkozata, amelyben egyúttal előadják a rendkívüli nehézséget, vagy számottevő késedelmet valószínűsítő tényeket is.<sup>107</sup>

A Legfelsőbb Bíróság több esetben is kifejtette, hogy a földhivatalnak milyen körben kell és lehet vizsgáldni a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmek elbírálásakor. Az alábbiakban az ott tett megállapításokból emelek ki néhányat.

### **VIII.1. Lemondó nyilatkozat hiányának igazolása**

A földhivatal kizárólag a Vhr. 75. §-ában foglaltak (írásbeli felszólítás, és a kapott vételi ajánlat közlésének térítvevénnyel történő igazolása) betartását vizsgálhatja, ezen túlmenően a felhívás megfelelése vonatkozásában megállapításokat nem tehet.<sup>108</sup> Csak azt vizsgálhatja tehát, hogy a kérelmező mellékelte-e a bejegyzés iránti kérelméhez az átvételt igazoló iratot annak igazolására, hogy az írásbeli felszólítás, és a vételi ajánlat közlése megtörtént. A felszólítás és a vételi ajánlat tartalmának, szabályszerűségének körében felmerült vita esetén a földhivatal bizonyítási eljárást nem folytathat le, a felek közötti vitát nem döntheti el, az ezzel kapcsolatos igények érvényesítése polgári perre tartozik.<sup>109</sup> A polgári bíróságra tartozik annak eldöntése is, hogy az elővásárlási jog fennáll-e, az a jogosultat illeti-e meg és jogszerűen gyakorolta-e a jogát. Ezeknek a kérdéseknek az elbírálása a földhivatal hatáskörét meghaladja és az esetek többségében annak a lehetősége sem áll fenn, hogy az elővásárlásra jogosult a

---

<sup>106</sup> Vhr. 75. § (2) bekezdés

<sup>107</sup> Vhr. 75. § (3) bekezdés

<sup>108</sup> Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.254/2005. számú ítélete

<sup>109</sup> Kúria Kfv.II.37.761/2014/9. számú ítélete

földhivatali eljárásban okiratokkal igazolja az elővásárlási jog fennállását, e jogosultságát és annak jogszerű gyakorlását. A földhivatalnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasítsa, ha nem tud eleget tenni a Vhr. 75. §-ában foglaltaknak.<sup>110</sup>

Előfordulhat, hogy az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz ugyan, ezt követően azonban többszöri felszólítás ellenére sem köti meg az eladóval az adásvételi szerződést. Ilyen esetben a kívülálló, harmadik személy, mint vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének elbírálásakor a földhivatalnak kizárólag azt a körülményt kell vizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata rendelkezésre áll-e. Amennyiben nem, a vevő tulajdonjoga nem jegyezhető be. A földhivatalnak nincs hatásköre vizsgálni a felek eljárásának jóhiszeműségét, tisztességét és az időmúlást, ez kizárólag polgári jogi jogvita alapját képezheti.<sup>111</sup>

Egy másik ügyben a Kúria leszögezte, hogy a földhivatal regisztratív szerv, így a bejegyzések alapjául benyújtott magánokiratok alaki és tartalmi megfelelőségét kell vizsgálat alá vetnie, és e körben azt kell észlelnie, ha a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat nem tartalmazza a Vhr. 75.§ (1)-(3) bekezdéseinek valamelyikét. A földhivatalnak nincsen hatásköre ezen túl a szerződés érvényessége tekintetében állást foglalni, továbbá arra sem, hogy az elővásárlási jog elévülését megállapítsa, azt kizárólag polgári bíróság teheti meg. A földhivatal kizárólag a szerződés alaki és tartalmi megfelelőségét vizsgálhatja, ezért például osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén, ha az eladó tulajdonostárs kívülálló harmadik személy vevőnek akarja elidegeníteni a tulajdoni hányadát, akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatától nem lehet eltekinteni.<sup>112</sup>

## **VIII.2. A szerződő felek együttes nyilatkozata lemondó nyilatkozat nélkül**

Amint az már rögzítésre került, amennyiben a közlés a jogosult tartózkodási helye, vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel, vagy számottevő késedelemmel járna, elegendő erre vonatkozóan a felek együttes nyilatkozata. Fontos kritérium e körben, hogy a

---

<sup>110</sup> 3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat V. pont

<sup>111</sup> Kúria Kfv.37.III.665/2013/4. számú ítélete

<sup>112</sup> KGD2015. 110.

nyilatkozatnak a felektől kell származnia, és tartalmaznia kell a rendkívüli körülményeket valószínűsítő tények előadását.

Ebben az esetben a földhivatal eljárása összetettebb, mint az előző pontban. A bejegyzés iránti kérelem elbírálásakor a szerződő felek együttes nyilatkozatával kapcsolatban két lényeges dolgot kell vizsgálnia ahhoz, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatának hiányában is dönteni tudjon. Egyrészt a nyilatkozat tartalmaz-e olyan tényeket, amelyek a rendkívüli nehézséget, vagy számottevő késedelmet valószínűsítik, másrészt, hogy a földhivatal rendelkezésére álló információk alapján ez a nyilatkozat megfelel-e a valóságnak. Ezek pótlása végett bizonyítási eljárást nem folytathat le (így például tanúmeghallgatást sem foganatosíthat). Fontos kiemelni ezzel kapcsolatban, hogy a közlés rendkívüli nehézségére hivatkozás önmagában nem mentesít a közlési kötelezettség alól. A vételi ajánlatot a jogosultak részére mindenképpen meg kell küldeni, hiszen csak ennek eredménytelen kézbesítése esetén jelenthetik ki a szerződő felek, hogy a tulajdonostársak nem voltak elérhetőek az ingatlan-nyilvántartás szerinti címen, vagy ismeretlen helyen tartózkodnak.<sup>113</sup>

A jogosult tartózkodási helyével kapcsolatos leggyakoribb hivatkozási ok a külföldi, vagy ismeretlen helyen való tartózkodás. A külföldi tartózkodási helyre történő hivatkozás valóságáról a földhivatal meggyőződhet az ingatlan-nyilvántartásból, például ellenőrizheti, hogy a tulajdonostárs bejegyzett lakcíme valóban külföldön van-e. Az ismeretlen tartózkodási helyre történő hivatkozást az eredménytelen kézbesítést igazoló irat, vagyis a „címezett ismeretlen helyre költözött” jelzéssel visszaérkező tértivevény csatolása tud igazolni. A visszaérkező tértivevényen szerepelhet a „címezett bejelentés szerint meghalt” jelzés, amely tényt a szerződő felek más módon, okiratok becsatolásával is igazolhatnak. A közlési kötelezettséget rendkívül nehezítő körülmény lehet a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is, különösen akkor, ha különböző helyeken laktak. A földhivatal az ingatlan-nyilvántartásból ezt is ellenőrizni tudja. Önmagában a tulajdonostársak nagy száma nem lehet mentesítő tényező, ha egyébként senki sem él ismeretlen helyen, vagy külföldön, vagy a tulajdoni lapból megállapítható, hogy nem az ország eltérő részein élnek.<sup>114</sup>

Egy konkrét esetben a szerződő felek adásvételi szerződésükben rögzítették, hogy tudomással bírnak az ingatlan tulajdonostársát megillető elővásárlási jogról, a földhivatalt azonban arra

---

<sup>113</sup> Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.895/2001/2. számú ítélete

<sup>114</sup> Dr. Szántay Bernadett: *Jogalkalmazási dilemmák: Az elővásárlásra jogosultak ún. lemondó nyilatkozatának mellőzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási kérdések*, [http://www.resimmobiles.hu/docs/2009\\_3-4/05\\_szantay\\_elovasarlas.pdf](http://www.resimmobiles.hu/docs/2009_3-4/05_szantay_elovasarlas.pdf) (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

kérték, tekintsen el az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat csatolásától, mivel a tulajdonostárs huzamosabb ideje az Amerikai Egyesült Államokban tartózkodik életvitelszerűen, az ingatlan-nyilvántartásban megadott címen nem elérhető, a külföldi címe nem ismert, így a nyilatkozat beszerzése a jogosult tartózkodási helye ismeretlen és távoli volta miatt rendkívüli nehézséggel és számottevő késedelemmel járna. Erre tekintettel a földhivatal helyesen döntött úgy, hogy helyt adott a bejegyzési kérelemnek.<sup>115</sup>

A bejegyzés feltételei fennállnak, és a földhivatal jogszerűen jegyzi be a vevő javára a tulajdonjogot akkor is, ha az elővásárlásra jogosult a vele közölt vételi ajánlatot feltételhez kötötten fogadja el (két lakás együttes értékesítését és előzetes megtekintését kötötte ki feltételként). Ez ugyanis az elővásárlási jog törvénysértő gyakorlását jelenti, ezért a szerződés a vételi ajánlatot tevő vevő és eladó között jön létre.<sup>116</sup>

Megtörtént olyan eset is, amikor a Legfelsőbb Bíróság a(z akkori) megyei bíróság hatáskörének túllépését állapította meg akkor, amikor közigazgatási perben tanúk meghallgatásával kívánta pótolni az okirat hiányosságait, illetve a szerződéskötésor elmulasztottakat. A felek a szerződésben ugyanis csak megállapították, hogy a tulajdonostárs ismeretlen helyen tartózkodik, anélkül, hogy ezt tényekkel alátámasztották volna. A közigazgatási perben eljáró bíróság csak a földhivatal által meghozott határozatot, és annak meghozatalát megelőző eljárás törvényességét vizsgálhatja felül. Ezért kizárólag a földhivatal előtt rendelkezésre álló iratok alapján állapíthatja meg, hogy a szerződő felek nyilatkozata a jogosulti nyilatkozat hiányában alakilag és tartalmilag alkalmas-e a bejegyzésre.<sup>117</sup>

A fenti jogesetkből egyértelműen lezűrhető az a következtetés, hogy a bírói gyakorlat a földhivatalnak regisztratív jogkört tulajdonít, a felek közötti viták eldöntését polgári peres útra utalja, e tekintetben a földhivatalnak semmiféle hatáskört nem biztosít.

### **VIII.3. A bejegyzési engedély megadása elővásárlási jog esetén**

Említettük, hogy a Ptk. szerint ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen, vagy más jogcímen túl a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.<sup>118</sup> Az Inyvtv. 29.§-a előírja, hogy a

---

<sup>115</sup> Kúria Kfv.37.III.035/2013/11. számú ítélete

<sup>116</sup> Kúria Kfv.II.37.401/2013/6. számú ítélete

<sup>117</sup> Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.895/2001/2. számú ítélete

<sup>118</sup> Ptk. 5:38.§ (2) bekezdés

tulajdonjog bejegyzésének olyan okirat alapján van helye, amely tartalmazza a bejegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos részéről, azaz az ún. bejegyzési engedélyt, amelyet a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakissággal rendelkező okiratban is megadhat. A bejegyzési engedély olyan, az eladó és a vevő megállapodásán alapuló egyoldalú címzett jognyilatkozat, melynek meg kell érkeznie az új jogosulthoz (a szerződés szerinti vevőhöz), aki ennek alapján kérheti tulajdonjogának a bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzési engedély megadása tehát a tulajdonjog megszerzésének feltétele, mert enélkül a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. A gyakorlatban legtöbbször a vevő teljesítésének az elismerése is.

Kérdésként merült fel a földhivatalok eljárásában, bejegyezhető-e a tulajdonjog az elővásárlásra jogosult kérelme alapján, ha a bejegyzett tulajdonos (eladó) nem adott a javára bejegyzési engedélyt. Tipikusan ez a helyzet áll fenn akkor, amikor a tulajdonos a harmadik féllel megkötött adásvételi szerződésben – amelyet az elővásárlásra jogosultnak vételi ajánlat közléseként megküld -, adott a harmadik fél nevére bejegyzési engedélyt. Elvi bírósági határozat született arról, hogy amennyiben a tulajdonos a harmadik személlyel kötött adásvételi szerződést követően külön okiratban adta meg a bejegyzési engedélyt a harmadik személy nevére szólóan, majd ezután az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tett, akkor az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez nincs szükség névre szóló bejegyzési engedélyre.<sup>119</sup>

A fentiekkel összefüggésben jogegységi határozat is foglalkozott azzal, hogy az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján bejegyezhető-e a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba. Ebben kifejtésre került, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, a kötelmi jogi ügyletnek (tulajdonos és harmadik fél) és a dologi hatályú bejegyzésnek, azaz a tulajdonjog bejegyzésének (tulajdonos és elővásárlásra jogosult) az alanyai eltérnek egymástól. Erre azonban nem kerülhet sor, ezért ilyen esetben az elővásárlásra jogosult tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be. Ezzel az eladó tulajdonos nincs megfosztva például attól, hogy az elővásárlásra jogosult tulajdonjogának bejegyzését esetlegesen a vételár megfizetésétől tegye függővé.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> EBH2005. 1274.

<sup>120</sup> 3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat V. pont

## Záró gondolatok

A fentiekben megismertük az elővásárlási jog legfontosabb szabályait, képet kaptunk az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás sokszínűségéről, a bírói gyakorlat alkotó tevékenységéről, az egyes törvényhelyek közötti hasonlóságokról, illetve különbségekről. Láthattuk, hogy bár a Ptk. szövege a vételi ajánlat közlését írja elő a tulajdonos kötelezettségének, az a gyakorlatban teljesíthető a tényleges szerződés, vagy akár az előszerződés megküldésével, míg a földforgalmi törvény konkrétan az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés megküldését írja elő. A Ptk. törvényi szintre emelte a 2/2009. PK vélemény egyes részeit, ugyanakkor továbbra is alkalmazandóak a bírói gyakorlat útján létrejött megállapítások. Ezen kívül újítként jelent meg a szabályozásban a szerződéssel alapított elővásárlási jog esetében az átruházhatóság és örökölhetőség lehetősége is.

Nem kérdéses, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos jogviták sokszínűsége, bonyolultsága miatt az elővásárlási jog gyakorolhatóságáról a törvényben foglalt szabályok mellett csak a bírói gyakorlat által kidolgozott alapelvek figyelembevételével lehet dönteni. Erre is tekintettel egyetértek azon nézetekkel, mely szerint a törvényi rendelkezések körének további bővítése lehet szükséges. Vegyük például azt az esetet, ha a tulajdonos első körben kívülálló vételi szándéka nélkül, maga kívánja eladni az elővásárlási joggal terhelt ingatlant. Az elővásárlási jog lényegi jelentősége itt is érvényesül, hiszen a tulajdonos el kívánja adni ingatlanát, az elővásárlásra jogosult joga pedig érvényesülhet, hiszen annak tulajdonjogát mindenki mást megelőzően megszerezheti. A különbség annyiban áll, hogy a jogosult nem a más által tett vételi ajánlatról dönthetné el, hogy azt magára nézve elfogadja-e, hanem a tulajdonos eladási ajánlatát fontolhatná meg ugyanilyen szempontból. A hatályos Ptk. konkrét rendelkezése szerint lényegében jelenleg is erről dönt a jogosult, a kívülálló vételi ajánlatának közlését a tulajdonos eladási ajánlataként értékeli, ezáltal olyan helyzet alakul ki, mintha két személy szerződéskötési akarata jelenne meg: az eladóé és az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó vevőé. Ez utóbbi gyakorlat azonban felveti annak a kérdését, beszélhetünk-e ilyenkor a tipikus elővásárlási jog gyakorlásáról, ha nem áll fenn annak háromszemélyes jogviszony jellege, az eladón és az elővásárlási jog jogosultján kívül hiányzik a vételi ajánlatot tevő személye. Egyes szerzők ezt a lehetőséget külön törvényi rendelkezésbe foglaltan az „első ajánlat jogának” neveznék. Ha a tulajdonos úgy dönt, hogy el akarja adni tulajdonát, először köteles lenne azt felajánlani az elővásárlási jog jogosultjának, aki amennyiben nem kíván azzal élni, a tulajdonos másnak is tehetne eladási ajánlatot anélkül, hogy erről újra értesítenie



kellene a jogosultat.<sup>121</sup> A fentiek ismeretében álláspontom szerint - ha ez utóbbit nem is, - a tulajdonos harmadik személynek tett eladási ajánlatát mindenképpen célszerű lenne normaszintre emelni.

Bár az elővásárlási jog alapvetően a jogosult jogát védi, nem hagyhatóak figyelmen kívül a tulajdonos érdekei sem, ezért véleményem szerint a Vhr. 75.§ (2)-(3) bekezdésében foglalt kötelezettség egyéb módon való teljesítését is fontolóra lehetne venni, például a tulajdonostársak nagy száma, egy részük ismeretlen helyen tartózkodása, (halála esetén ismeretlen örökösük személye) esetén annak a lehetőségét, hogy a tulajdonos a vételi ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettségét a földforgalmi törvényben foglaltakhoz hasonlóan hirdetményi úton, kormányzati portálon keresztül is teljesíthesse.

Kijelenthetjük, hogy bár az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó törvényi szabályozás köre bővült, a gyakorlatban továbbra is merülnek fel olyan vitás jogkérdések, amelyeket csak a bírói gyakorlat által kimunkált elvi tételekkel együtt lehet figyelembe venni, és eldönteni.

---

<sup>121</sup> Kisfaludi András: *Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése*, <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlasi-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507> (felhasználás ideje: 2018. március 5.)

## FELHASZNÁLT IRODALOM

- Dr. Szántay Bernadett: Jogalkalmazási dilemmák: Az elővásárlásra jogosultak ún. lemondó nyilatkozatának mellőzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási kérdések, [http://www.resimmobiles.hu/docs/2009\\_3-4/05\\_szantay\\_elovasarlas.pdf](http://www.resimmobiles.hu/docs/2009_3-4/05_szantay_elovasarlas.pdf)
- Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog, [https://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS\\_2014\\_jun.pdf](https://www.ajk.elte.hu/file/THEMIS_2014_jun.pdf)
- Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, <http://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlas-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507>
- Kiss Tibor: Elenyészhet-e az elővásárlási jog?, <https://ptk2013.hu/polgari-jogi-kodifikacio/kisfaludi-andras-az-elovasarlas-jog-nehany-szabalyozasra-varo-kerdese-pjk-20036-10-18-o/507>
- Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez
- Marton Géza: A római magánjog, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943
- Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez
- Petrik Ferenc: A szerződések joga, Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993
- Süliné dr. Tózsér Erzsébet: Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok és a jogalkalmazási gyakorlat a kodifikáció tükrében, [debreceniitlotabla.birosag.hu/sites/default/files/field\\_attachment/fabolvaskarika.pdf](debreceniitlotabla.birosag.hu/sites/default/files/field_attachment/fabolvaskarika.pdf)
- Tőkey Balázs: Az elővásárlási jog a Ptk.-ban, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlas-jog-a-ptk-ban>

### Jogsabályi hivatkozások

1959.évi IV. törvény

1991. évi XLIX. törvény

1994. évi XLIX. törvény

1996. évi LIII. törvény

1997. évi LXXVIII. törvény

1997. évi CXL. törvény

1997. évi CXLI. törvény

2012. évi CCXIX. törvény

2013. évi V. törvény

109/1999. (XII.29.) FV rendelet

PK 9. számú állásfoglalás

3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat

1/2014. polgári jogegységi határozat

2/2009. (VI.24.) PK vélemény

2/2010. (VI.28.) PK vélemény

### **Jogesetek**

BH1975. 526.

BH1984. 270.

BH1995. 568.

BH1995. 589.

BH1996. 433.

BH1996. 661.

BH1997. 480.

BH1999.63.

BH1999. 513.

BH2004.462.

BH2004. 512.

BH2005. 112.

BH2005. 320.

BH2007. 83.

BH2007. 90.

BH2009. 243.

BH2009. 362.

BH2009. 1952.

BH2011. 8.

BH2011. 67.

BH2014. 338.

BH2015. 99.

BH2015. 189.

BH2018. 14.

EBH2001. 527.

EBH2002. 721.

EBH2002. 752,

EBH2003. 854.

EBH2004. 1023.

EBH2006. 1408.

EBH2006. 1503.

EBH2006. 1508.

EBH2010. 2133.

EBH2010. 2226.

EBH2012. P.5.

BDT1999. 48.

BDT2005.1219.

BDT2009. 178.

BDT2009. 1951.

KGD2015. 110.

BDT2009. 1977.

BDT2012. 2824.

PJD2017. 13.

PJD2017. 21.

KGD1992. 132.

Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.895/2001/2. számú ítélete

Legfelsőbb Bíróság Kfv.IV.37.254/2005. számú ítélete

Kúria Kfv.37.III.035/2013/11. számú ítélete

Kúria Kfv.II.37.401/2013/6. számú ítélete

Kúria Kfv.37.III.665/2013/4. számú ítélete

Kúria Kfv.II.37.761/2014/9. számú ítélete