

2/2009.(VI.24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről

 [Nyomtatóbarát változat](#)

Az elővásárlási jogot a Polgári Törvénykönyv az adásvételhez kapcsolódó kötelmi jogi intézményként, annak egyik különös nemeként szabályozza (373. §). Az e jogintézmény bírói gyakorlatában felmerült problémákkal kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság a PK 9. sz. állásfoglalásban adott iránymutatást. A PK 9. sz. állásfoglalás megalkotása óta eltelt évtizedek során az elővásárlási jog bírói gyakorlatában egyrészt számos további állásfoglalást igénylő jogértelmezési kérdés merült fel, másrészt komoly jogalkalmazási tapasztalat halmozódott fel. Mindez szükségessé, illetve lehetségessé teszi, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogintézménnyel kapcsolatos további kérdésekben is iránymutatást fogalmazzon meg. Ezért a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma - a PK 9. sz. állásfoglalás hatályát nem érintve - az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 1997. évi LXVI. tv. (Bsz.) 33. §-ának (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről a következő

v é l e m é n y t

nyilvánítja.

- 1.) A tulajdonosnak a harmadik személytől származó és általa elfogadhatónak tartott vételi ajánlatot mint a saját eladási ajánlatát - a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott módon - teljes terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosulttal. Az ajánlat közzétevése ajánlati kötöttséget eredményez.**
- 2.) Az elővásárlásra jogosulttal már közölt ajánlat nem vonható vissza, a függő hatállyal megkötött valamint az elővásárlási jog sérelmével kötött szerződést pedig az eladó és a vevő csak addig bonthatják fel az elővásárlásra jogosultra is kiható hatállyal, ameddig a szerződésről - a közlésből vagy más módon - tudomást nem szerzett.**

3.) A szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultjai között a sorrendet a szerződések létrejöttének az időpontja határozza meg. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultjai között a jogszabály rendelkezése sorrendet állíthat fel. Ilyen esetben az elővásárlási jog a jogszabály szerinti sorrendben gyakorolható. Több egy sorban elővásárlásra jogosult az egymás közötti megegyezésüknek megfelelően élhet az elővásárlási joggal. Megegyezés hiányában a több egy sorban jogosult és a jogával önállóan élő személy közül az eladó választhat.

4.) A jogszabályon alapuló elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is dologi hatályú, így az ilyen jog jogosultjával szemben a vevő akkor sem hivatkozhat jóhiszemű jogszerzésre, ha az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba nem volt bejegyezve.

5.) Ha a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultjának az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, az elővásárlási joga megsértésére nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű vevővel szemben. Ha az elővásárlási jogot megalapozó tény vagy körülmény az ingatlan-nyilvántartásban feltüntethető, a jogosult e jogának a sérelmére csak e tény vagy körülmény feltüntetése esetén hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű vevővel szemben.

6.) A tulajdonosnak a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot az olyan személyekkel is közölnie kell, akiknek a tulajdonszerzését még csak széljegyként tünteti fel az ingatlan-nyilvántartás. Ez utóbbi személyek azonban az elővásárlási jogukat csak akkor tudják gyakorolni, ha tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az ajánlat elfogadására számukra nyitva álló határidőn belül megtörténik.

7.) Az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot teljes terjedelmében, feltételek nélkül kell elfogadnia. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. Az ajánlat közlésének hiányában az elővásárlásra jogosult az ügyletről való tudomásszerzéstől számítva általában annyi időn belül köteles elfogadó nyilatkozatot tenni illetve sérelme orvoslását kérni, mint amennyi idő a rendelkezésére állt volna akkor, ha vele az ajánlatot szabályszerűen közlik.

8.) Az elővásárlási joga megsértése miatt pert indító jogosultnak keresetében egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt - az ajánlatot elfogadó nyilatkozat egyidejű megtételével - annak megállapítását is, hogy ennek folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre.

9.) a) Ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot, más dolgokkal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) akarja eladni köteles a vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal közölni.

b) Az elővásárlásra jogosult a dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt ajánlat tartalmát csak teljes egészében fogadhatja el. Ha az elővásárlásra jogosult kizárólag arra a dologra nézve tesz elfogadó nyilatkozatot, amelyre az elővásárlási joga vonatkozik,

nyilatkozata új ajánlatnak minősül, így közte és a tulajdonos között a szerződés csak akkor jön létre, ha ajánlatát a tulajdonos elfogadja.

c) Megegyezés hiányában az elővásárlásra jogosult és a tulajdonos között csak akkor jön létre az adásvételi szerződés kizárólag arra a dologra nézve, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik, ha a dologösszességként való értékesítés a Ptk. 5. § (1) bekezdésében foglalt tilalomba ütközik.

1.) A Ptk. 373. §(1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a tulajdonos a kapott vételi ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni.

A "szerződés megkötése előtt" törvényi körülménynek megfelelő megoldásként fogadja el a bírói gyakorlat azt is, amikor a tulajdonos (eladó) és az ajánlattevő (vevő) függő hatállyal megkötik a szerződést (amelynek a hatálya így csak akkor áll be, ha az elővásárlásra jogosult nem él a jogával) és azt küldik meg az elővásárlásra jogosultnak azzal a felhívással, hogy nyilatkozzon: élni kíván-e a jogával.

Az elővásárlási jog gyakorlásának tehát elengedhetetlen feltétele a kívülállótól érkező vételi ajánlat. A vételi ajánlat olyan szerződéskötési szándékot kifejező, címzett jognyilatkozat, amely tartalmazza a megkötendő szerződés lényeges, illetve az ajánlattevő által lényegesnek minősített tartalmi elemeit. Az elővásárlási jog gyakorlására azonban csak akkor nyílik mód, ha a dolgot vagy annak tulajdoni illetőségét eladni szándékozó tulajdonos az ajánlatot elfogadhatónak tartja és az ajánlatban közölt feltételekkel hajlandó szerződést kötni. A tulajdonosnak csak az általa elfogadott, illetve elfogadhatónak tartott ajánlatot kell az elővásárlásra jogosulttal közölnie. Amikor a dolgot eladni szándékozó tulajdonos a kapott vételi ajánlatot közli az elővásárlási jog jogosultjával, lényegében eladási ajánlatot, vagyis szerződés létrehozását célzó akaratnyilatkozatot tesz. Ha a tulajdonos a kapott vételi ajánlatot már közölte az elővásárlási jogosulttal utóbb nem hivatkozhat arra, hogy az mégsem elfogadható számára. A közlés magában hordozza azt a tartalmat, hogy a tulajdonos a kapott ajánlatot a maga részéről elfogadhatónak tartja, az abban foglaltak szerint hajlandó szerződést kötni. A tulajdonos által az elővásárlásra jogosulttal közölt ajánlat tartalma szerint tehát kettős természetű. Egyrészt a kívülállótól származó ajánlat elfogadása (amely azonban nem az ajánlattevőhöz intézett nyilatkozattal történik és így közöttük nem eredményezi a szerződés létrejöttét), másrészt az elővásárlásra jogosultnak tett eladási ajánlat. A tulajdonos ugyanis, mint saját eladási ajánlatát közli az elővásárlásra jogosulttal a kívülállótól származó és általa elfogadhatónak tartott vételi ajánlatot. Az ajánlatnak vagy a függő hatállyal megkötött adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosult részére történő megküldése a tulajdonos, mint eladó Ptk. 211. § (1) bek. szerinti ajánlati kötöttségét eredményezi.

Az ajánlatot az elővásárlásra jogosulttal a tulajdonosnak kell közölnie. Az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatával ugyanis az adásvételi szerződés a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között létrejön. Erre pedig csak akkor kerülhet sor, ha a kívülállótól származó vételi ajánlatot a tulajdonos közli. Nincs azonban akadálya annak, hogy a vevő és az eladó az általuk kötött, még nem hatályos adásvételi szerződésben megállapodjanak abban, hogy az elővásárlásra jogosulttal az ajánlatot (szerződést) a tulajdonos (eladó) megbízásából, az ő képviseletében eljárva az eredeti vevő (vagy annak jogi képviselője) közli. A Ptk. 219. § (1) bekezdés szerint ugyanis más személy (képviseelő) útján is lehet szerződést kötni vagy más jognyilatkozatot tenni.

A jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén az elővásárlási jogot létesítő törvény vagy az annak végrehajtásáról szóló rendelet az ajánlat közlésének a módját meghatározhatja. [Ilyen rendelkezést tartalmaz, pl. a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 10. § (6) bekezdés, amely szerint termőföld vagy tanya eladása (haszonbérbe adása) esetén, amennyiben e törvény valamint a Ptk. alapján törvényes elővásárlási (előhaszonbérleti) jog áll fenn, a termőföld, tanya tulajdonosának az ingatlanra vonatkozó vételi (haszonbérleti) ajánlatot hirdetményi úton kell az elővásárlásra (előhaszonbérletre) jogosulttal közölni.]

Ha jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén a jogszabály a közlés módját meghatározta, azt az abban foglaltaknak megfelelően kell teljesíteni. Szerződésen alapuló elővásárlási jog esetén az elővásárlási jogot alapító szerződésben a felek a közlés módját is meghatározhatják. Ilyen esetben a közlésnek a szerződésben foglaltak szerint kell eleget tenni.

A vételi ajánlatot teljes terjedelmében, annak minden lényeges elemére kiterjedő módon kell közölni az elővásárlásra jogosulttal, mert csak így kerül abba a helyzetbe, hogy megalapozottan eldönthesse: érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. A tulajdonos közzéi kötelezettségének az ajánlattevő személyére is ki kell terjednie, mert a közlés teljességéhez a vevő személyének az ismerete is hozzátartozik. Az elővásárlásra jogosultnak ugyanis érdeke fűződhet az ajánlattevő személyének a megismeréséhez, vételi szándékát a vevő személye is befolyásolhatja (pl. közös tulajdoni illetőség esetén az elővásárlásra jogosultnak nem mindegy, hogy kivel fog közös tulajdonba kerülni). Ingatlan esetében az ajánlat közlésének írásban kell megtörténnie (XXV.sz. PED IX. pont).

2.) A Ptk. 214. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a még hatályossá nem vált nyilatkozatot lehet visszavonni. A visszavonó nyilatkozatnak legkésőbb a visszavont nyilatkozattal egy időben kell a másik félhez érkeznie illetőleg tudomására jutnia. Az elővásárlásra jogosulttal már közölt ajánlat tehát nem vonható vissza, mert a közzéssel az ajánlat hatályossá válik és beáll az eladó ajánlati kötöttsége. Ugyanez az elv érvényesül akkor, ha az eladó és az eredeti vevő függő hatályú adásvételi-szerződést köt: az ilyen szerződésnek az elővásárlásra jogosulttal való közzését követő felbontása nem eredményezi a tulajdonos ajánlati kötöttségének megszűnését az elővásárlásra jogosulttal szemben. Természetesen a szerződés felbontására azt követően is sor kerülhet, ha az elővásárlásra jogosult a rendelkezésére álló, a körülmények által indokolt határidő alatt nem élt a jogával.

A gyakorlatban olyan eset is előfordulhat, 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 jogosultra nem hat ki, mert a tulajdonosnak az elővásárlásra jogosulttal szembeni közzéi kötelezettségét (Ptk. 373. § (1) bekezdés) nem szünteti meg. Az elővásárlásra jogosult - az erre egyébként nyitva álló időn belül - ebben az esetben is gyakorolhatja elővásárlási jogát.

3.) Elővásárlási jog alapulhat szerződésen valamint jogszabályon is. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapuló elővásárlási jogot [Ptk. 373. § (6) bek.]. Több szerződésen alapuló elővásárlási jog között a sorrendet a szerződések létrejöttének az időpontja határozza meg, vagyis az időben korábbi elővásárlási jog megelőzi a később létrejött ilyen jogot. A korábban létrejött elővásárlási jog elsőbbséget élvez a később keletkezettel szemben. A korábban létrejött elővásárlási jog sérelmével járna ugyanis az, ha a

tulajdonos ugyanarra a dologra később más személynek ugyanilyen jogot engedne és az értékesítés során a későbbi jogszerzőt választaná.

Ha ugyanarra a dologra több jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, akkor közöttük a jogszabály sorrendet állíthat fel, illetve az egy sorban fennálló több elővásárlási jog gyakorlásának mikéntjét megállapíthatja. (A jogszabályon alapuló elővásárlási jogok között sorrendet felállító rendelkezések közül a legfontosabb a Ptk. 145. §-ának (3) bekezdése.) A külön jogszabályokban biztosított elővásárlási jogok esetében gyakran előfordul, hogy a törvény a több jogosult, illetve jogosulti csoport között állít fel sorrendet. (Ilyen rendelkezés pl. a Gt. 124. §-a vagy a Tft. 10. §-a, amely részletesen meghatározza az elővásárlásra jogosultak körét és azok sorrendjét.) Előfordul, hogy a jogszabály az elővásárlásra jogosultak között sorrendet nem állít fel, illetve ilyen sorrend nem is állítható fel (pl. tulajdonostársak esetén).

Több egy sorban elővásárlásra jogosult az egymás közötti megegyezésüknek megfelelően élhet elővásárlási joggal. Nincs akadálya ugyanis annak, hogy az egy sorban elővásárlásra jogosultak egymás között megegyezzenek abban, hogy milyen arányban vagy közülük ki gyakorolja az elővásárlási jogot. A megegyezés lehetőségével az elővásárlásra jogosultak addig élhetnek, ameddig az elfogadó nyilatkozat megtételére lehetőségük van. Megegyezés hiányában a több egy sorban jogosult és a jogával önállóan élő személy közül az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő leteltét követően az eladó választhat. Az eladó választási jogának alapja az, hogy a több egy sorban elővásárlásra jogosultat egyetemleges jogosultaknak kell tekinteni. A jogosulti egyetemlegesség szabálya (Ptk. 335. § (1) bekezdés) szerint, ha a követelés több jogosultat úgy illet meg, hogy mindegyik az egész szolgáltatást követelheti, de a kötelezettet egyszeri szolgáltatás terheli, a kötelezettség minden jogosulttal szemben megszűnik, amennyiben bármelyik jogosult kielégítést kap. Amennyiben több elővásárlásra egy sorban jogosult közül az egyikük teszi a vételi ajánlatot, amely az eladó számára elfogadható az eladónak nem kell a vételi ajánlatot a többi elővásárlásra jogosulttal közölni. Az eladó választása folytán ugyanis ők nem tudnának élni az elővásárlási joggal.

4.) A Ptk. 373. §-ának (3) bekezdéséből következően a szerződésen alapuló elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül csak kötelmi hatályú, vagyis csak a szerződést kötő felek egymás közötti viszonyában létesít jogokat és kötelezettségeket, így a szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak, s ebből eredő igényeket csak egymással szemben érvényesíthetnek. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szerződésen alapuló elővásárlási jog jogosultja az ingatlanon jóhiszeműen tulajdonjogot szerzett vevővel szemben nem hivatkozhat elővásárlási jogának a megsértésére. A szerződésen alapuló elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés teszi dologi hatályúvá abban az értelemben, hogy az elővásárlási jogra mindazokkal szemben hivatkozni lehet, akik a nyilvántartásba történő bejegyzés után szereztek az ingatlanon valamilyen jogot.

Az ex lege fennálló jogok, így a jogszabályon alapuló elővásárlási jog dologi hatályához nem szükséges az ingatlan-nyilvántartásba (vagy más közhiteles nyilvántartásba) való bejegyzés, mert az ilyen jog e nélkül is fennáll és a jogszabály erejénél fogva mindenkivel szemben érvényesül, aki a vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozik. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog rendszerint nem tárgya az ingatlan-nyilvántartásnak, ha pedig a jogszabály rendelkezése folytán mégis bejegyzésre kerül, a bejegyzés nem konstitutív, hanem deklaratív hatályú. Az ex lege fennálló jogok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokkal szemben is elsőbbséget élveznek. Ez jut kifejezésre az Inyvtv. 3. § (4) bekezdés szabályában, amely szerint

a jogszabály erejénél fogva keletkező jogok bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti. A bírói gyakorlat a Ptk. 373. §-ának (3) bekezdését eddig sem vonatkoztatta a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra, amelyet ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is dologi hatályúnak tekintett. Ez azt jelenti, hogy ha az elővásárlási jog jogosultja a jogát jogszabály rendelkezése folytán szerezte, a vevő akkor sem hivatkozhat jóhiszemű jogszerzésre, ha az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásban nem volt feltüntetve. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog ugyanis fennáll akkor is, ha az ingatlan-nyilvántartásba nincs bejegyezve - az általában nem is jegyezhető be - ez azonban a hozzá fűződő joghatást nem érinti. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva eljáró jóhiszemű vevő a jogosulttal szemben a bejegyzés elmaradására nem hivatkozhat, a jogszabályismeret hiánya ugyanis nem mentesít az ahhoz fűződő joghatályok alól. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja tehát e jogának sérelmére azzal a vevővel szemben is hivatkozhat, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerzett jogot.

5.) A jogszabályon alapuló elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is fennálló dologi hatályától független és más megítélés alá eső kérdés az, amikor a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megalapozó jog (pl. a tulajdonjog) vagy körülmény (pl. az ingatlan jogi jellege, művelési ága) nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonost, aki jogszabályon alapuló elővásárlási jogát megalapozó jogosultságát (vagyis a tulajdonjogát) nem jegyezteti be, megilleti ugyan a jogszabályon alapuló elővásárlási jog, e joga megsértésére azonban nem hivatkozhat az ingatlan-nyilvántartásban bízó, jóhiszemű vevővel szemben (tehát nem tudja elérni a szerződés vele szembeni hatálytalanságának a megállapítását), hanem csak az eladótól követelheti kára megtérítését, ha bizonyítja, hogy az eladó annak ellenére mulasztotta el az ajánlat közzéadását, hogy tudott az elővásárlási jogot megalapozó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi minőségéről.

Hasonló a jogi megítélés akkor is, ha a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot megalapozó tény vagy körülmény ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése maradt el. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog esetén az elővásárlási jogot megalapozó tény vagy körülményt [az ingatlan jogi jellegét, művelési ágát, minőségi osztályát stb. (109/1999. (XII.29.) FVM. rendelet (Inyvtv.Vhr.) 2. §] az ingatlan-nyilvántartás általában feltünteti. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja azonban erre a jogára nem hivatkozhat a jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartásban bízó vevővel szemben, ha az elővásárlási jogát megalapozó tény vagy körülményt az ingatlan-nyilvántartás nem tüntette fel. (Ha pl. az Inyvtv.Vhr.2. § h) pontja szerint a tulajdoni lap I. része nem tünteti fel az ingatlan műemlék jellegét, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján elővásárlásra jogosult erre a jogára az ingatlan-nyilvántartásban bízó jóhiszemű vevővel szemben nem hivatkozhat).

6.) A bírói gyakorlatban a tulajdonostársakat a Ptk. 145. § (2) bekezdés alapján megillető elővásárlási jog kapcsán merült fel az a kérdés, hogy ha a jogszabályon alapuló elővásárlási jog alapjául a tulajdonosi minőség szolgál akkor az elővásárlási jog kizárólag azt illeti-e meg, akit az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként már bejegyeztek vagy megilleti ez a jog a még csak széljeggyel rendelkező tulajdonosi várományost is. A kérdés megválaszolásánál abból kell kiindulni, hogy ingatlanon a tulajdonjog a bejegyzéssel, a bejegyzési kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal keletkezik. A széljegy tehát nem csupán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének az időpontja is. A széljegy azonban nem jelenti azt, hogy a tulajdonjog várományosa biztosan meg is szerzi a tulajdonjogot. Előfordulhat ugyanis, hogy

bejegyzési kérelme valamilyen oknál fogva nem lesz teljesíthető. 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. Ugyanez az elv érvényesül akkor is, ha az eladó elmulasztotta a közlési kötelezettségét. Ilyen esetben az ügyletkötéskor még csak széljegyzett tulajdoni várománnyal rendelkező személy akkor tudja érvényesíteni az elővásárlási jogát, ha az ügyletkötésről (a vételi ajánlatról) más módon való tudomásszerzésétől számítottan az elfogadó nyilatkozat megtételére általában elvárható időn belül a tulajdonjogát be is jegyzi. Ez a megoldás biztosítja a joggyakorlás lehetőségét a dologi várománynak (tehát az olyan jogosultnak akit a jogszerzés lehetőségétől az ellenérdekű fél már nem foszthat meg), azzal a megszorítással azonban, hogy az ajánlat elfogadása csak akkor hoz létre szerződést, ha a nyitvaálló határidő alatt a tulajdonjog bejegyzése megtörténik.

7.) Az elővásárlási jog alapján az adásvételi szerződés létrejötte a jogosult és az eladó között akkor állapítható meg, ha a jogosult a vele közölt vételi ajánlatot minden feltételre kiterjedően elfogadta. Az ajánlat elfogadása nem köthető feltételekhez, a közölt ajánlattal nem teljes mértékben egyező nyilatkozat nem tekinthető hatályos elfogadó nyilatkozatnak. Nem minősül elfogadásnak, ha az elővásárlásra jogosult a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségre hivatkozik, vagy a vételár az eladó által el nem ismert követelésének a beszámításával kívánja kiegyenlíteni.

A PK 9. sz. állásfoglalás X. pontja szerint a vételi ajánlat közlésekor annak elfogadására "a körülmények által indokolt határidőt" kell szabni. Az állásfoglalás szerint az ügyleti tárgyalásokban általában részt nem vevő elővásárlásra jogosult sajátos helyzetéből folyik, hogy vele szemben a Ptk. 211. § (2) bekezdésének az ajánlat elfogadásának határidejére vonatkozó rendelkezését nem lehet mereven alkalmazni. A bírói gyakorlat a PK 9. sz. állásfoglalás e tételét nem csak a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése szerinti elővásárlási jogra alkalmazza, hanem azt az elővásárlási jog más esetköreire is irányadónak tekinti. Az ajánlat közlésekor annak elfogadására tehát olyan határidőt indokolt szabni, amely alatt az eset összes körülményére tekintettel, a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdések szerinti magatartás tanúsítása mellett, a nyilatkozat megtétele az elővásárlási jog jogosultjától reálsan elvárható. Az indokolatlanul rövid határidő meghatározása lehetetlenné tenné a jogosult számára jogainak gyakorlását. A válaszadásra tehát mindenképpen olyan határidőt kell szabni, amely alkalmas arra, hogy az alatt az elővásárlásra jogosult felelősséggel megfontolhassa a szerződéses feltételeknek a maga részéről való elfogadhatóságát és teljesíthetőségét. Ha a felek között vitássá válik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására megszabott határidő megfelelő volt-e, akkor ebben a kérdésben a bíróságnak az eset összes körülményét (pl. a szolgáltatás tárgya, a vételár nagysága, esedékessége, az elővásárlásra jogosult esetleges előzetes ismeretei stb.) figyelembevéve kell döntenie. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, ezért a megjelölt határidő utolsó napján az ajánlat elfogadására vonatkozó nyilatkozatnak meg is kell érkeznie a tulajdonoshoz.

Sem a Ptk., sem a PK 9. sz. állásfoglalás nem tartalmaz rendelkezéseket arra az esetre, ha az elővásárlási jog sérelme oly módon valósul meg, hogy az elővásárlásra jogosulttal a sérelmére megkötött adásvételi szerződést nem közölték. Ilyen esetekben elmarad az ajánlat közlése, az eladó és a vevő az elővásárlásra jogosult értesítése nélkül megköti az adásvételi szerződést, amelyről az elővásárlásra jogosult más módon mégis tudomást szerez és kéri sérelme orvoslását. A gyakorlatban az a kérdés merült fel, hogy az elővásárlásra jogosultnak mennyi idő áll rendelkezésére ahhoz, hogy elfogadó nyilatkozatot tegyen az eladónak, vagy sérelme orvoslását közvetlenül a bíróságtól kérje.

Külön törvényi rendelkezés hiányában megoldásként adódna, hogy az elővásárlásra jogosultnak a Ptk. 324. § (1) bekezdés szerinti általános öt éves elévülési időn belül van lehetősége kötelmi igénye érvényesítésére, a bírói gyakorlat azonban - helyesen - nem fogadta el ezt az elvet. Ehelyett a joghézag kitöltésénél a bírói gyakorlat abból az elvből indult ki, hogy az elővásárlásra jogosult nem kerülhet kedvezőbb helyzetbe azáltal, hogy vele a vételi ajánlatot nem közölték, mint amelyben akkor lenne, ha azt vele szabályszerűen közlik. Tehát önmagában amiatt, mert a sérelmére jogsértést követtek el az elővásárlásra jogosult még nem igényelheti a sérelmének az orvoslását az ajánlat elfogadására egyébként nyitva álló határidő meghosszabbításával és különösen nem az általános elévülési idő figyelembevételével. Ez ugyanis nem szolgálná a forgalom biztonságát, sértené az eladó és a vevő érdekeit, akik nem tarthatóak hosszú ideig bizonytalanságban az általuk kötött szerződés hatályát illetően. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy az eladott dolog állapota változhat, a vevő az általa megvett ingatlant átépítheti, felújíthatja, eladhatja, az idő múlásával az értékviszonyok is megváltozhatnak. Mindezekre figyelemmel az elővásárlásra jogosulttal szemben az az általános követelmény támasztható, hogy a joga megsértéséről való tudomásszerzéstől számítottan megközelítőleg olyan időn belül kérje sérelme orvoslását, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén állt volna a rendelkezésére az elfogadó nyilatkozat megtételére. Azt kell tehát vizsgálni, hogy az elővásárlásra jogosult mikor szerzett tudomást e joga megsértéséről és ehhez képest elvárható határidőben lépett-e fel e jogának érvényesítése érdekében. Az elővásárlásra jogosult akkor tanúsítja a Ptk. 4. § (1) bekezdés és (4) bekezdésében meghatározott jóhiszemű és tisztességes, az adott helyzetben általában elvárható magatartást, ha elővásárlási jogának sérelméről tudomást szerezve minél előbb bírósághoz fordul. Annak megítélése, hogy az igényérvényesítés nem késedelmesen történt-e - jogszabályi rendelkezés hiányában - a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik. 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 e jogával, lemondott annak gyakorlásáról. Ha ez megállapítható a bíróság az elővásárlásra jogosult keresetét elutasítja.

8.) A bírói gyakorlat szerint a nem közölt vételi ajánlat is elfogadható. Ennek hiányában az elővásárlásra jogosult arra kényszerülne, hogy a bíróságtól a tulajdonos kötelezését kérje az ajánlat közlésére. Ez pedig felesleges akkor, ha más forrásból már megismerte az ajánlat tartalmát és egyébként is indokolatlanul késleltetné az elővásárlási jog érvényesülését.

A PK 9. sz. állásfoglalás VIII. pontja - az elővásárlási jog valamennyi esetkörülményre alkalmazható módon - arra az esetre tartalmaz szabályokat, ha az eladó az adásvételi szerződést nem az elővásárlásra jogosulttal, hanem mással köti meg. Az állásfoglalás szerint ebben az esetben az elővásárlásra jogosult az általa a szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt indított perben egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tartozik tenni. A bíróságnak pedig ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát, az

elővásárlásra jogosult teljesítőkészségének és képességének valós voltát. A teljesítőképességnek az elfogadó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia.

Önmagában az adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránt kereset nem terjeszthető elő. Az elővásárlásra jogosultnak az általa indított perben annak megállapítását is kérnie kell, hogy az adásvételi szerződés közte és a tulajdonos között a sérelmére megkötött adásvételi szerződéssel azonos tartalommal létre jött. Az elővásárlásra jogosultnak tehát egy sajátos megállapítási keresetet kell előterjesztenie, amely két részből áll. Egyrészt kérnie kell annak megállapítását, hogy az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt pedig annak megállapítását is, hogy elfogadó nyilatkozata folytán az adásvételi szerződés közte és az eladó között jött létre. A kereset e két része szorosan összefügg és egymást feltételezi.

9.) A bírói gyakorlatban felmerült az a kérdés, hogy több dolog együttes, jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatásként történő értékesítése esetén a dologösszesség egy meghatározott tárgyára elővásárlási joggal rendelkező jogosult gyakorolhatja-e ezt a jogát külön csak erre a dologra nézve, illetve hogy a csak az egyik dolgon fennálló elővásárlási joga alapján megszerezheti-e a dologösszesség egészét? Dologösszesség alatt egymással alkotórészi kapcsolatban nem álló, hanem egymással csak funkcionális kapcsolatban levő (tehát fizikailag osztható szolgáltatásnak minősülő, a gazdasági forgalomban azonban egységet alkotó) dolgokat értünk. (Dologösszesség pl. egy működő üzem a hozzátartozó ingatlanokkal, üzemépületekkel, berendezésekkel, gépekkel stb. együtt.) A dologösszességhez tartozó dolgok nem alkotnak egy tulajdoni egységet, hanem akkor is önállóan tárgyai a tulajdonjognak, ha értékesítésük egyszerre történik.

a)

Az a körülmény, hogy a tulajdonos azt a dolgot, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik azzal a feltétellel adja el, hogy a vevő más dolgokat is megvásárol nem mentesíti a tulajdonost az alól a kötelezettsége alól, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot a Ptk. 373. §-ának (1) bekezdése alapján közölje mindazokkal akiknek a dologösszességhez tartozó dolgok bármelyikén elővásárlási joguk áll fenn. A jogosultnak az egyes dologra fennálló elővásárlási jogát nem érinti az a körülmény, hogy a tulajdonos oszthatatlan szolgáltatásként adja el az egyébként önálló dolgokat.

b)

A dologösszesség egészére vonatkozó, vele közölt vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosult csak teljes egészében fogadhatja el, mert csak ebben az esetben van meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét eredményező konszenzus. Ha az elővásárlásra jogosult vételi nyilatkozatának a tartalma nem egyezik meg a tulajdonos által közölt ajánlattal, akkor a Ptk. 213. §-ának (2) bekezdése alapján ez új ajánlatnak minősül, amelyet a tulajdonos kifejezett nyilatkozattal elfogadhat így a szerződés közte és az elővásárlásra jogosult között létrejön, ám ez már kívül esik az elővásárlási jog gyakorlásának körén.

c)

A tulajdonos és az elővásárlásra jogosult közötti megegyezés hiányában dologösszességként történő értékesítés esetén az elővásárlásra jogosult csak akkor tudja e jogát külön az e joggal terhelt dologra nézve gyakorolni, ha az általa indított perben a bíróság megállapítja, hogy a dologösszességkénti értékesítés az adott esetben az elővásárlási jog meghiúsítását célzó,

rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélészerű joggyakorlásnak minősül, és így a joggal való visszaélés Ptk. 5. § (1) bekezdés szerinti tilalmába ütközik.