



**SZECSKAY
ÜGYVÉDI IRODA - ATTORNEYS AT LAW**

H-1055 BUDAPEST, KOSSUTH TÉR 16-17
(MAIL: H-1245 BUDAPEST PF/POB 1228)
HUNGARY

TEL: +36 (1) 472 3000 • FAX +36 (1) 472 3001 • INFO@SZECSKAY.COM • WWW.SZECSKAY.COM

**HÍRLEVÉL
2009. NOVEMBER - KÜLÖNSZÁM**

**A LEGFELSŐBB BÍRÓSÁG VÉLEMÉNYE AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOT ÉRINTŐ
EGYES KÉRDÉSEKRŐL**

Dr. Kovács Zoltán Balázs LL.M.

A Legfelsőbb Bíróság 2009. június 24-én PK véleményt adott ki az elővásárlási jogot érintő egyes gyakorlati kérdésekről.

A gyakorlatban meglehetősen sokszor fordul elő az, hogy egy ingatlan több tulajdonosa van és több személynek (akár magánszemély, akár jogi személy) függő tulajdoni igénye van a kérdéses ingatlanra. Amennyiben egy személy meg kíván szerezni egy ingatlant vagy annak egy részét, be kell nyújtania a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az adásvételi szerződéssel és az egyéb szükséges dokumentumokkal együtt az illetékes földhivatalhoz. A kérelmező tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem ekkor széljegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban, amelynek értelmében a kérelmező tulajdonjoga még nem bejegyzett jog, neki pusztán egy függő tulajdoni igénye keletkezik az ingatlanra.

A Polgári Törvénykönyv értelmében a tulajdonostársaknak törvényes elővásárlási joguk van egymás tulajdoni illetőségeire. Kérdés, hogy ez a szabály alkalmazandó-e azokra a személyekre, akik még nem bejegyzett tulajdonosai egy ingatlanra, azonban függő tulajdoni igényük van az adott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint.

A Polgári Törvénykönyv alapján ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve írásbeli megállapodással elővásárlási jogot enged, és a dolgot el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az elővásárlásra jogosulttal közölni. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késsedelemmel járna.

Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására általában megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

A Legfelsőbb Bíróság döntése értelmében azon személyeket is megilleti az elővásárlási jog, akiknek függő tulajdoni igényük van az ingatlanra. Ebből következően 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.

A Legfelsőbb Bíróság azért jutott erre a következtetésre, mert a tulajdonjog a bejegyzés napján, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásának időpontjára visszaható hatállyal keletkezik. A széljegy így nem pusztán az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, hanem annak időpontja lesz a tulajdonjog keletkezésének időpontja. Az azonban nem biztos, hogy a tulajdonjog várományosa meg is szerzi a tulajdonjogot. Előfordulhat, hogy a bejegyzés iránti kérelem valamilyen okból kifolyólag nem teljesíthető.

Kétségtelen, hogy a bejegyzés iránti kérelem benyújtása (azaz a széljegyzés napja) és a földhivatal bejegyzés tárgyában történő határozathozatalának napja között egy függő jogi helyzet áll fenn. A Legfelsőbb Bíróság véleménye szerint az eladó a kapott vételi ajánlatot mind az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosokkal, mind pedig azokkal a személyekkel köteles közölni, akinek a tulajdonjog bejegyzése iránti igényét széljegyen feltüntették. A függő tulajdoni igénnyel bíró kérelmező akkor tudja gyakorolni elővásárlási jogát, ha az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidőn belül tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. Ebből következően, amennyiben a tulajdonos el kívánja adni tulajdoni hányadát és nem értesíti a függő tulajdoni igénnyel bíró kérelmezőt, a függő tulajdoni igénnyel bíró kérelmező csak akkor tudja érvényesíteni elővásárlási jogát, ha a vételi ajánlatról való tudomásszerzésétől számítottan az elfogadó nyilatkozat megtételére általában elvárható időn belül a tulajdonjogát bejegyzik.

Jelen Hírlevél célja, hogy a Hírlevélben szereplő témákban általános jellegű tájékoztatást nyújtson. Jelen Hírlevél a Szecskay Ügyvédi Iroda tájékoztató jellegű kiadványa és semmilyen körülmények között nem minősül jogi tanácsadásnak vagy jogi véleménynek. Amennyiben jogi kérdése merülne fel vagy további információra lenne szüksége, kérjük vegyen igénybe jogi segítséget.

További információkért forduljon munkatársainkhoz az alábbi címen:

info@szecskay.com

H-1055 Budapest, Kossuth tér 16-17
(Mail: H 1245 Budapest Pf/POB 1228)

Hungary

Tel: +36 (1) 472 3000 • Fax +36 (1) 472 3001

www.szecskay.com