



CORVINUS LAW PAPERS



CORVINUS UNIVERSITY OF BUDAPEST
CORVINUS BUSINESS SCHOOL

CLP 4/2019

Az elővásárlási jog gyakorlása
és/vagy megsértése
(egy kúriai döntvény kritikája)

Metzinger Péter

ISSN 2416-0415

Corvinus Law Papers

CLP 4/2019

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 Bán (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)
Contact: daniel.ban@uni-corvinus.hu

Editorial Board:

Dániel Bán (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)
Contact: daniel.ban@uni-corvinus.hu;
Mónika Csöndes (Senior Lecturer, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)
Contact: monika.csondes@uni-corvinus.hu;
Zoltán Nemessányi (Associate Professor, Corvinus University of Budapest, Corvinus Business School, Department of Business Law)
Contact: zoltan.nemessanyi@uni-corvinus.hu

Address of the Editorial Board:

Corvinus Law Papers
1093 Budapest, Fővám tér 8. III. emelet 321/A

Publisher:

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

Responsible for the edition:

Dániel Bán

ISSN 2416-0415

**Az elővásárlási jog gyakorlása és/vagy megsértése
(egy kúriai döntvény kritikája)**

Metzinger Péter
ügyvéd, egyetemi docens
Budapesti Corvinus Egyetem, Gazdasági Jogi Tanszék
e-mail: peter.metzinger@uni-corvinus.hu

Absztrakt: Az elővásárlási jog jogosultja a Ptk. 6:222. § (4) bekezdése alapján egyoldalú nyilatkozattal tud vevőként adásvételi szerződést létrehozni az eladóval. E tanulmány azt vizsgálja, hogy az így létrehozott szerződés speciális megítélés alá esik-e a Ptk. 6:223. §-ára tekintettel, nevezetesen: ha az elővásárlási jogosult maga hozza létre az adásvételi szerződést az eladóval, de azt az eladó nem veszi tudomásul, és harmadik személynek adja el a dolgot, akkor vajon az elővásárlási jog megsértéséről van-e szó, vagy az eladó és a jogosult közötti adásvételi szerződés megszegéséről, s ehhez képest milyen jogvédelem illeti meg az elővásárlási jogosultat?

Kulcsszavak: elővásárlási jog, szerződés létrehozása, szerződésszegés, relatív hatálytalanság, hatálytalansági per, törlési per

1. Prepozíció

A Ptk. 6:222. § (1) bekezdés értelmében a tulajdonos a harmadik személytől kapott olyan vételi ajánlatot, amelyet el kíván fogadni, még az elfogadása előtt köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. A 6:222. § (4) bekezdés ezzel összefüggésben mondja ki, hogy ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. A bírói gyakorlat kimunkálta, hogy az elővásárlási jogosult megkínálására sor kerülhet a tulajdonos és a harmadik személy közötti szerződés megkötése után is, a szerződés megkötésével.¹

A Ptk. 6:223. §-a az elővásárlási jog megszegésével kötött szerződés relatív hatálytalanságát akként szabályozza, hogy az elővásárlási jogosult a tulajdonos és a harmadik személy közötti (nyilván az elővásárlási jogát sértő) szerződés megkötéséről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti vonatkozó jogait, azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét. A hatálytalanságból eredő igények érvényesítésének a módja a polgári per. A Ptk. 6:222. és 6:223. §-ok szabályozása *prima facie* meglehetősen egyértelműnek tetszik: ha az elővásárlási jogosult gyakorolja elővásárlási jogát (vagyis a tulajdonos felé a kellő formában, tartalommal és időben elfogadó nyilatkozatot tesz),² akkor az adásvételi szerződés közötte és a tulajdonos között létrejön. Az elővásárlási jog gyakorlása következtében a szerződés *ipso iure* jön létre, mely szerződésre a Ptk. általános szerződéses rendelkezései vonatkoznak, azt tehát

¹ Az 1/2014. PJE határozat folytán a 2/2009. PK vélemény 2. pontja alapján a Ptk. alkalmazásakor is irányadónak kell tekinteni azt a jogalkalmazási elvet, hogy ha a tulajdonos a szerződést közli az elővásárlásra jogosulttal, a szerződés közlését kell a tulajdonos eladási ajánlata teljes terjedelemben történt közlésének tekinteni.

² Az elfogadó nyilatkozattal szembeni követelmények már e tanulmány tárgyán kívül esnek, erről lásd pl.: Kollár M.–Wellman Gy.: Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogértelmezési kérdések a bírói gyakorlatban, 5. pont, in *Gazdaság és Jog*, 2009/7-8., 3-9.

ugyanúgy teljesíteni kell, mint bármely más szerződést (lentebb, 3. pont). Ha viszont a jogosult elővásárlási jogát megsérti a tulajdonos, akkor a jogosult a 6:223. § szerinti hatálytalansági perben léphet fel, mégpedig (értelemszerűen?) annak érdekében, hogy a szerződést a bíróság közte és a tulajdonos között hozza létre.³ A hatálytalansági per elsődleges funkciója tehát annak az adásvételi szerződésnek a létrehozása, amit az elővásárlási jogosult maga – elővásárlási joga megsértése miatt – a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés alapján nem tudott létrehozni.

Ímígyen a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés szerinti szerződéskötés és a 6:223. § (2) bekezdés szerinti igényérvényesítés egymás komplementerének tűnik: a szerződés a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között vagy az elővásárlási jogosult nyilatkozatával jön létre, vagy azt a bíróság hozza létre. Az első esetben az alanyi jog egyszerű gyakorlásról, míg a második esetben az alanyi jog megsértéséről, és e jogsértés alapján egy alanyi igény érvényesítéséről van szó.⁴ Ezzel szemben ismeretes olyan jogirodalmi álláspont is, miszerint nem csak az minősül az elővásárlási jog (tipikus) megsértésnek, amikor a tulajdonos úgy köt szerződést az ajánlattevővel, hogy azt megelőzően nem közli, vagy nem teljes terjedelmében közli a jogosulttal az általa kapott ajánlatot, vagy nem várja meg az ajánlati kötöttség végét, hanem az is, amikor az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozata ellenére köt szerződést az ajánlattevővel.⁵

2. A Kúria álláspontja

A BH2018.309. számon közzétett döntvény (Pfv.VI.21.896/2017.) szintén arra az álláspontra helyezkedik, miszerint az is az elővásárlási jog megsértésének minősül, ha az elővásárlási jogosult által tett elfogadó nyilatkozatot figyelmen kívül hagyva a tulajdonos és a harmadik személy vevő az általuk kötött szerződést teljesítik, jöllehet a tulajdonos az elővásárlásra jogosult jogát még nem sérti meg azzal, hogy a jogosult nyilatkozatától függő hatállyal harmadik személlyel szerződést köt, és azt közli az elővásárlásra jogosulttal, hiszen az ilyen szerződés közlése a tulajdonos által tett, ajánlati kötöttségét eredményező eladási ajánlatnak minősül.

Az idézett kúriai döntvényben elbírált történeti tényállás szerint az eladók a tulajdoni hányadukra adásvételi szerződést kötöttek harmadik személlyel, mely szerződésben a felek a tulajdonostársak elővásárlási joggyakorlásától tették függővé annak hatálybalépését, majd az elővásárlási jogosult tulajdonostársat 15 napos határidővel felhívták, hogy nyilatkozzon, él-e elővásárlási jogával. A jogosult úgy nyilatkozott, hogy él az elővásárlási jogával. Az eladók szerint azonban a jogosult az elővásárlási jogát jogellenesen gyakorolta, a bejelentésekor nem tett eleget a fizetési kötelezettségének, ezért azt közölték a jogosulttal, hogy a harmadik személlyel eredetileg függő hatállyal megkötött szerződésüket teljesítették, ami alapján a harmadik személy javára meg is történt a tulajdonváltás átvezetése az ingatlan-nyilvántartáson.⁶ Ezt követően a jogosult a Ptk. 6:223. §-a alapján indított pert az eladó tulajdonostársak és a vevő harmadik személy ellen, melyben a szerződésük vele szembeni

³ Ismeretes volt olyan jogirodalmi álláspont is, miszerint az eladó és a harmadik személy között megkötött szerződés az elővásárlási jogosult nyilatkozatáig létre nem jött szerződésnek tekintendő, lásd pl. Benedek K.–Világhy M.: A Polgári Törvénykönyv a gyakorlatban, KJK, Budapest, 1965, 436-438. o. A PK 9. és a hatályos Ptk. nem ezt a nézetet követi.

⁴ Van olyan jogirodalmi álláspont, mely szerint az elővásárlási jog nem alanyi jog, csupán hatalmasság, lásd Süliné Tózsér Erszébet: Az elővásárlási jogra vonatkozó szabályok és a jogalkalmazási gyakorlat a kodifikáció tükrében, in Magyar Jog, 2009/2, 113-117. o. A magunk részéről azzal a nézettel értünk egyet, mely szerint a hatalmasságok (alakító jogok) az alanyi jogok egy fajtáját képezik, lásd pl. Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) általános része, Dialóg Campus, Budapest-Pécs, 1998, 271.

⁵ Mikolczi-Bodnár Péter, in: Ptk. Nagykommentár, III. kötet (szerk: Osztvics A.), Opten, Budapest, 2014, 535.

⁶ Az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése gyakorlatilag és dogmatikailag is a jelen tanulmány tárgyán kívül esik, lásd még 3/2007. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat.

hatálytalanságát, valamint a közte mint vevő és az eladók közötti szerződés létrejöttét kérte megállapítani.

A perben a bíróság azt állapította meg, hogy az elővásárlásra jogosult felperes határidőn belül, szabályszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát, ennek következtében az adásvételi szerződés a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés alapján az eladók és közte mint vevő között jött létre. Ennek ellenére az eladók és a harmadik személy vevő az adásvételi szerződésüket egymás közt hatályossá váltak tekintették, az eladók a harmadik személy vevőnek adtak bejegyzési engedélyt, tehát a felperes elővásárlási joga megsértésével „hatályosították” az adásvételi szerződésüket, ezért az a Ptk. 6:223. § (1) bekezdés értelmében a felperessel szemben hatálytalan. A felperes eredményes igényérvényesítésének a Ptk. 6:223. § (2) bekezdésében előírt másik feltétele is megvalósult azzal, hogy a perben igazolta a teljesítőképességét. Mivel az adásvételi szerződés az eladók és a felperes mint vevő között jött létre, a felperes tarthat igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és az ingatlan birtoklására.

Látható tehát, hogy az elővásárlási jogosult ugyan az elővásárlási joga megsértése miatt a Ptk. 6:223. §-a szerinti hatálytalansági pert indította meg, de abban nem azt kérte, hogy a harmadik személlyel kötött szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítása mellett a bíróság hozza is létre az adásvételi szerződést közte és az eladók között, hanem azt kérte megállapítani, hogy e szerződés már létre is jött, hiszen érvényesen gyakorolta az elővásárlási jogát. Ezzel egyezően a Kúria a harmadik személlyel megkötött szerződés relatív hatálytalanságát és az eladó és az elővásárlási jogosult közötti szerződés létrejöttét állapította meg.

A jelen tanulmányban azt igyekszünk bizonyítani, hogy dogmatikailag legalábbis hézagos az a jogirodalmi és kúriai álláspont, miszerint akkor is az elővásárlási jog megsértéséről van szó, amikor a jogosult már szabályosan gyakorolta az elővásárlási jogát, de azt a tulajdonos (és a vele szerződött harmadik személy) figyelmen kívül hagyja. Nézetünk szerint az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlásával az eladó és a harmadik személy között eredetileg megkötött adásvételi szerződés nem hatálytalanná válik az elővásárlási jogosult felé, hanem lehetetlenül megszűnik (lásd lentebb, 5. pont), hiszen az elővásárlási jog gyakorlásával ugyanarra a dologra létrejön még egy adásvételi szerződés. Alapvetően a közös tulajdonon alapuló elővásárlási jog (mint iskolapélda) szempontjából vizsgálódunk.

3. A *pacta sunt servanda*

A vizsgált problematika alapja a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés normatív tartalma, miszerint az elővásárlási jog (értelemszerűen szabályszerű) gyakorlása szerződést hoz létre a tulajdonos és az elővásárlási jogosult között. Mivel az így létrejött, létrehozott szerződés vonatkozásában sem a Ptk. 6:222. §, sem egyéb jogszabályhely semmiféle speciális rendelkezést nem fogalmaz meg, semmilyen dogmatikai alapja nem lehet egy olyan megközelítésnek, miszerint az így létesült szerződés ne lenne „jogilag komplett” szerződés, vagy hogy az így létrejött szerződés „speciális” szerződés lenne. Az elővásárlási jog gyakorlásával létrehozott szerződésre tehát irányadó a *pacta sunt servanda* főszabálya (Ptk. 6:58. §) is.

Az elővásárlási jogosult ezért – elővásárlási joga szabályszerű gyakorlása esetén és annak következtében – követelheti a tulajdonostól a létrehozott adásvételi szerződés teljesítését. Ha az így létrejött szerződést a tulajdonos mint eladó bármely okból és módon nem teljesítené, akkor az elővásárlási jogosult szerződésszegés címén léphet fel a tulajdonossal szemben (hiszen a Ptk. semmiféle, ezzel ellentétes szabályt nem ír elő). Mindezt *a contrario* megerősíti a Ptk. 6:223. § normatív tartalma is, hiszen az éppen azt írja elő, hogy a hatálytalanságból eredő igény érvényesítésének a lényege és célja – az elfogadó nyilatkozat megtétele és a teljesítőképesség igazolásán keresztül – nem más, mint a szerződés létrehozása a tulajdonos (mint eladó) és az elővásárlási jogosult mint vevő között, aminek nyilván csak akkor és annyiban van értelme, ha

és amennyiben a szerződés a tulajdonos és az elővásárlási jogosult között még nem jött (volna) létre. Egy már létrejött szerződés bírósági létrehozatalát kérni nyilván nem lehet.

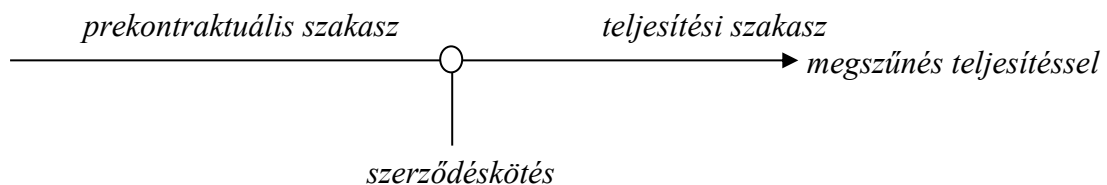
4. Szerződés előtt, szerződés után

Meg kell tehát különböztetni egyrészt az elővásárlási jogot, másrészt az annak gyakorlása folytán keletkező jogi tényeket. Az elővásárlásra jogosult és az eladó tulajdonostárs között – iskolapéldánkban – eredetileg nem szerződéses, hanem dologi jogi (tulajdonostársi) jogviszony áll fenn, mely dologi jogi jogviszony alapozza meg a jogosult elővásárlási jogát.

Amíg a jogosult tulajdonostárs nem gyakorolja az elővásárlási jogát, addig közte és az eladó között nincs, nem jön létre szerződéses jogviszony, e fázisban – mely fázist nevezhetjük prekontraktuális fázisnak – tehát a jogosultat csak az elővásárlási joga, jogai illetik meg, s viszont, a tulajdonostárs eladót a jogosulttal szemben csak az elővásárlással kapcsolatos, speciális kötelezettségek terhelik. E prekontraktuális szakaszt – és csak azt – szabályozzák a Ptk. 6:221-6:226. §-ai.

Ha azonban az elővásárlásra jogosult tulajdonostárs érvényesen gyakorolja az elővásárlási jogát, akkor – a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés értelmében – a szerződés közte és az eladó tulajdonostárs között létrejön, vagyis belépünk a kontraktuális szakaszba. E kontraktuális szakaszra már nem a Ptk. 6:221-6:226. §-ai vonatkoznak, hanem az adásvételi szerződésre, illetve a szerződés teljesítésére vonatkozó jogszabályhelyek.

E kontraktuális szakasz – ha dogmatikailag még precízebbek akarunk lenni – ugyancsak két részre osztható: az egyik a szerződés létrejötte (mint dogmatikai pillanat), a másik pedig az azt követő szerződéses teljesítés. Mindezt az alábbiak szerint ábrázolhatjuk:



Egyértelműnek tűnik, hogy a Ptk. 6:223. § szerinti igényérvényesítésre akkor van mód és szükség, ha az elővásárlási jogosult és az eladó között még (a tulajdonos eladónak az elővásárlási jogból fakadó kötelezettségei megszűnése miatt) nem jött létre adásvételi szerződés, hiszen csak ekkor lehet a szerződés létrehozását kérni, ekkor kell elfogadó nyilatkozatot tenni.

A Ptk.-nak az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezései külön nem szabályozzák azt az esetet, amikor az elővásárlási jogosult – az eladó és a vevő felhívására – azt követően tesz elfogadó nyilatkozatot, hogy az eladó és a vevő már korábban szerződést kötött; de a Ptk. azt sem mondja ki, hogy ez esetben a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés ne lenne alkalmazandó. Ha tehát az elővásárlásra jogosult az eladó felhívására elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés speciális rendelkezése alapján az eladó és az elővásárlásra jogosult között létrejön, annak minden további, közvetlen szerződéses következményével: ezt a szerződést az eladó teljesíteni köteles, míg a korábban az eladó és a harmadik személy vevő között megkötött adásvételi szerződés lehetetlenül (lásd lentebb, 5. pont), hiszen azt az eladó *de iure* nem tudja már teljesíteni; az eredeti vevő ezzel kapcsolatos, az eladóval szembeni esetleges igényei az elővásárlási vevő szempontjából közömbösek, és csak az elszámolás során veendő figyelembe (ha például az eredeti vevő már fizetett az eladónak).

Az elővásárlási jog tehát csak az annak gyakorlásával létrehozott szerződés keletkezésének pillanata előtt értelmezhető: az elővásárlási jog gyakorlása szerződést hoz létre, miután már nem „elő”-vásárlásról, hanem „vásárlásról”, adásvételről beszélhetünk, az elővásárlási jog mint

(egyoldalú) hatalmasság már (kétoldalú) szerződésbe fordul át. Az elővásárlási jog gyakorlása után az elővásárlási jogosultnak többé már nem az elővásárlási joga érvényesítéséhez van joga, hanem a létrehozott szerződés teljesítésére áll fenn joga és kötelezettsége. Ha tehát a jogosult szabályosan él az elővásárlási jogával, és így az adásvételi szerződést a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés szerint létrehozta, majd ezt követően a tulajdonos e szerződést – bármilyen formában – nem teljesíti (akár úgy, hogy a harmadik személlyel azonos tárgyban megkötött szerződést teljesíti), akkor már nem a jogosult elővásárlási jogát sérti meg, hanem az általa létrehozott szerződést szegi meg.

A Kúria vizsgált döntvénye dogmatikailag ott következetlen, hogy egyrészt levezeti, hogy az elővásárlási jogosult az elővásárlási jogát határidőben és szabályszerűen gyakorolta, s ezért megállapítja, hogy az adásvételi szerződés a jogosult és a tulajdonos között jött létre, vagyis (helyesen) nem a bíróság hozta létre (még egyszer) az elővásárlási jogosult és a tulajdonos közötti adásvételi szerződést, de mégis a Ptk. 6:223. §-a szerinti hatálytalansági pert tekintette a megfelelő *actió*nak. Másrészt viszont semmivel sem indokolja a Kúria, hogy az elővásárlási jogosultnak ugyan miért a Ptk. 6:223. § alapján kell pert indítania, ha egyszer már az adásvételi szerződést ő maga létrehozta az elővásárlási joga szabályszerű gyakorlásával. E kérdés átvezet az eladó és a harmadik személy vevő között megkötött szerződés jogi elemzéséhez.

5. Az eladó és a harmadik személy közötti szerződés

A Kúria álláspontjából következően az eredetileg az eladó és a harmadik személy vevő között megkötött szerződés az elővásárlási jogosult joggyakorlása folytán (is csupán) hatálytalanná válik az elővásárlási jogosulttal szemben, de ha az elővásárlási jogosult nem lép fel a kellő időben a Ptk. 6:223. §-a alapján, akkor az eredeti szerződés minden további nélkül teljesíthető, a harmadik személy makulátlan tulajdonjogot szerezhet.

Ezzel szemben véljük úgy, hogy ha az elővásárlási jogosult szabályszerűen gyakorolja elővásárlási jogát, de az eladó ennek ellenére nem neki adja el az adott dolgot (pl. ingatlan esetén nem ad számára bejegyzési engedélyt), akkor a Ptk. 6:223. § szerinti igényérvényesítés következtelen, hiszen – az elővásárlási jogosult szempontjából – miért kellene egy már létrehozott szerződés bíróság általi (ismételt?) létrehozatalát kérni, illetve miért kellene az eladó és az eredeti vevő közötti adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítását kérni? Az első *petitum* szükségtelensége a Kúria vizsgált döntvényéből is következik, mert a Ptk. 6:223. § (2) bekezdés ellenére nem kellett a felperesnek „ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tennie”, és a szerződést nem is a Kúria hozta létre. A második *petitum* ugyanakkor a Kúria szerint szükséges, sőt, az elővásárlási jogosult igényérvényesítésének gyakorlatilag egyetlen eszköze.

Evidencia, hogy ugyanazt a jogot ugyanarra a dologra egyidőben több személy nem szerezheti meg.⁷ Ha tehát az eladó előbb leszerződik a tulajdonára harmadik személy vevővel, majd ezt követően megkínálják az elővásárlási jogosultat, aki él is e jogával, akkor ugyanarra a dologra egyszerre két szerződés fog párhuzamosan létezni. E két jogviszony között a vizsgált kúriai döntvény csak akkor és annyiban biztosít elsőbbséget az elővásárlási jogosult által létrehozott szerződésnek, amennyiben a jogosult határidőn belül megindítja a Ptk. 6:223. § szerinti hatálytalansági pert, vagyis a jogsértés nyűgét *prima facie* nem a jogsértőkre, hanem a sérelmet szenvedett jogosultra telepíti, ami lényegében azt jelenti, hogy a jogsértés élvez elsőbbséget a joggyakorlással szemben. Ha ugyanis a jogosult 30 napon belül nem nyújtja be a keresetét (annak minden perjogi feltételét teljesítve, így pl. a peres illetéket is megelőlegezve), akkor a jogsértő szerződés kiszorítja, legyőzi az ő joggyakorlását.

Álláspontunk szerint az elővásárlási jog szabályszerű gyakorlása esetén az azonos tárgyban (egyébként érvényesen) megkötött két szerződés közül az eladó és az elővásárlásra jogosult

⁷ Lásd pl. Stüliné Tózsér Erzsébet, i. m.

közötti szerződést kell – minden tekintetben és következetesen – jogi védelemben részesíteni. Ha az eladó (és a harmadik személy vevő) szerint az elővásárlási jog gyakorlása nem volt szabályszerű, akkor a jogvita valójában nem az eladó és a harmadik személy közötti szerződés hatálytalanságáról szól, hanem az elővásárlási jogosult által létrehozott (létrehozni kívánt) szerződés jogi létéről; nem hatályossági, hanem ontológiai problémáról van szó, az ontológiai kérdés pedig (logikailag és dogmatikailag egyaránt) elsőbbséget élvez. Éppen akkor merülhet fel az eladó és a harmadik személy közötti adásvétel relatív hatálytalansága, ha a jogosult nem tudta gyakorolni az elővásárlási jogát, ha maga nem tudott egy másik szerződést létrehozni, mert ekkor van szüksége az eredeti szerződés hatálytalanságának megállapítására.

Az elővásárlási jog szabályos gyakorlásával az eladó és a harmadik személy között eredetileg megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 6:179. § (1) bekezdés alapján jogilag lehetetlenül: az eladó azt nem teljesítheti, éppen azért nem, mert annak a tárgyában létrejött még egy szerződés, közötte és az elővásárlási jogosult között, amely – ez az elővásárlás lényege – elsőbbséget élvez, erősebb, mint az eredeti szerződés, de nem azért, mert az eredeti szerződés az elővásárlási jogosulttal szemben hatálytalan, hanem azért, mert a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés alapján a jogosult maga hoz létre kikényszeríthető szerződést önmagának az eladóval, kizorítva az eredeti vevőt.

A lehetetlenült szerződés a Ptk. 6:179. § (1) bekezdés alapján megszűnik, azt tehát már nem lehet, nem kell teljesíteni, az alapján az eredeti vevő tulajdonjoga bejegyzésének – érvényesen fennálló jogcím hiányában – nincs helye. A félreértések elkerülése végett: nem azt állítjuk, hogy az eladó és a harmadik személy vevő közötti eredeti szerződés érvénytelenné vált volna, hanem azt, hogy lehetetlenülés folytán megszűnt, tehát a tulajdonjog harmadik személy vevő általi megszerzésének már nincsen létező jogcíme (*ergo* nincsen érvényes jogcím sem, hiszen csak létező, fennálló jogcím lehet érvényes).

Ha tehát a tulajdonostárs eladó és a harmadik személy vevő az elővásárlási jogosult tudta nélkül egymással szerződnek, az elővásárlási jog megsértésével állunk szemben, mely esetben valóban a Ptk. 6:223. § szerinti hatálytalanság a megoldás. Ha azonban az eladó és az eredeti vevő megkínálja a jogosultat, aki gyakorolhatja az elővásárlási jogát, akkor nem beszélhetünk már az elővásárlási jog megsértéséről, éppen azért nem, mert e jogát a jogosult gyakorolhatja, ha pedig gyakorolhatja, akkor maga szerződést hozhat létre a Ptk. 6:222. § (4) bekezdés alapján, amely szerződés teljesítését aztán közvetlenül követelheti az eladótól, amely követeléssel szemben az eladó logikusan nem a Ptk. 6:223. § szerinti hatálytalansági per hiányát hozhatná fel, hanem azt, hogy az elővásárlási jogát a jogosult nem szabályszerűen gyakorolta, *ergo* nem jött vele létre szerződése, *ergo* nincs mit teljesítenie.

Dogmatikailag és jogpolitikailag is helyesebb lenne az elővásárlási jogosultat következetesen szerződő félként kezelni, annak minden jogkövetkezményével együtt: természetesen mindig a sérelmet szenvedett félnek kell fellépnie a jogsértőkkel szemben, de szerződésszegési alapon sokkal kényelmesebb helyzetben van az elővásárlási jogosult. Egyrészt nem szorítaná szoros határidő, másrészt ha a saját szerződése érvényes létrejötté alapján tud fellépni, akkor már nem egyszerűen az eredeti szerződés hatálytalanságát kérheti, hanem a saját szerződésének a teljesítését és az eladó szerződésszegés következményeinek a levonását is.

Az elővásárlási jogosult az elővásárlási joga szabályos gyakorlása esetén a Ptk. alapján törlési pert is indíthat az eladó és a harmadik személy vevő ellen, ha az elővásárlási joga gyakorlása ellenére az eladó a harmadik személy vevőnek ad bejegyzési engedélyt, ami alapján a földhivatal a harmadik személy vevőt jegyzi be új tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásba.⁸ A Ptk. 5:183. § értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés (itt a harmadik személy vevő

⁸ Fentebb már utaltunk rá, hogy a sérelmet szenvedett elővásárlási jogosult közigazgatási úton, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem tudja tulajdonszerzési igényét érvényesíteni az eladó tevékeny együttműködése nélkül, 3/2007. KPJE.

tulajdonjoga) törlésének a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet érvénytelensége vagy a bejegyzés utólagos helytelenné válása miatt van helye. Nézetem szerint a „jogügylet érvénytelensége” fordulat nem szigorúan azt az esetet jelenti, amikor a bejegyzés alapjául szolgáló jogügylet polgári jogilag érvénytelen, hanem – logikusan – azt is, amikor a bejegyzésnek nem volt érvényesen létező jogcíme. Dogmatikailag ugyanis nem lenne tartható egy olyan nézet, miszerint az érvénytelen jogcímű bejegyzés törölhető, de a jogcím nélküli bejegyzés (amikor nem lehet érvénytelenséget találni) nem. Mint fentebb már utaltunk rá, a harmadik személy vevő – aki közös tulajdon esetén nem tekinthető jóhiszemű szerzőnek, hiszen az elővásárlási jog fennállta a jogszabályon alapul és a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból következik – tulajdonjoga nem érvénytelen szerződésen alapul, ugyanakkor az elővásárlási jogosult joggyakorlásával az eladó és a harmadik személy közötti szerződés lehetetlenült, tehát megszűnt, így nem maradt olyan fennálló jogcím, ami a harmadik személy tulajdonjogát megalapozhatná, fenntarthatná.

Ha tehát a harmadik személy vevő tulajdonjogát be is jegyzi az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság, de az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorolja, akkor a harmadik személy vevő tulajdonjogát megalapozható jogcím (az eredeti adásvételi szerződés közte és az eladó között) megszűnik, így az már nem lehet a bejegyzés érvényes (létező) jogcíme, s ezért a harmadik személy vevő tulajdonjoga a Ptk. 5:183. § alapján törölhető.