

Tisztelt Olvasó!

Ezúttal az elővásárlási jog intézményét szeretném Önöknek bemutatni. Ingatlanok adásvétele során gyakran találkozhatunk elővásárlási joggal, így jó, ha tudjuk, hogy ki rendelkezik e joggal és mit tartalmaz. Az elővásárlási jog alapvetően a Polgári Törvénykönyvben került szabályozásra, egyes eseteit azonban külön jogszabályokban lelhetjük fel.

Alapvetően két fajtája van az elővásárlási jognak: jogszabály által alapított, illetve szerződésben kikötött. Mindkét esetben ugyanazon tartalommal bír a jogosultság, azonban nagyon fontos szabály, hogy az adott ingatlan adásvétele során a jogszabály előírásán alapuló elővásárlási jog „erősebb” a szerződés útján létrehozott elővásárlási jognál.

Maga a jogosultság tulajdonképpen annyit jelent, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult elfogadja az eladóhoz érkezett ajánlatot, úgy a szerződés vele jön létre és nem az ajánlatot tevő személlyel. Szükséges kiemelni, hogy az ajánlat teljes körű elfogadása szükséges, így pl. az elővásárlásra jogosult hiába fogadja el a vételár összegét, mert ha az ajánlattól eltérően nem tudja azt egy összegben kifizetni, úgy elővásárlási jogát nem tudja érvényre juttatni.

A konkrét ügyben - amennyiben rendkívüli körülmények ezt nem akadályozzák - az eladó köteles az elővásárlási jogosultat tájékoztatni a hozzá érkezett ajánlatról, amelyet a jogosult vagy elfogad, így a szerződés vele jön létre, vagy azt nem fogadja el, így természetesen az ajánlattevő kerül vevői pozícióba. Természetesen elképzelhető, hogy a jogosult nem reagál. Amennyiben megfelelő ideje volt a nyilatkozat megtételére, azonban mégsem válaszol, úgy ezt úgy kell tekinteni, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával. Jogvitákhoz vezethet annak eldöntése, hogy pl. tudott-e a jogosult az ajánlatról, vagy megfelelő időt biztosított-e az eladó a nyilatkozattételre. Mindezen jogviták elkerülése érdekében érdemes írásban és minél pontosan tájékoztatni a jogosultat. A kialakult gyakorlat leginkább azt a megoldást részesíti előnyben, amikor az eladó - akár szóban - tájékoztatja a jogosultat a vételi ajánlatról és amennyiben a jogosult nem kíván jogával élni, úgy írásbeli nyilatkozat formájában mond le elővásárlási jogáról. Ez ugyanis egyértelművé teszi az elővásárlásra jogosult szándékát.

A gyakorlati életben leginkább a tulajdonostársat illető, illetve a termőföldnek minősülő ingatlan (pl. szántó, szőlő, rét, stb.) értékesítése során fennálló elővásárlási jog fordul elő, így ezekkel - a teljesség igénye nélkül - érdemes néhány mondat erejéig külön is foglalkozni:

1. Közös tulajdon esetén, azaz amennyiben egy ingatlannak több tulajdonosa van, külső személy felé történő értékesítés során a tulajdonostársakat, azaz minden tulajdonostársat külön-külön illeti meg elővásárlási jog. Hangsúlyozni kell tehát, hogy kizárólag kívülálló, azaz nem tulajdonostárs felé történő értékesítési szándék esetén áll fenn ez a jogosultság. Amennyiben tehát az eladó tulajdonostársa felé kívánja tulajdoni hányadát értékesíteni, úgy elővásárlási jogról nem beszélhetünk, azaz az eladó dönti el, hogy melyik tulajdonostársának és milyen feltételekkel adja el tulajdoni hányadát.

2. Termőföld értékesítése során a törvény felsorolja azon személyeket, akik elővásárlási joggal bírnak. Ez adott esetben jogosultak nagy számát jelentheti, így szinte lehetetlen volna azt az eladótól elvárni, hogy minden jogosulttal kapcsolatban vegyen fel nyilatkozattétel érdekében. Erre a jogalkotó azt a megoldást választotta, hogy az eladó a pontos ajánlatot 15 napos időtartamra az illetékes jegyző hirdetőtábláján köteles kifüggesztetni. A határidő leteltét követően pedig a jegyző igazolja, hogy jelentkeztek-e jogosultak vagy sem.

Akár elővásárlási joggal rendelkezünk, akár vevőként vagy eladóként kell figyelemmel lennünk más elővásárlási jogára, mindkét esetben szükséges körültekintően eljárni, hiszen ha később derül ki, hogy valaki mégis élni kíván elővásárlási jogával, úgy a már teljesítetteket visszafordítani nem egyszerű feladat...

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd