

Corvinus University of Budapest
Faculty of Business Administration

CLP 1/2016

Az elővásárlási és a vételi jog
konkurenciájáról

Metzinger Péter

CORVINUS LAW PAPERS

ISSN 2416-0415

Corvinus Law Papers

CLP – 1/2016

The primary purpose of the Corvinus Law Papers (CLP) is to publish the results of research projects performed by those connected to the Department of Business Law as research reports, working papers, essays and academic papers. The CLP also publishes supplementary texts to be used for practical and theoretical training of students.

Editor-in-chief:

Dániel Deák (Professor of Law, Corvinus University of Budapest, Faculty of Business Administration, Department of Business Law)

Contact: daniel.deak@uni-corvinus.hu

Editor:

Dániel Bán (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Faculty of Business Administration, Department of Business Law)

Contact: daniel.ban@uni-corvinus.hu

Address of the Editorial Board:

Corvinus Law Papers – Editorial Board
H-1093 Budapest, Fővám tér 8. II/240., 242.1

Publisher:

Corvinus University of Budapest
Faculty of Business Administration
H-1093 Budapest, Fővám tér 8.

Responsible for the edition:

Dániel Deák, Professor of Law

ISSN 2416-0415

Az elővásárlási és a vételi jog konkurenciájáról

Metzinger Péter

Budapesti Corvinus Egyetem, Gazdasági Jogi Tanszék

e-mail: peter.metzinger@uni-corvinus.hu

Az új Ptk. továbbra is szabályozza az elővásárlási jogot és a vételi jogot. E kettő hatalmasság egymáshoz való viszonya ugyanakkor nem teljesen egyértelmű a normaszöveg alapján. A jelen írás azt vizsgálja, hogy milyen jogai és kötelezettségei vannak az érintetteknek, ha a tulajdonos a törvényes elővásárlási joggal terhelt vagyontárgyára nézve szerződéssel harmadik személynek vételi jogot enged.

Kulcsszavak: elővásárlási jog, vételi jog, hatalmasságok

I. Prepozíció

A Ptk. XXXIII. Fejezete (az 1959-es Ptk.-hoz hasonlóan) az adásvétel különös nemeiként szabályozza az elővásárlási és vételi jogot. E két jog egymáshoz való viszonyát közvetlenül csupán a 6:226. § (3) bekezdés második mondata tárgyalja, miszerint a jogszabályon alapuló elővásárlási és vételi jog a szerződéses elővásárlási és vételi jogot megelőzi. E rendelkezés normatív tartalma nézetünk szerint nem úgy értelmezendő, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog csak a szerződéses elővásárlási jogot előzi meg, a szerződéses vételi jogot azonban már nem, hanem úgy, hogy a jogszabályon alapuló elővásárlási jog a szerződéses vételi jogot *is* megelőzi, hisz különben az elővásárlási jog könnyen kijátszhatóvá válnék. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog hatálya tehát annyiban *erga omnes*, amennyiben a szerződéses hatalmasságok jogosultjaira is kiterjed, őket megelőzi.

A jelen írás tárgya annak vizsgálata, hogy miként gyakorolhatják az érintettek a jogaikat, illetőleg miként tartoznak kötelezettségeiket teljesíteni abban az esetben, ha a tulajdonos a törvényes elővásárlási joggal terhelt dologra harmadik személy javára szerződéssel – hisz nem tilos – vételi jogot enged.¹ A Ptk. idézett 6:226. (3) bekezdéséből az következik, hogy a tulajdonosnak teljesítenie kell az elővásárlási jog fennálltából fakadó kötelezettségeit. Kérdés azonban, miként, illetve, még inkább, mikor?

II. A formális ajánlat hiánya

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos harmadik személytől olyan *vételi ajánlatot kap*, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. A vételi jog alapításakor a tulajdonos ugyan kifejezi azon szándékát, hogy a dolgot adott vételár mellett hajlandó eladni, sőt, az eladásra kötelezettséget is vállal, ugyanakkor nem áll a rendelkezésére harmadik személytől konkrét vételi ajánlat. A harmadik személy a vételi jog megszerzésekor ugyanis csupán lehetőséget szerez arra, hogy utóbb – ha úgy gondolja – az adott vételáron a dolgot megvásárolhassa, de erre nem vállal (egyelőre) semmiféle kötelezettséget, nem bocsátott ki

¹ A problematika alapvetően más abban az esetben, ha az elővásárlási jog nem jogszabályon, hanem szerződésen alapul, mert ez esetben az elővásárlási jog már nem előzi meg a szerződéses vételi jogot a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján, és az nem is feltétlenül hatályos a vételi jog jogosultjával szemben.

kötelező vételi ajánlatot. A vételi jog alapításakor tehát a tulajdonost elvileg nem terheli semmiféle kötelezettség a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése alapján, hisz nem kapott vételi ajánlatot.

A vételi jog alapításakor a tulajdonos a vételi ajánlatot lényegében már azt megelőzően, sőt, anélkül elfogadja, hogy azt a jogosult (majdani, potenciális vevő) formálisan megtette volna; ez a vételi jog, mint hatalmasság dogmatikai értelme. Az olasz *Codice civile* 1331. cikke tulajdonképpen ebben a fordított logikában szabályozza az opciót: a vételi jogot alapító opció az eladó visszavonhatatlan eladási ajánlata, amit a másik fél (a vételi opció jogosultja) jogosult később egyoldalúan elfogadni.

Amikor aztán a vételi jog jogosultja élni kíván e hatalmasságával, a Ptk. 6:225. § (1) bekezdése alapján egyoldalú nyilatkozattal a szóban forgó dolgot megvásárolja. Ebben az esetben sem bocsát ki azonban ajánlatot a vételi jog jogosultja, hiszen a tulajdonosnak már semmit sem kell elfogadnia. Formális ajánlat hiányában pedig a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése továbbra sem alkalmazható.

III. Az eladási szándék relevanciája

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének azon – fenti – értelmezése, mely szerint a vételi jog szerződéses alapítása és gyakorlása kapcsán ne terhelne a tulajdonost a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultjával szemben a megkínálási kötelezettség, nyelvtanilag akár helyesnek is tűnhet. Dogmatikailag viszont nyilvánvalóan helytelen, mert szem elől téveszti az elővásárlási jog funkcióját, ami nem más, mint biztosítani a jogosultnak, hogy *ceteris paribus* megvehesse a szóban forgó dolgot, ha azt a tulajdonos el akarná adni. Az elővásárlási jog vonatkozásában a lényeg tehát a tulajdonos határozott értékesítési szándéka,² nem pedig az erre formálisan felelő, harmadik személytől érkező vételi ajánlat. Ezzel összhangban mondja ki a Ptk. 6:222. § (2) bekezdése, hogy az elővásárlási jogosulttal közölt vételi ajánlat a tulajdonos eladási ajánlatának minősül. Az pedig nem lehet vitás, hogy a tulajdonos vételi jog alapítása útján is eladhatja a dolgot, ha éppen úgy akarja, tehát ez esetben is megvan a tulajdonos részéről az őt kötelező eladási szándék.

Az elővásárlási jog megsértésével kötött adásvételi szerződés hatálytalanságával a Ptk. 6:223. §-a közvetve az elővásárlási és a vételi jog kapcsolatát is szabályozza. E szabály funkciója is annak biztosítása, hogy az elővásárlási jogosult akkor is megszerezhesse a szóban forgó dolog tulajdonjogát, ha azt a tulajdonos az ő megkerülésével játssza át harmadik személynek. Nem sokat érne a Ptk. 6:223. §-a, ha azt a tulajdonos egy vételi jog egyszerű alapításával meg tudná kerülni.

Az Alaptörvény 28. cikke alapján ezért nézetünk szerint a Ptk. 6:222. §-át úgy kell értelmezni – különös figyelemmel annak (2) bekezdésére –, hogy a tulajdonost mindazon esetekben terheli a megkínálási kötelezettség az elővásárlási jogosulttal szemben, ha a dolog eladására jogilag kötelezettséget vállalt. Ezzel összhangban az 1959-es Ptk. 373. § (1) bekezdése kifejezetten a tulajdonos eladási akaratáról beszélt az elővásárlási jog kapcsán, mely eladási akarat alapvető relevanciája a Ptk. 6:222. § (1) bekezdéséből is egyértelműen kiolvasható, hiszen a kapott vételi ajánlat elfogadására vonatkozó szándék nem más, mint az eladás szándéka.

² „Az elővásárlási jog gyakorlásának feltétele tehát, hogy a tulajdonos a dolgot el akarja adni.” Eörsi Gyula.: Adásvétel és csere, in Eörsi–Kemenes–Sárándi–Világhy: Kötelmi jog. Különös rész, Nemzeti Tankönyvkiadó, 14. kiadás, 1993, 33. (kiemelés az eredetiben).

A Ptk. 6:226. § (3) bekezdése alapján tehát a jogszabályon alapuló elővásárlási jog kötelezettjét akkor is terheli a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerinti megkínálási kötelezettség, ha a dologra nézve szerződéssel vételi jogot enged. A tulajdonos ezen kötelezettsége alól a Ptk. 6:226. § (4) bekezdése sem ad felmentést (mely szerint a vételi jog kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a vételi jog gyakorlását megghiúsíthatná vagy korlátozhatná), egyrészt mert a jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítése nyilván nem tilos a szóban forgó rendelkezés alapján sem, másrészt mert a vételi jog alapításakor a tulajdonosnak tájékoztatnia kell a jogosultat a jogszabályon alapuló elővásárlási jog fennálltáról, illetőleg a kellő körültekintéssel eljáró jogosulttól egyébként is elvárható, hogy arról tudomást szerezzen.

IV. A megkínálási kötelezettség teljesítése és az elővásárlási jog gyakorlása

További fontos gyakorlati kérdés, hogy mikor kell a tulajdonosnak abba a helyzetbe hoznia az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozhasson: adott feltételekkel maga meg kívánja-e vásárolni a dolgot?

Az időben két szélső érték jöhet szóba az elővásárlási jogosult számára nyitva álló nyilatkozási határidő kezdő időpontjaként: (i) a vételi jog alapításáról, illetőleg (ii) a vételi jog gyakorlásáról való tudomásszerzés időpontja.

Az első esetben a tulajdonos már akkor köteles értesíteni az elővásárlási jogosultat, amikor a vételi jog megalapítására sor kerül. Ekkor még „csak” a tulajdonos részéről van meg az értékesítési szándék, a vételi jog jogosultja egyelőre még nem döntött, valóban megveszi-e a dolgot (azaz nincs még ajánlat). Mivel azonban a vételi jog alapításával a tulajdonos már visszavonhatatlanul kifejezte konkrét eladási szándékát, és a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését – a fentiek szerint – úgy értelmezzük, hogy a tulajdonos nem csak a kapott vételi ajánlatot köteles közölni az elővásárlási jogosulttal, hanem már az eladásra vonatkozó, őt jogilag kötelező szándékát is, akkor a vételi jog megalapításáról is menten tájékoztatnia kell az elővásárlási jogosultat, aki már ebben a pillanatban nyilatkozhat, ha elővásárlási jogával élni kíván. Sőt, a Ptk. 6:222. § (2) és (3) bekezdése alapján az elővásárlási jogosult záros határidőn belül nyilatkozni is köteles vételi szándékáról, különben elővásárlási lehetőségét az adott feltételek mellett – a 6:222. § (3) bekezdése szerint – elveszíti. Azonban: az elővásárlási jogosult ez esetben joggal mondhatja, hogy az adott feltételek mellett ugyan ő is megvásárolná a dolgot, de – figyelemmel a 6:222. § (3) bekezdése „kedvezőbb feltételek” fordulatára – nem azonnal, mert a vételi jog jogosultja sem köteles a prompt vételre. Előfordulhat például, hogy az elővásárlási jogosult még nem rendelkezik a vételhez szükséges forrásokkal, de azokat később elő tudná teremteni. Ráadásul a tulajdonos eladási szándéka sem pillanatnyi, hiszen az a vételi jog gyakorolhatóságának egész ideje alatt fennmarad. Ebből az következik, hogy az elővásárlási jogosult a vételi jog alapításától kezdve egészen annak gyakorlásáig bármikor gyakorolhatja elővásárlási jogát.

Időben a másik lehetőség, hogy az elővásárlási jogosult csak akkor gyakorolhatná ezen jogát, ha a vételi jog jogosultja gyakorolja a magáét. Enélkül ugyanis – mondhatjuk – nincs olyan vételi szándék (mint kvázi ajánlat), amely az elővásárlási jogot a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése szerint működésbe hozhatná. Ez esetben tehát az eladó tulajdonost akkor terhelné csak a megkínálási kötelezettség, amikor a vételi jog jogosultjától megkapja a Ptk. 6:225. § (1) bekezdése szerinti vételi nyilatkozatot. Az elővásárlási jogosult azonban ekkor azt kifogásolhatja, hogy a tulajdonos miért csak most szól, miért nem tájékoztatta őt már a vételi

jog megalapításakor, hogy legyen ideje felkészülni. Az elővásárlási jogosult ezen igénye a Ptk. 6:222. § (3) bekezdésére figyelemmel alaposnak tűnik, hiszen az elővásárlási jogosultnak ahhoz van joga, hogy legalább olyan (kedvező) feltételekkel vásárolhassa meg a dolgot, amilyen (kedvező) feltételekkel annak eladására a tulajdonos hajlandó, és e körben az időtényező releváns lehet: nem mindegy, hogy most kell dönteni (és fizetni), avagy arra egy bizonyos határidő még rendelkezésre áll.

Ha a tulajdonos elmulasztja az elővásárlásra jogosultat értesíteni (akár a vételi jog megalapításáról, akár annak gyakorlásáról), az elővásárlási jogosult a Ptk. 6:223. §-a szerint léphet fel a tulajdonos és a vételi jog jogosultja között létrejött adásvételi szerződés hatálytalansága végett. Vonatkozó igényét az elővásárlási jogosult a 6:223. § (2) bekezdése szerinti határidőkön belül gyakorolhatja, mely határidők a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat hatályosulásával (vagyis az adásvételi szerződés létrejöttével) veszik kezdetüket.

V. Következtetések

A fentiekből nézetünk szerint az a dogmatika-funkcionális következtetés vonható le, hogy a vételi jog szerződéses alapítása esetén a tulajdonos azonnal köteles eladási szándékáról értesíteni a jogszabály szerinti elővásárlási jogosultat, aki ettől kezdve egészen addig gyakorolhatja a közölt feltételek szerint elővásárlási jogát, amíg a vételi jog jogosultjának vonatkozó joggyakorlásáról való értesítésétől nem telik el a Ptk. 6:222. (2) bekezdése szerinti ajánlati kötöttség. Természetesen, a vételi jog gyakorlására megszabott határidő az elővásárlási jogosultra is vonatkozik, tehát – ha a vételi jog jogosultja nem él hatalmasságával – az elővásárlási jogosult legkésőbb a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőben élhet elővásárlási jogával az opció feltételi szerint. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultja így – amennyiben a dolog tulajdonosa harmadik személy javára szerződésben vételi jogot enged – a szerződéses vételi joggal lényegében azonos tartalommal maga is kvázi vételi jogot szerez (pontosabban: a jogszabályon alapuló elővásárlási joga kibővül a szerződéses opció jogosultját megillető jogosultságokkal), amely kvázi vételi jog – figyelemmel a Ptk. 6:226. § (3) bekezdésére – megelőzi a szerződéses vételi jogot.

A vételi jog főszabályként fennmarad, ha a tulajdonos a vételi joggal terhelt dolgot harmadik személynek értékesíti (feltéve, hogy a vételi jogról a vevő tudott vagy tudnia kellett). Ha viszont az elővásárlási jogosult gyakorolja e jogát, és a dolgot megvásárolja, nézetünk szerint fogalmilag kizárt a vételi jog fennmaradása, mert értelmetlen lenne, ha azt az elővásárlási jogát gyakorló jogaival szemben utóbb továbbra is érvényesíteni lehetne. Csak így érvényesülhet a Ptk. 6:226. § (3) bekezdése szerinti elsőbbség. Ha tehát a jogszabály alapján elővásárlásra jogosult a szerződéses vételi jog harmadik személy javára történő megalapítását követően a dolgot elővásárlási (kvázi vételi) jogával élve vásárolja meg, a vételi jog attól függetlenül megszűnik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására a vételi jog gyakorlását megelőzően vagy azt követően került-e sor.³

³ Ennek kapcsán további – ehelyütt nem tárgyalt – kérdésként merülhet fel, hogy a törvényes elővásárlási jog fentiek szerinti gyakorlása esetén a vételi jog jogosultja érvényesíthet-e (és ha igen, milyen) igényeket a tulajdonos eladóval szemben?