

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Eötvös Loránd Tudomány Egyetem
Állam- és Jogtudományi Kar

**Az ingatlanok tulajdonjogának
átruházása**
*Különös tekintettel az
elővásárlási, a visszavásárlási
és a vételi jogra*

Konzulens: **Dr. Menyhárd Attila**
Szakdolgozat
Polgári jogi tanszék

Készítette: **Hudák Zsuzsanna**
HUZNABA.ELTE, 22. csoport
Nappali tagozat
Budapest, 2010. január

Bevezetés

*„... mert a jog nem mesterség, hanem műveltség dolga,
a műveltség pedig egy és oszthatatlan,
s téves gondolat azt hinni, hogy a jogot tanulva tanulhatjuk meg,
a jogot csak művelődve tanulhatjuk meg.”
(Grosschmid Béni)*

A tulajdonjog talán a polgári jog egyik legnehezebben definiálható jogintézménye, mivel egy átfogó, általánosan elfogadott meghatározás hiányában minden nemzet jogrendszere a társadalmi viszonyokhoz és az adott jogrendszer többi jogintézményéhez igazodóan alakítja ki absztrakt fogalmát. Ugyanakkor pont a tulajdonjog az a jogintézmény, amely szinte garantáltan megjelenik minden jogképes egyén életében, mivel az ingatlanforgalom egyre nagyobb mértéket ölt napjainkban. Éppen ezért- Grosschmid Béni szavaival egyetértve- fontosnak tartom e jogintézmény gyakorlati oldalról történő megismerését.

Polgári jogi tanulmányaim során többször is felmerült bennem a dologi jog és a kötelmi jog közti szoros kapcsolat kérdésköre. A magánjog dologi jogi szabályozása fontos szerepet tölt be a piacgazdaság terén mivel a javak redisztribúciójának kereteit adja meg, de azt, hogy ez az elosztás hogyan, milyen megállapodások által valósul meg már nem a dologi jog hatásköre, hanem a kötelmi jogi szabályozás területe. Számos szakember- többek között Szladits Károly- véleménye szerint a polgári jog rendszerében a dologi jog és a kötelmi jog közti éles szétválasztásának nincs helye a kettő közötti folyamatos kölcsönhatások alapján. Ilyen Janus-arcú jogintézmények az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog jogintézményei, mivel egyik arcuk a kötelmi jog felé, a másik pedig a dologi jog felé tekint. A bírói gyakorlat és számos szakirodalom megjelenése során úgy gondolom, hogy e jogintézmények egyre jobban előtérbe kerülnek és megítélésük megosztott, mivel éppen a dologi és a kötelmi jog közti említett szűk, elméleti mezsgyén helyezkednek el.

Úgy vélem, hogy napjainkban, a polgári jogi törvénykönyv rekodifikációjának küszöbén számos tradicionális jogintézmény elemzésre és esetleges átgondolásra, újbóli megfogalmazásra, a mai igényekhez igazodó korszerűsítésre kerül.

Dolgozatomban arra teszek kísérletet- amennyire a jelen írás keretei azt megengedik-, hogy leíró, elemző és helyenként összehasonlító módszeren keresztül a tulajdonjogi jogintézmény és annak átruházására vonatkozó szabályait, különösen az

ingatlanokra vonatkozó jellemzőit ismertessem a polgári jogi szabályok rendelkezései és az ingatlan-nyilvántartás rendszerén keresztül, majd ezt követően szemléltessem a gyakorlat során ezzel kapcsolatosan számtalanszor felmerülő elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog problémakörét, mivel- újból Grosschmid Béni szavaival élve- :

„Vannak olyan intézmények, amelyek gépies és folytatólagos szabályozást igényelnek, míglen ellenben mások jobb, ha őket a történelmi fejlődés útján hagyják.”

A dolog fogalma és osztályozása

Dolgozatom témakörének kibontakoztatása előtt elengedhetetlennek tartom az alapfogalmak, elsősorban a dolog fogalmának pontos körülírását, meghatározását.

A dologi jogi jogviszony olyan polgári jogi jogviszony, amely alanyai a polgári jogi jogalanyok, tartalma pedig az egyes dologi jogokból fakadó jogok és kötelezettségek. A magyar dologi jogi szabályozás egyik alapvető sajátossága, hogy bár idegen dologbeli jogok fennállhatnak forgalomképes jogokon és követeléseken, tulajdonjog tárgya csak dolog lehet. Éppen ezért, mivel a dolog fogalmának tartalma alapvetően meghatározza a dologi jog és a dologi jogi jogviszonyok kiterjedését, nélkülözhetetlenné válik e alapfogalom tisztázása.

A római jog széles értelemben használta a *res* fogalmát, meghatározása alapján dolognak minősül minden olyan önálló testi tárgy, amelyen tulajdon állhat fenn. Ebből kiindulva nem minősül dolognak az (a) alkatrész, tehát az olyan testi tárgy, amely valamilyen kapcsolat folytán elvesztette önállóságát, (b) a dologösszegezés, vagyis az olyan dolgok csoportja, amelyeket közfelfogás közös név alatt foglal össze, (c) az a dolog, amely nem volt emberi uralom alá hajtható, így például a tengerfenék és az égitestek, illetve (d) a szabad ember teste, mert *dominus membrorum suorum nemo videtur* („senki sem tekintendő a testrészei tulajdonosának”).¹ Gaius továbbá bevezette a dolog kettős felosztását: a) *res corporales*, vagyis testi dolgok, illetve b) *res in corporales*- testetlen dolgok,- amely alatt a vagyoni értékű jogokat és követeléseket értette.

Ez utóbbi kategorizálás fontos kihatással bírt a középkori jogi gondolkodásra és jogfejlődésre, mivel a *res corporales*-t és a *res incorporales*-t együttesen magába foglaló dolog fogalma alapozza meg a francia Code Civil, a porosz Allgemeines Landrecht és az osztrák ABGB dologi jogi rendszerét. Így például az osztrák polgári törvénykönyv (ABGB) 285.§-a alapján: „Mindaz, ami a személytől különbözik és emberi szükséglet kielégítésére

¹ Földi András és Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, 273. oldal

szolgál, jogi értelemben dolognak minősül.” Ezzel ellentétben a német BGB és a svájci ZGB szabályrendszere kizárólag a *res corporales* dologi fogalomra épül. A német BGB 90.§-a alapján: „A törvény értelmében dolognak csak a testi tárgyak minősülnek.” A holland polgári törvénykönyv (BW) bevezette a testi tárgyra korlátozott dolog fogalma („zaak”) mellett a vagyontárgy fogalmát („goed”), és ezzel összhangban a dologi jogi és a kötelmi jogi könyv előtt elhelyezett vagyoni jogi könyv tartalmazza azokat a szabályokat, amelyek nem csak a testi tárgyként felfogott dolgokra, hanem valamennyi vagyontárgyra, így a vagyoni jogokra és követelésekre is vonatkoznak. Így a BW a vagyoni jogi könyvben szabályozza a vagyoni javak átruházását, - mint például a jogok és követelések átruházását-, a hasznélvezetet és a zálogjogot.²

A magyar magánjogi kodifikáció a német mintát követte, a 1928. évi magánjogi törvényjavaslat (Mtj.) 433.§-a szerint: „Dolog minden testi tárgy.” Szladits Károly is azon a véleményem volt, hogy: „Dolog tehát szigorú jogi értelemben véve csak az, ami testi léttel bír.”³ Tóth Lajos ezt a meghatározást még kiegészítette: „Dolog alatt értjük mindazt, ami rajtunk kívül létezik, testi léttel bír, külön egységet képez és jogtárgy lehet.”⁴

A hatályos 1959. évi IV. törvény (Ptk.) az Mtj.-vel ellentétben nem tesz különbséget a testi és testetlen dolgok között, sőt nem is határozza meg a dolog fogalmát. A Ptk. 94.§ (1) bekezdése utal a dolog fogalmára, amely alapján a tulajdonjog tárgya minden birtokba vehető dolog lehet.⁵ A megfogalmazás szempontjából a dolog legfontosabb ismérve annak birtokba vehetősége, vagyis az a fizikai tulajdonsága, hogy emberi uralom alá hajtható illetve emberi hatalom alatt tartható. A Ptk. e rendelkezése alapján közvetetten megállapítható, hogy dolog csak testi tárgy lehet. A birtokba vehetőség azonban nem csak a dolog emberi uralom alá hajtásának fizikai lehetőségét jelenti, hanem kifejezi ugyanennek a jogi megengedettségét is, tehát azt, hogy a dolog forgalomképes illetve annak birtokba vételét jogszabály nem tiltja. Összegzésként megállapítható, hogy a dolog három fogalmi ismérve: 1. birtokba vehető, olyan 2. materiális tárgy, amely 3. forgalomképes.

A Ptk. 94.§ (2) bekezdése alapján amennyiben törvény kivételt nem tesz dolognak minősülnek a pénz, értékpapír illetőleg a dolog módjára hasznosítható természeti erők is. A pénz alatt a törvényes fizetőeszközként szolgáló fizikai formában- bankjegyben, érmében-megtettesülő pénzt kell értelmezni, mivel a forgalomban már nem lévő pénz speciális szabályok alkalmazása nélkül ingó dolognak minősül. A bankszámlapénz, mint a bankkal

² Az új polgári törvénykönyv: törvényszöveg és tárgymutató, 751. oldal

³ Szladits Károly: A magyar magánjog V. kötet, 8. oldal

⁴ Tóth Lajos: Magyar magánjog, 221. oldal

⁵ Érdemes kiemelni, hogy a Ptk. kötelmi jogi szabályai lehetővé teszik a szerződési pozíciók illetőleg követelések átruházhatóságát (pl. engedményezés, tartozásátvállalás), míg már jogszabályok, így például a 2006. évi IV. a gazdasági társaságokról szóló törvény lehetővé teszi a közkereseti és betéti társaságban fennálló társasági részesedés valamint a korlátolt felelősségű társaságban tagsági jogokat megtestesítő üzletész átruházhatóságát.

szembeni követelés azonban nem tekintendő pénznek a citált paragrafus alapján. Az értékpapír pénznek való minősíthetőségének megállapítása azonban korántsem ilyen egyszerű, ám a Legfelsőbb Bíróság 1/2000. PJE számú jogegységi határozata alapján a névre szóló részvény átruházható, ezáltal tulajdonjog tárgya lehet.

A dolog fogalmának meghatározásakor felmerült az a kérdéskör is, hogy az emberi test illetve a természeti erők vajon dolognak minősülnek-e. Nemzetközi egyezmények és az Alkotmány rendelkezései alapján az emberi test nem birtokba vehető dolog, így nem lehet a tulajdonjog tárgya sem. Ezzel ellentétében a dolog módjára hasznosítható erőkre a tulajdonjog szabályait kell alkalmazni, itt elsősorban a villamos energiára és a birtokba vehető olyan természeti erőkre kell gondolni, mint például a szél, víz, napfény. Nem a természeti erők körébe, hanem a valós testi tárgyak körébe tartoznak az ásványi eredetű energiahordozók, mint például a földgáz, kőolaj, szén, stb.

A dolgokat több szempont alapján lehet osztályozni, elsősorban természeti tulajdonságaik, forgalomképességük és más dolgokhoz való kapcsolataik szerint. Ennek megfelelően megkülönböztetnek (1) ingó és ingatlan, (2) elhasználható és elhasználatlan, (3) helyettesíthető és helyettesíthetetlen, (4) osztható és oszthatatlan, (5) értékkel bíró és érték nélküli, (6) egységes és összetett, (7) élő és élettelen (természeti tulajdonságok szerinti osztályozás), (8) forgalomképes, forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes (forgalomképesség szerinti osztályozás), továbbá (9) egymással alkotórészi, tartozéki és dologösszegségi kapcsolatban lévő, illetőleg nem lévő dolgokat (más dolgokhoz való kapcsolat szerinti osztályozás).⁶

Dolgozatom szempontjából a dolgok ingó és ingatlan szempontú megkülönböztetését kívánom kiemelni. Az Mtj. 434.§ (2) bekezdése értelmében ingatlanok a telkek, a föld felületének egyes határozott részei alkotórészeikkel együtt; minden más dolog ingó. A hatályos Ptk. meglepő módon sem az ingó, sem az ingatlan fogalmát nem tartalmazza, külön törvény, az 1997. évi CXLI törvény (Inytv.) 11-13.§ határozza meg az ingatlan fogalmát, és értelemszerűen- az Mtj.-hez hasonlóan- minden más dolog ingó. A citált paragrafusok értelmében önálló ingatlanok minősül a földrészlet, az egyéb önálló ingatlan és a külön ingatlan.

Földrészlet a föld felszínének természetben összefüggő, közigazgatási vagy belterületi határ által meg nem szakított területe, amelynek minden részén azonosak a tulajdonosi viszonyok. Földrészletnek minősülnek az építési telkek a tulajdonosi viszonyoktól függetlenül; továbbá földrészletnek kell tekinteni az utak, terek, vasutak,

⁶ Menyhárd Attila: Dologi jog, 56. oldal

csatornák elágazással és kereszteződéssel, valamint igazgatási határvonalakkal meg nem szakított részeit, amennyiben a tulajdonosuk vagy vagyonkezelője azonos.

A földrészlettel együtt kell nyilvántartani:

- a) földön létesített épületet, építményt,
- b) társasháznál a tulajdontársak közös tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket,
- c) a szövetkezeti háznál a szövetkezet tulajdonában álló épületrészeket és helyiségeket ha azok tulajdoni viszonyai a földrészlettel azonosak,
- d) azt a pincét, amelynek a tulajdonosa a földrészlet tulajdonosával, vagy amelynek bejárata a pince tulajdonosának tulajdonában álló földrészletből nyílik, és szolgálmi jog alapján más tulajdonában álló ingatlan alá nyúlik, azzal a földrészlettel együtt kell nyilvántartani, amelyen a bejárata van.⁷

Egyéb önálló ingatlannak minősülnek:

- a) az épület, a pince, föld alatti garázs és más építmény, ha azok tulajdona nem esik egybe a földrészlet tulajdonával,
- b) a társasházi öröklakások, illetve külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban lévő részekből az öröklakás-tulajdonost megillető hányaddal együtt,
- c) a szövetkezeti házban lévő szövetkezeti lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek, és
- d) a közterületről nyíló, illetőleg a más a tulajdonában álló földrészletről nyíló pincék.⁸

Külön ingatlannak minősülnek:

- a) a mezőgazdasági termelőszövetkezeti földtulajdoni részarány, illetve
- b) a harmadik személyek tulajdonában álló földrészleten emelt társasházban a tagok közös tulajdonában lévő épületrészek és helyiségek, illetve a szövetkezeti házban a szövetkezi tulajdonban lévő épületrészek és helyiségek.⁹

A tulajdonjog fogalma és tartalma

A dologi jogok (*iure in rem*) két fő típusra oszthatóak: a tulajdonjogra (*rerum dominium*) és a korlátolt dologi jogokra, más szóval az idegen dologbeli jogokra (*iura in re aliena*). A tulajdonjog a dolog feletti teljes, kizáró uralmat jelenti, míg a korlátolt dologi

⁷ Inytv. 11.§

⁸ Inytv. 12.§

⁹ Vass János: Agrárjog- kari jegyzet, 85. oldal

jogok a jogosultnak csak bizonyos vonatkozásban biztosítanak a dologra nézve kizáró hatalmat.

A Ptk. a tulajdonjog oszthatatlanságának felfogását képviseli, amely a dologi jogok alapvető jellemzője is egyben. A tulajdonjog oszthatatlansága olyan történeti fejlődés eredménye, amely a földtulajdon feudális kötöttségeinek felszámolásával és a föld piaci forgalom számára való felszabadításával párhuzamosan ment végbe.¹⁰ Az oszthatatlanság jogi dogmatikája alapján aki a tulajdonjogot megszerzi, nem részjogosítványokat vagy azok gyakorlásának lehetőségét szerzi meg, hanem az absztrakt, egységes tulajdonjogot. A tulajdonjog saját absztrakt jellegének köszönhetően akkor is változatlan marad, ha a tulajdonjog jogosultja valamelyik részjogosítványt más számára átenged (például haszonbérlet, haszonélvezeti jog, stb. során). E tulajdonos jogait korlátozó részjogosítványok csak időlegesen állnak fenn, azok megszűnésével a tulajdon visszanyeri teljes formáját. Fontosnak tartom azt kiemelni, hogy mivel egy dologon csak egy tulajdonjog állhat fenn- több személy esetén a közös tulajdon szabályait kell alkalmazni-, a tulajdonjog tárgyán fennálló összes többi dologi jog csak korlátozott dologi jog lehet.

A dologi jogi szabályozás a tulajdonjog és a korlátozott dologi jogok keletkezésére, változására, tartalmára és védelmére vonatkozó elveket határozza meg, azzal azonban, hogy a korlátozott dologi jogok tárgyaként közvetlen és abszolút hatályú jogi uralom tárgya nemcsak dolog, hanem a személyhez fűződő magánjogi vagyoni jogok egy része és a követelés is. A dologi jogok a jogosult számára kétirányú jogi uralmat biztosítanak. Egyrészt a dologi jog közvetett tárgyával kapcsolatban a jog tartalmának megfelelő módon való magatartásra hatalmazzák fel, biztosítva a jogosult számára a birtoklás, a használat és a rendelkezés jogát (pozitív tartalom). Másrészt pedig feljogosítja a jogosultat arra, hogy a jogának gyakorlásával szemben támasztott akadályokat jogos önhatalom keretében maga elhárítsa, vagy az elhárítás érdekében jegyzői illetve bírói utat vegyen igénybe (negatív tartalom). E tartalom szerint a jogosultat megilleti az igény arra, hogy a jogának tartalmával ellentétes állapot megszüntetését a dologi jogának megfelelő tényleges állapot előidézését, vagyis az eredeti állapot helyreállítását követelje.

A tulajdonjog belső tartalmát a jogtudomány a tulajdonjog triászaként emlegeti: (1) a dolog birtoklásának jogát, (2) a dolog használatát és hasznainak szedését, és (3) a dologgal való rendelkezést.

A tulajdonjog egyik legfontosabb jogosultsága a birtoklás és a birtokvédelem, maga a birtoklás feljogosítja a tulajdonost arra, hogy a dolgot hatalmában tartsa. A tulajdonos a birtoklás jogát időlegesen más személyre is átruházhatja, ám a birtokvédelem joga ekkor is

¹⁰ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 576. oldal

megilleti őt, igényével közvetlenül a bírósághoz fordulhat. A tulajdonos továbbá a dolog birtokba bocsátását igényelheti attól, aki a dolgot jogosulatlanul birtokában tartja.

A használat és hasznok szedésének joga alapján a tulajdonos a dolgot használni és a dologból folyó hasznokat szedni (például termék, termés, szaporulat, használati díj, stb.) jogosult, ám köteles a dologgal járó terheket viselni és a dologban beállott olyan kárt megtéríteni, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A rendelkezési jog a tulajdonosnak az a joga, hogy a dologra nézve polgári jogi jogviszonyokat létesíthessen, vagy a tulajdonjogot ezen kívül is megszüntethesse.¹¹ A tulajdonos rendelkezési joga alapján a birtokát átengedheti másnak, a dolog használati vagy hasznoszedési jogát átruházhatja másra, a dolgot biztosítékkul adhatja, illetve a dolog tulajdonjogát átruházhatja vagy a tulajdonjogával felhagyhat.¹² Dolgozatom további fejezeteiben a rendelkezési jog leglényegesebb elemét, az átruházást, majd a rendelkezési jogot korlátozó elővásárlási, a visszavásárlási és a vételi jogot kívánom kifejteni.

A tulajdonjog megszerzése

A tulajdonszerzés által valamely dologra nézve tulajdoni jogviszony jön létre, vagyis egy adott birtokba vehető dolog fölött tulajdonosi hatalom keletkezik.¹³ A tulajdonszerzés lehet eredeti jogszerzés illetve származékos jogszerzés, attól függően, hogy magán a dolgon előzőleg fennállt-e már korábbi tulajdonjog. Amennyiben a tulajdonszerzés egy új, más tulajdonjogától független tulajdonjog keletkezését jelenti, az új jogosult eredeti szerzőmód alapján válik tulajdonossá. Azonban származékos jogszerzésről van szó amennyiben a tulajdonjog egy korábban fennállott tulajdonjogon alapszik. A Ptk. azonban ezeket a fogalmakat nem használja, annak ellenére, hogy fontos dogmatikai és gyakorlati jelentőséggel bír, mivel az eredeti jogszerzés esetén az új tulajdonviszony tartalmára nincs befolyással az előzőleg esetlegesen fennállt tulajdonjogviszony tartalma illetve annak korlátozásai, a származékos jogszerzés során létrejött tulajdonjogviszonnyal ellentétben. A származékos jogszerzés esetén végső soron a már létező tulajdonjog száll át egy másik tulajdonosra, azaz alanyváltozás következik be a tulajdonos személyében miközben a tulajdonjog tartalma nem változik. Éppen ebből kifolyólag a származékos tulajdonszerzési módokat a *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse haberet* elv hatja át, vagyis az előző tulajdonos nem ruházhat át több jogot az új tulajdonosra, mint amivel maga is rendelkezik.

Elvi élel kívánom aláhúzni, hogy tulajdonjogot megszerezni csakis azokon a módokon lehet, amelyeket a törvény kifejezetten elismer, taxatív felsorol és szabályoz. E

¹¹ Ptk. Kommentár, 386. oldal

¹² Az ingatlan tulajdonjogával viszont nem lehet felhagyni.

¹³ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, 120. oldal

szabály kógens, tehát újfajta szerzősmódot a felek akarata, megállapodása nem hozhat létre. Itt kívánom azonban azt is megjegyezni, hogy a felek azonban a szerzés jogcímének megválasztásában teljes szabadsággal bírnak a szerződési szabadság és a diszpozitivitás elve alapján. A magyarázat a dologi és kötelmi jog különbségére vezethető vissza, mivel a szerzősmód dologi jogot keletkeztet, amely mindenkivel szemben hatályos, az alapügylet vagy szerződés pedig relatív szerkezettel és kötelmi jelleggel bír, továbbá csak a két fél viszonyában állapít meg jogokat és kötelezettségeket a dologi jogszerzéshez kapcsolódóan.

Az eredeti és származékos szerzősmódok ingók és ingatlanok esetében

Az ingó dolgok tulajdonának eredeti szerzősmódjai:

- ❖ hatósági határozat vagy árverés,
- ❖ elbirtoklás,
- ❖ gazdátlan javak elsajátítása és
- ❖ találás.

Az ingó dolgok tulajdonának származékos szerzősmódjai:

- ❖ átruházás,
- ❖ termékek, termények és szaporulatok elsajátítása,
- ❖ vadak és halak tulajdonjogának megszerzése,
- ❖ feldolgozás,
- ❖ egyesítés,
- ❖ öröklés és
- ❖ a házastárs vagy élettárs közös tulajdonból való részesedése.

Az ingatlanok tulajdonjogának eredeti szerzősmódjai:

- ❖ hatósági határozat és árverés,
- ❖ elbirtoklás és
- ❖ kisajátítás.

Az ingatlanok tulajdonjogának származékos szerzősmódjai:

- ❖ átruházás,
- ❖ növedék,
- ❖ beépítés,
- ❖ ráépítés,
- ❖ öröklés és
- ❖ a házastárs és élettárs részesedése a közös vagyomból.

Az átruházás, mint származékos szerzőmód

A tulajdonjog átruházással történő megszerzésének történetileg két rendszere alakult ki. Az egyik modell, a francia és az angolszász jogrendszerekben kialakult úgynevezett konszenzuális rendszer, amely szerint a jogcímet keletkeztető szerződés a felek között (*inter partes*) a tulajdonjog átszállását eredményezi, vagyis a jogcím és a tulajdonszerzés nem válik szét egymástól. Ezzel ellentétben a másik modell, az úgynevezett tradíciós rendszer alapján a tulajdonjog megszerzéséhez mind érvényes jogcímre (*causa acquirendi*), mind megfelelő szerzőmódra (*modus acquirendi*) szükség van. Ez utóbbi az ingóknál az átadás, az ingatlanok esetében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés. A tradíciós rendszer érvényesül az osztrák, a holland és a magyar magánjogban. A konszenzuális rendszer előnye az egyszerűsége, továbbá az, hogy bizonyos esetekben az átadás csak szükségtelen nehezítő többletfeltételnek számít a gazdasági forgalomban. A konszenzuális rendszer mellett szól az az érv is, hogy a tradíciós rendszer is olykor kénytelen elismerni olyan átadási formákat, amelyekben a tényleges birtokbaadás nem történik meg, ilyen például a *brevi manu traditio* szimbolikus átadása. Azonban e rendszer hátránya, hogy a szerződéses láncolat nehezen követhető, továbbá szükségszerűen különbséget tesz a felek közötti intern és a harmadik személyek felé irányuló extern jogok hatálya között. A tradíciós rendszer ezzel szemben egységesen kezeli a felek közötti külső és belső joghatásokat az átadással vagy bejegyzéssel kötődő publicitásnak köszönhetően, ezzel jogilag egy sokkal letisztultabb helyzetet, egyfajta forgalombiztonságot teremtve.

Mint már említettem, a magyar jogrendszer a tradíciós modellen alapszik: a tulajdonjog átruházással történő megszerzéséhez két mozzanat szükséges, az átruházásra irányuló szerződésen (*ius causa, titulus*) felül a dolog átadására (*traditio*), vagy ingatlanok esetében a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is szükség van.

A tulajdonjog pusztán a dolog átadásával nem jön létre, a tulajdonátruházásnak valamilyen jogcímen (*animus*) kell alapulnia, amely tartalmazza a szerzés célja mellett az akarategyezést is. A jogcím szerkezete az átruházások többségében a következő elemeket foglalja magában: (1) A tulajdon átruházója jogosult a dolog átruházására- érvényesül a *nemo plus iuris* elv-, a szerzője pedig rendelkezik a dolog megszerzésére vonatkozó képességgel, (2) az átruházó és a szerző szándéka egyaránt a dolog átruházását célozza továbbá e szándékuk megegyezik a tulajdonátruházás szoros értelmében vett jogcímében (például adásvétel), (3) az átruházó és a szerző szándéka a jog szabályai szerint

tulajdonátszállást eredményező szerződésnek (érvényes jogalappal rendelkező szerződésnek) minősíthető, és (4) szándékuk azonos a tulajdon tárgyában is.¹⁴

Az animus többnyire egy kötelező szerződés formájában jelenik meg (például adásvétel), ezért egyértelműen a kötelmi jog szabályai vonatkoznak rá. Ebből kifolyólag a szerződés minden fogyatékosága kihat a dologi ügyletre, továbbá az érvénytelen kötelmi szerződés a tulajdonszerzést is érvénytelenné teszi. Ha viszont a kötelelem a dolog átadását követően szűnik meg, ez az átruházás dologi hatályát nem érinti.

A tulajdonjog megszerzéséhez a kötelmi jogi mozzanaton (*animus*) kívül dologi jogi mozzanatra, azaz az átadásban megnyilvánuló *corpusra* is szükség van. Az átadás megtörténhet a dolog tényleges birtokba adásával vagy -ahogy az ingatlanok esetében értelemszerű- valamilyen külsőleg észlelhető jelzéssel, amely bárki előtt nyilvánvalóvá teszi, hogy az dolog a tulajdonos hatalmába kerül.¹⁵

Az említett dualista (azaz a két konjuktív mozzanatra épülő átruházás) elmélettel szemben létezik egy monista, azaz ügyletegyeség elv is. Eörsi Gyula is ennek a híve volt, mivel szerinte „a dologi ügylet nem új akarat-elhatározás, nem új megegyezés eredménye, hanem a causa által elindított folyamat egyik állomása, amelynek forrása nem a felek magánakarata, hanem a jogszabály rendelkezése.”¹⁶

Szladits Károly azonban ezzel ellentétben azt vallotta, hogy a tradíció jellegénél fogva dologi ügylet. Petrik Ferenc is ezen az állásponton van, véleménye szerint a tradíció egyértelműen dologi jogi ügylet, vagyis olyan dologi joghatást kiváltó jogi tény, amely a dologi jog hatálya alatt áll.¹⁷

Az átruházás történhet ingyenesen, ellenszolgáltatás vagy nem ellenszolgáltatás fejében. Ingyenes átruházásra csak ajándékozás során kerülhet sor, míg ellenszolgáltatás fejében számos esetben: adásvétel vagy valamely más szerződéstípus például szállítási szerződés, mezőgazdasági termékértékesítési szerződés, vállalkozási szerződés, stb. ellenszolgáltatásaként. Nem ellenszolgáltatás fejében, vagyis valamely más érdekek megvalósulása érdekében kerül sor az átruházásra ha a tulajdonos tulajdonjogának apportálásával gazdasági társaságot vagy alapítványt hoz létre.

¹⁴ Ptk. Kommentár, 428. oldal

¹⁵ Ptk. kommentár, 429. oldal

¹⁶ Eörsi Gyula: A tulajdonátszállás kérdéseiről, 407. oldal

¹⁷ Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma, 127. oldal

A nem tulajdonostól való tulajdonszerzés esete

A származékos jogszerzés alapvető elve, hogy a *nemo plus iuris add alium transferre potest* elv, vagyis senki sem ruházhat át másra több jogot, mint amennyivel maga is rendelkezik. Más szóval tulajdonjogot csak a tulajdonos ruházhatja át másra, erre a Ptk. 117.§ (1) bekezdése tesz utalást. Azonban ahogy az a citált paragrafusból kitűnik törvényi kivételek lehetnek, ezek a következők: (1) A Ptk. 118.§ (1) bekezdése értelmében a kereskedelmi forgalomban eladott dologon a jóhiszemű vevő akkor is tulajdonjogot szerez, ha a kereskedő nem volt tulajdonos.¹⁸ (2) A kereskedelmi forgalmon kívül tulajdonjogot szerez az, aki a dolgot jóhiszeműen és ellenszolgáltatás fejében olyan személytől szerzi meg, akikre azt a tulajdonos bízta. A tulajdonos azonban a dolgot az első szerzéstől számított egy éven belül az ellenszolgáltatás megtérítése fejében visszaválthatja a Ptk. 118.§ (2) bekezdése alapján. (3) Akire pénzt vagy bemutatóra szóló értékpapírt ruháznak át, tulajdonossá lesz akkor is, ha az átruházó nem volt tulajdonos a Ptk. 119.§-a szerint.

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása

A Ptk. 117.§ (3) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Fontos kiemelni, hogy a tulajdonjog átruházására irányuló kötelmi jogi és a dologi jogi mozzanat kettőssége az ingatlanok esetében is érvényesül.

A kötelmi jogi ügylet maga az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés, amelyben a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát a szerzőfélre átruházza. E szerződések rendszerint az adásvétel, a csere vagy az ajándékozás jogcíme alapján keletkeznek. A szerződés érvényességének fontosabb feltételeit a Legfelsőbb Bíróság XXV. sz. Polgári Elvi Döntése tartalmazza. A döntés rendelkezése alapján a szerződés érvényes létrejöttéhez kötelező az írásbeliség és a tartalmi követelmények szempontjából szükséges, hogy az okiratból kitűnjön a felek személye, az akaratnyilvánításuk, az ingatlan és annak ellenszolgáltatása megjelölése, vagy amennyiben az átruházás ingyenes, akkor ennek megjelölése. Az egyéb kérdésben létrejött megállapodás írásba foglalásának elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti. Az írásbeliség követelménye nem feltételezi szükségszerűen a szerződés közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba való foglalását, kivéve, ha azt törvény kifejezetten

¹⁸ Ez azért válik indokolttá, mert nyilvánvalóan nem várható el a vevőtől, hogy minden vásárlás előtt meggyőződjön a kereskedő tulajdonjogáról és méltánytalan jogi helyzet állna fenn ha mégis kiderülne, hogy nem a kereskedő volt a dolog tulajdonosa.

előírja.¹⁹ Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés csak akkor tekintendő írásba foglaltnak, ha a szerződést mindegyik szerződő fél aláírta. A szerződés érvényességét azonban nem érinti, ha nem ugyanaz az okirat tartalmazza valamennyi fél szerződési nyilatkozatát, hanem mindegyik szerződő fél külön okiratba foglalt nyilatkozata alapján jön létre a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása.²⁰

A dologi jogi ügylet az Inyvtv. 29.§-a szerinti a bejegyzési engedély kiadásából áll, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja. Észlelhető tehát, hogy a dologi jogi jogosultság nem a birtokállapot változásához (mint ingók esetében), hanem a nyilvántartásba történő bejegyzéshez kötött. A bejegyzés hatósági közreműködésével, közigazgatási aktus során megy végbe, az ingatlan-nyilvántartási rendszer működéséről bővebben a következő fejezetben szeretnék kitérni.

Birtokkal megerősített jogcím

Abban az esetben amikor az ingatlan tulajdonosa egymást követően több, különböző személyekre ruhazza át a jogot felmerül az a kérdés, hogy melyik vevő jogosult a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez? A Ptk. 117.§ (3) bekezdése értelmében a felek között kötött szerződés csak kötelmi jogcímet, azaz igényt, biztosít a vevő számára, tulajdonjoga csak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkezik, vagyis csak ezután léphet fel dologi jogi igénnyel. A Ptk. 117. § (4) bekezdése azonban ezzel szemben úgy rendelkezik, hogy az ingatlan többszöri eladása esetén az a vevő követelheti a tulajdonjogának bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, vagyis jogcíme birtoklásával történik megerősítésre. E jogintézmény alapjait Grosschmid Béni fektette le, ugyanis felismerte, hogy az akkor hatályos OPTK. 440.§ rendelkezése („Ha a tulajdonos ugyanazon ingatlan dolgot két különböző személynek enged át, az azt illeti meg, ki a bekebelezését előbb kérte.”) méltánytalan helyzetet teremt számos esetben a telekkönyv kiforratlan rendszere és a köztudatban élő „megvettem, tehát az enyim” gondolkodásmód miatt. Grosschmid tehát a tételes jog és a valós élet közötti feszültség feloldása, áthidalása érdekében alkotta meg a birtokkal megerősített jogcím intézményét. Ezért is a telekkönyvi intézmény „időleges hurutjának” nevezte el, mely betegségből- véleménye szerint- ki fog gyógyulni, mihelyt a feltételek megteremtődnek. ²¹ A Ptk. 117. § (4) bekezdése értelmében tehát az a vevő követelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki:

1.) előbb szerzett jogcímet, feltéve, hogy a vevők egyike sem lépett birtokba, és nem is kérte a tulajdonjog bejegyzését,

¹⁹ XXV. PED II. pont

²⁰ XXV. PED III. pont

²¹ Leszkoven László: A birtoklással megerősített jogcím védelme, avagy gondolatok jogrendszerünk „egy időleges hurutjáról”, Magyar Jog, 1998. 10. szám, 610. oldal

- 2.) elsőként jegyeztette be tulajdonjogát a nyilvántartásba, feltéve hogy, a vevők egyik sem lépett birtokba,
- 3.) elsőnek lépett jóhiszeműen birtokba, függetlenül attól, hogy mikor szerzett jogcímet.

Az 1. eset a tulajdonjog általános szabályai szerint megoldható, így különösebb problémát nem vet fel, azonban a 2. esetben már megfigyelhető a szerzőmód kivételezett helyzete, ugyanis a két vevő közül a Ptk. azt fogadja el tulajdonosként, aki tulajdonjogát bejegyezte, még akkor is, ha időben őt megelőzte egy jogcímszerző vevő. A 3. esetben pedig a birtokbalépéssel megerősített jogcímet részesíti a jog előnyben.²² A Legfelsőbb Bíróság 183/2000. sz. döntése alapján nem érvényesülhet azonban a birtokkal megerősített jogcím védelme, ha ingyenesen szerző fél érdeke ütközik olyan személy érdekével, aki az ingatlant ellenérték fejében szerezte meg.

Az ingatlan-nyilvántartás és a nyilvántartásba való bejegyzés mint szükséges kellék

Az ingatlantulajdon-átruházás *differencia specifica*-ként szolgál az ingatlan-nyilvántartás és az abba történő bejegyzés joghatálya, éppen ezért elengedhetetlennek tartom e jogintézmény közelebbről való megvizsgálását.

A különböző földterületek rögzítése és nyilvántartása a földek tulajdonához, birtoklásához illetve az állami adókhöz fűződő gazdasági érdekek miatt minden társadalom számára kiemelkedően fontos. Először az úgynevezett értékkataszterek - amelyek a földrészletek forgalmi értékének megállapítására és annak nyilvántartására szolgál- és a hozadéki kataszterek - amelyekben a földrészletek mezőgazdasági hasznosítás során elérhető jövedelmezősége került rögzítésre- jelentek meg. Magyarországon a hozadéki kataszteri rendszer alakult ki, a földek jövedelmezősége alapján kategorizált földminőség aranykoronában került kifejezésre.²³

A telekkönyv, mint a tulajdonjog biztonságára és a hitelezői érdekek védelmére szolgáló ingatlanregiszter, Magyarországon 1851.-ben került bevezetésre, az Osztrák Polgári Törvénykönyv (Otk.) hatálybalépésével. Az osztrák magánjogi rendszer ugyanis a tradíciós rendszeren alapult, vagyis az ingatlanok tulajdonjogának átruházása illetve az ingatlanokra vonatkozó bármely dologi jogok megszerzése megkövetelte a nyilvántartásba vételt, ezzel közvetett módon a telekkönyv magyarországi bevezetését. Az 1851.-es bevezetést több évnyi telekkönyvezési munkálatok követték, úgynevezett helyszínelési rendeletek alapján megkezdték az ingatlanok felmérését, a helyszíni bejárások alapján úgynevezett

²² BH 1994. 77: A birtokkal megerősített jogcím védelme ingatlan többszöri eladása esetén

²³ Bodnár Tünde: Az ingatlan-nyilvántartás hazai története 1972-ig, Doktoranduszok Fóruma, 2005. november, 42.-44. oldal

telekjegyzőkönyvet vettek fel, amely a telekkönyv alapjául szolgált.²⁴ Az osztrák telekkönyvi rendtartás végül 1855. december 15.-én kelt igazságügyi miniszteri rendelet alapján lépett hatályba Magyarországon. A telekkönyvi nyilvántartás tárgyaként az önálló ingatlanok szolgáltak, főszabály szerint- a reálfólium elve alapján- minden egyes önálló ingatlanról készült egy telekkönyvi betét. A telekkönyvet a járásbíróóságok vezették a nemperes eljárás szabályai szerint.

A jelenleg működő egységes ingatlan-nyilvántartási rendszert az állami földnyilvántartás és a telekkönyvi rendszer a valóságos állapot szerinti összeszerkesztésével jött létre. A szerkesztési eljárás 1972 és 1980 között ment végbe a 1972. évi 31. sz. törvényerejű rendelet és a 27/1972. (XII. 31.) MÉM sz. rendelet alapján. Az összeszerkesztés befejezését követően az elkészült tulajdoni lapokat és az ingatlan-nyilvántartási térképet a helyi tanácsnál 30 napig közszemlére kellett tenni, amelyről az érdekelteket hirdetményi úton értesítették. Az érdekeltek a közszemle utolsó napjától számított 30 napon belül a járási földhivatalnál fellebbezést nyújthattak be a szerkesztési határozat ellen. Fellebbezés hiányában az egységes ingatlan-nyilvántartás a közszemle utolsó napját követő napon érvénybe lépett, s ezzel a telekkönyv és az állami földnyilvántartás hatályát veszítette. Az ingatlan-nyilvántartást a 1972. évi 31. sz. törvényerejű rendelet illetve a 27/1971 (XII. 29.) MÉM sz. rendelet szabályozta 1991. december 31.-ig. A számítógépi adatfeldolgozáson alapuló ingatlan-nyilvántartás hatályos szabályairól a 1997. évi CXLI. tv. (továbbiakban: Inyvtv.), a 109/1999 (XII. 29.) FVM sz. rendelet illetőleg a 338/2006. Kormányrendelet rendelkezik.

A magyar ingatlan-nyilvántartást a körzeti földhivatalok által vezetett, közhiteles és publikus ingatlanleltár, amely az ország egész területére és minden ingatlanára kiterjed. A nyilvántartás jellegét tekintve vegyes rendszerű lajstrom, mivel egyszerre szolgálja az ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmét, illetve a makrogazdasági tervezést és statisztikai adatgyűjtést, továbbá alapját képezi az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi kötelezettségek (így például az adó és illeték) megállapításának.²⁵

Az ingatlan-nyilvántartás funkciója, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó, illetőleg azokra vonatkozó magánjogi, ezen belül dologi jogi jogviszonyokról megbízható, kétségmentes információt adjon a forgalomban fellépők számára, ezen alapulón kiszámíthatóságot, jogbiztonságot teremtsen az ingatlanforgalomban.²⁶

Az ingatlan-nyilvántartás részei az alábbiak:

1. tulajdoni lap
2. ingatlan-nyilvántartási térkép

²⁴ Vass János: Agrárjog- kari jegyzet, 107. oldal

²⁵ Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében, 15. oldal

²⁶ Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében, 16. oldal

3. irattár
4. törölt bejegyzések állománya

A tulajdoni lap az ingatlan-nyilvántartás joghatásainak központját képezi, kizárólag hozzá kötődnek és kapcsolódnak az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi hatásai. A tulajdoni lap az ingatlanok egyfajta jelképi megjelenítéseként szolgál, és ezen alapulón a jogok és jogilag jelentős tények deklarációját testesíti meg, ezzel megteremtve az anyagi jogok látszatát, a jog látszatán alapuló szerzés védelmét.²⁷ A tulajdoni lap három részből áll: a birtoklapból, a szűkebb értelemben vett tulajdoni lapból és a teherlapból. A tulajdoni lap I. része az ingatlan természeti azonosító adatait tartalmazza, mint például a helyrajzi számot, fekvésének megjelölését (belterület vagy külterület), a művelési ágát, a minőségi osztályt, a kataszteri jövedelmet, továbbá a földrészleten emelt ingatlan jogi jellegét. A tulajdoni lap II. részén történik feltüntetésre az ingatlan tulajdonosa illetve az ingatlanra vonatkozó használati joggal vagy vagyonkezelői joggal bíró személyek, továbbá itt kerülnek nyilvántartásba a tulajdonos esetleges kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése, mint jogi tények. A tulajdoni lap III. része- az úgynevezett teherlap- mindazon jogokat és tényeket tartalmazza, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. 16. és 17.§-ok taxatív felsorolása szerint be- illetve feljegyezhetők.

Az Inyvtv. 16.§-a alapján a következő ingatlanhoz kapcsolódó jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be az ingatlan-nyilvántartásba:

- ❖ tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog,
- ❖ a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog,
- ❖ megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog,
- ❖ haszonélvezeti jog és használat joga,
- ❖ telki szolgálmi jog,
- ❖ állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgálmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgálmiak és használati jogok,
- ❖ elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog,
- ❖ tartási és életjáradéki jog,
- ❖ jelzálogjog (önálló zálogjog),
- ❖ végrehajtási jog.

²⁷ Vass János: Agrárjog- kari jegyzet, 101. oldal

Továbbá az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel az Inytv. 17.§-a alapján:

- ❖ a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése,
- ❖ a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás,
- ❖ a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése,
- ❖ kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása,
- ❖ az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása,
- ❖ bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása,
- ❖ az ingatlan jogi jellege,
- ❖ bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
- ❖ épület létesítése vagy lebontása,
- ❖ az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
- ❖ jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege,
- ❖ bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
- ❖ bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás,
- ❖ a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom,
- ❖ az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása,
- ❖ árverés, nyilvános pályázat kitűzése,
- ❖ a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására,
- ❖ tulajdonjog fenntartással történt eladás,
- ❖ a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás,
- ❖ jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása,
- ❖ ranghely megváltoztatása,
- ❖ a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (2) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, illetőleg a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (3) bekezdése szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább négyötödét feljogosító alapító okirat módosítása, továbbá az elfogadás, a módosítás időpontja.

Míg a kötelmi jogok bejegyzése fakultatív, a dologi jogokat (például tulajdonjog) kötelező az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, mivel a bejegyzés feltétele a jogkeletkezésnek illetve jogváltásnak a korábbi fejezetben említett tradíciós tulajdonátruházási rendszer alapján. A nyilvántartásba vétel elmulasztása esetére magánjogi és közjogi szankciók állnak be. A magánjogi szankciók közé tartozik a jogkeletkezésének vagy érvényesítésének kizárása, a közjogi szankció pedig a közigazgatási hatóság által kiszabott bírság. A nyilvántartásba vétel a tulajdonlapra történő bejegyzéssel történik az ingatlan-nyilvántartás elveinek érvényesülése mellett.

Az ingatlan-nyilvántartás elvei a következők:

- ❖ bejegyzés elve (*novatio*),
- ❖ nyilvánosság elve (*publicitas*),
- ❖ közhitelesség elve (*publica fides*),
- ❖ rangsor elve (*prioritas*),
- ❖ jogszerűség elve (*legalitas*),
- ❖ okirati elv
- ❖ kérelemhez kötöttség elve, és
- ❖ kötelező használat elve.

Ezek közül a bejegyzés, a legalitás, a nyilvánosság, a közhitelesség és a rangsor elvét szeretném bővebben kifejteni dolgozatomban terjedelmi határait való tekintettel.

A bejegyzés elve

A bejegyzés tágabb értelemben vett jelentése a jogok bejegyzését, a tények feljegyzését és az adatok átvezetését foglalja magába, így általánosságban elmondható, hogy a bejegyzés elve vonatkozik az ingatlan-nyilvántartás tartalmának bármilyen változására.

Alaki értelemben a bejegyzés kiterjed Magyarország területén megtalálható valamennyi ingatlanra és az azokra vonatkozó dologi és kötelmi jogi jogosultságokra. Ez azonban nem érvényesül általános jelleggel, az Inyvtv. által felsorolt jogokon és tényeken kívül más jog bejegyzését vagy más tény feljegyzését csak külön törvény rendelheti el.

A bejegyzés elvéhez szorosan kötődik a specialitás és a legalitás elve. Az specialitás elve a dologi jog zártkörűség és egyediség elvein alapszik, mivel pontosan meg kell jelölni

(1) az ingatlant, amire vonatkozik, (2) a tényt/jogot, ami bejegyezésre kerül, illetve (3) azt a személyt, akire a bejegyzendő jog/tény vonatkozik. A specialitás elvét alkalmazza az ingatlan-nyilvántartás, hiszen a reálfólium elve alapján valamennyi önálló ingatlant külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani.²⁸ A legalitás elve az ingatlan-nyilvántartás közhitelességéhez járul hozzá, hogy a törvényi feltételeket teljesítő bejegyzési kérelmeket a törvény által feljogosított és hatáskörrel bíró államigazgatási szerv szabályszerű határozatával jegyzi be a törvényben meghatározott eljárás keretei között.²⁹

A bejegyzés elve anyagi értelemben vett értelmezése alapján a joghatás kiváltásának feltétele a bejegyzés, amely lehet deklaratív és konstitutív hatályú is.

Az Inytv. 3.§ (2) bekezdésében a konstitutív hatállyal bíró jogokat taxatív módon felsorolja, vagyis *a contrario* főszabály szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok deklaratív hatállyal bírnak. A konstitutív hatály alapján a jogok az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel keletkeznek, ilyen hatályú az átruházáson alapuló tulajdonjog, valamennyi szerződéses megállapodáson alapuló dologi jog- például a vagyonkezelői jog, földhasználati jog, jelzálogjog (önálló zálogjog), haszonélvezeti jog, használati jog, telki szolgalmi jog. A konstitutív hatály azonban csak a bejegyzéshez és a jog módosulásához kapcsolódó joghatást foglalja magába, mivel e jogok megszűnése ingatlan-nyilvántartáson kívül, azaz törlésük nélkül is bekövetkezhet. Mivel ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartás és a valós jogi helyzet egymástól eltér, a közhitelesség érvényesülése érdekében szükséges azt a változást lehető legrövidebb határidőn belül az ingatlan-nyilvántartásba is rögzíteni.

A bejegyzés deklaratív hatállyal bír amennyiben a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartáson kívül keletkezik (ráépítés, beépítés, elbirtoklás, öröklési, élettársi és házastársi vagyonközösség létrejötte során, hatósági határozattal vagy hatósági árverés útján történő tulajdonszerzés esetén), bármely jogszabályon (például közérdekű szolgalmak és használati jog) vagy hatósági határozaton (például földhasználati jog) alapuló dologi jog esetén, illetve kötelmi jellegű jogok esetén (például elő, visszavásárlási jog, vételi jog).³⁰ A deklaratív hatály értelmében a bejegyzés már egy fennálló jogot rögzít, tehát nem keletkezteti azt, a bejegyzéssel a joghoz/tényhez csupán egy többletjoghatást fűz, amely értelmében az adott jog harmadik személyekkel szemben abszolút jelleggel hatályossá válik, vagyis az *inter partes* létrejött jogból a bejegyzés *erga omnes* hatállyal bíró jogot alakít és biztosít a jogosult számára. A deklaratív hatály ezen többletjoghatása természetesen a konstitutív hatálynál is érvényesül, a különbség a kettő között abban nyilvánul meg, hogy a bejegyzés a jogot keletkezteti-e vagy már egy létező jogot rögzít.

²⁸ A perszonálfólium elvével ellentétben, a reálfólium elve szerint a nyilvántartás alapját nem az ingatlantulajdonos személye, hanem maga az ingatlan mint önálló nyilvántartási egység.

²⁹ Inytv. kommentár

³⁰ Inytv. kommentár

Az Inyvtv. 17. § (2) bekezdése alapján a tények feljegyzése deklaratív vagy informatív hatállyal történhet. Az informatív hatállyal történő feljegyzés elmaradása a tényhez egyébként fűződő joghatást nem érinti (például gondnokság alá helyezés ténye).³¹ A deklaratív hatályú feljegyzés a tényhez azt a többletjoghatást fűzi, hogy a tény abszolút jogúvá válik, tehát a jogosult azt mindenkivel szemben érvényesítheti.

A nyilvánosság elve

Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános, mivel az ingatlan-nyilvántartás jogvédelmi és jogbiztonsági feladatát csak akkor tudja teljesíteni ha a benne szereplő jogokról és tényekről bárki tudomást szerezhet. A jogalkotó a nyilvánosság elvén keresztül úgy gondoskodik az ingatlanforgalom biztonságáról, hogy a tulajdonosi hatalom fennállásának külső jelzésének- vagyis a tulajdoni lapnak- megtekintésével a vevő meggyőződhet arról, hogy valóban a tulajdonostól vásárolja-e meg az adott ingatlant (a *nemo plus iuris* elvének kötelező érvényesülése miatt). Ugyanakkor a nyilvánosság elve biztosítja azt is, hogy az ingatlanra vonatkozó jogot szerző személy jogszerzését mindenkivel tudassa és elismertesse a *cognitio* elv érvényesülése mellett, amely kimondja, hogy ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, illetve ha valamely tényt oda feljegyezték, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tartalmi korlátozás nélkül megismerhető, azt bárki megtekintheti, arról feljegyzést készíthet, hiteles vagy nem hiteles másolatot kérhet. A tulajdoni lapról hiteles és nem hiteles másolat három féle lehet: (1) a teljes másolat, amely valamennyi bejegyzést tartalmazza szó szerint, (2) a kivonatos másolat (szemle), amely csak a fennálló bejegyzéseket tartalmazza szó szerint, a megszünt bejegyzésekre pedig csak utal, illetve a (3) részleges másolat, amely csak a kívánt bejegyzéseket tartalmazza szó szerint. A tulajdoni lapról hiteles másolatot bármely- tehát nem csak az ingatlan fekvése szerint illetékes- földhivatal, illetve az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője és a közjegyző adhat ki. Tulajdoni lap másolatot a polgármesteri hivatal okmányirodái is készíthetnek.³²

Az ingatlan-nyilvántartás más részeinek megismerése korlátozható- az 1992. évi LXII. adatvédelmi törvény (Avtv.) rendelkezései alapján- tulajdonos és más jogosult személyes adatainak védelme érdekében. Ez alapján a földhivatal adatszolgáltatásának mértéke korlátozott, vagyis csak a jogosult vagy kötelezett teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közjegyzői okiratba foglalt engedélyével ismerhető meg az

³¹ Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, Magyar Jog, 2001. 9. szám 514. oldal

³² 248/2005 (XI.15.) Kormányrendelet

okirattárban lévő és a jogosult bejegyzése alapjául szolgáló magán- és közokiratok, hatósági határozatok tartalma, illetve a jogosult személyi azonosítója, a tulajdonosok névjegyzéke.³³

A közhitelesség elve

A közhitelesség törvényi véelme az ingatlan-nyilvántartás alapján szerzők védelmét és az ingatlanforgalom biztonságát szolgálja, mivel lehetővé teszi, hogy a jogszerzők további utánajárás, nyomozás nélkül a tulajdoni lap megtekintése alapján megítélhessék az ingatlan valós jogi helyzetét. A közhitelesség célja a közbizalom kialakítása, amely azon alapul, hogy ha valaki a nyilvántartás tartalmában bízva, ahhoz igazítja magatartását (tehát szerződést köt vagy nyilatkozatot tesz), úgy bizalma elnyeri jutalmát, és ez bejegyzésre is került, a törölt jog/tény jogosultja nem léphet fel vele szemben.³⁴ A védelem azonban kizárólag a jóhiszemű szerzőket illeti meg. Az Inyvtv. 5.§ (3) bekezdése szerint jóhiszemű jogszerzőnek minősül az, aki azt ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot.³⁵ A közhitelesség elvéhez szorosan kötődik a *cognitio* törvényes véelme: ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, illetve ha valamely tényt oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.³⁶ A *cognitio* véelme kiterjed a széljegyzett jogokra illetőleg tényekre is. Az Inyvtv. 5.§ (2) bekezdése továbbá tartalmaz egyfajta bejegyzést legitimáló véelmet, mikor kimondja, hogy az ellenkező bizonyításig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogról és a feljegyzett tényről véelmezni kell, hogy az fennáll, és az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogosultat illeti meg. A jogok, tények törlése esetén- az ellenkező bizonyításig- azt kell véelmezni, hogy azok nem állnak fenn.

Fontos hangsúlyozni, hogy a közhitelesség elvét össze kell kapcsolni a nyilvánosság elvével, mivel csak a kellőképpen nyilvános ingatlan-nyilvántartás válhat közhitelessé, mert a jóhiszemű harmadik személyek védelmének előfeltételeként szolgál a nyilvántartási tartalom ismerete.

Itt szeretnék visszareflektálni dolgozatom előző fejezetére, mivel a közhitelesség elvének csorbulását okozza a Ptk. az ingatlan többszöri eladásának esetére szolgáló szabályozása. A közhitelesség elvéből következően annak a tulajdonjogát kell véelmezni, aki először lett tulajdonosként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A Ptk. 117.§ (4) azonban bizonyos esetben az elsőnek birtokba lépett vevőt részesíti előnyben a

³³ Legf. Bír. Kfv. IV. 37.332./2005., KGB 2006/1.125

³⁴ Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, Magyar Jog 2001. 9. szám 514. oldal

³⁵ Az Inyvtv.-beli jóhiszeműség definíciója eltér a Ptk.-beli meghatározástól, mivel egyfajta többlet feltételként megkívánja, hogy a jogot a fél ellenérték fejében szerezze meg. A Ptk. alapelvei alapján jóhiszemű az, aki nem tud, s kellő körültekintés tanúsítása mellett sem kellene tudnia a látszattal ellentétes valóságról. - Bíró György-Lenkovics Barnabás: Általános tanok, 79. oldal

³⁶ Inyvtv. 5.§ (1)

nyilvántartásba bejegyzettel szemben. Többszöri eladás esetén az a vevő követelheti a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, aki elsőnek jóhiszeműen birtokba lépett, ha pedig ilyen nincs, a korábbi vevő, kivéve ha a későbbi vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A birtokba lépő akkor tekinthető jóhiszeműnek, ha az ingatlan-nyilvántartás tartalma nem szól a megszerzése ellen, tehát például nincs már vevő tulajdonjogi kérelme széljegyezve, valamint nem tud és kellő körültekintés mellett sem kellene tudnia a többszöri eladás tényéről. A Ptk. 117.§ (4) azonban nem csak a közhitelesség elvét, hanem a rangsor elvének érvényesülését is rontja.

A rangsor elve

Az ingatlan-nyilvántartás legkülönlegesebb és egyben legmeghatározóbb elve a rangsor elve, ugyanis a kötelmi joggal ellentétben, a dologi jogban a versengő jogok körében az időben előbb keletkezett jog az „erősebb”, és a rangsor a jogok keletkezésének sorrendjét állapítja meg. Logikailag következtethető, hogy a különböző jogosultságok versenyében a jog szerinti első szerző (*iure prior*) nem a jogváltozásról szóló megállapodás időpontja szerinti időben első szerző (*tempore prior*), hanem a nyilvántartást először igénybe vevő szerző (*iure prior*). Így a nyilvántartási igényérvényesítéshez és nem a jogátzállásról való megegyezéshez kapcsolódik a szabály: „*Qui prior tempore potior iure*”, azaz a nyilvántartási *tempore prior* egyben *iure prior*. Ez a szabály pedig a nyilvántartási rangsor- anyagi és alaki- szabályát is jelenti egyben.³⁷

A rangsor a ranghelyek időbeni sorrendje, vagyis a hatályos ingatlan-nyilvántartásunk intern hatállyal a rangsort úgy alakítja ki, hogy az érkező beadványok érkezésük sorrendjében kerülnek iktatásra, majd bejegyzésre (ez alapítja meg a ranghelyet). Ezért is kiemelkedően lényeges, hogy a beérkezett kérelem iktatószáma a tulajdoni lapra azonnal széljegyezésre kerüljön. A rangsor elvének érvényesülése alapján tehát, amennyiben a bejegyezni kért jog konstitutív hatályú, úgy nem a szerződéskötés időpontja, hanem egy tőle elkülönülő időpont, a bejegyzés időpontjától keletkezik a jog. Fontos hangsúlyozni, hogy a kérelem beadásával csak a kérelmező csak akkor szerez rangsort, vagyis jogának hatályosulási pozíciót, ha a kérelem és annak alapjául szolgáló okirat alkalmas a helyt adó elintézésére.³⁸

A rangsori értelmezésnek két oldala van, eljárásjogi és anyagi jogi. Az alaki, vagyis eljárásjogi rangsor a bejegyzési kérelmek intézésének eljárási sorrendjét alapítja meg azok iktatási sorrendjük alapján, míg az anyagi jogi rangsor a bejegyzésre kerülő jogok és tények hatályosulásának időpontját jelzi. A gyakorlat alapján az esetek nagytöbbségében az iktatási sorrend egyben a hatályosulási sorrendet is meghatározza, ám mégis sokszor nem

³⁷ Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében, 371.oldal

³⁸ Kurucz Mihály: Magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások tükrében, 375.oldal

esik egybe az alaki és anyagi jogi értelemben vett rangsor időpontja, például a ranghely fenntartás eszköze vagy a hiánypótlási eljárás során.³⁹

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás négy fő szakaszra osztható: (1) az iktatásra, (2) a széljegyzésre, (3) a beadvány intézésére, és (4) a bejegyzésre vagy kérelem elutasítására. A körzeti földhivatalok a beérkezett beadványokról elektronikus úton iktatókönyvet vezetnek, amelybe mindegyiket érkezésük időpontja szerint, külön-külön számon iktatják. Azonban a kérelmeket nem intézik el nyomban a beadáskor, így az elintézésre váró beadvány iktatószáma a tulajdoni lapra széljegyként feltüntetésre kerül, a joggal/ténnyel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítva. A beadványokat az iktatószámok sorrendjében (rangsor) kell elintézni. Az általános ügyintézési határidő a 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.) mint háttérjogszabály rendelkezései alapján 22 munkanap, azonban az érdemi döntést 90 napon belül kell meghozni, ha a beadvány harmincnál több érdekeltet vagy önálló ingatlan érint.⁴⁰ Dolgozatom témája szempontjából lényegesnek tartom kiemelni, hogy kizárólag közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján teljesíthető az Inytv. 3.§ (2) bekezdésébe foglalt jogok- tulajdonjog, hasznélvezeti jog, használat joga, telki szolgálmi jog, vételi jog, jelzálogjog, önálló zálogjog- keletkezésének, módosulásának, megszűnésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése illetőleg törlése. Amennyiben a benyújtott okiratok kisebb alaki vagy tartalmi pótolható hiányosságokban szenvednek, a földhivatalnak fel kell hívnia a kérelmezőt a hiány pótlására. A hiánypótlásra 10 munkanapos határidő áll rendelkezésre, amely kérelemre további 10 munkanappal meghosszabbítható. A földhivatal az ügy érdemében eredményük alapján kérelemnek helyt adó, elutasító vagy részben elutasító határozatot hoz, eljárási kérdésekben pedig végzést, amelyeket a földhivatal fellebbezés alapján kijavíthat, kiegészíthet, módosíthat vagy visszavonhat.

Az a fél, aki sérelmet szenved az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése által, e sérelem megszüntetését követelheti törlési per által. Törlési per két okból kifolyólag kerülhet sor: (1) a bejegyzés érvénytelen okiraton vagy utólag hatályon kívül helyezett bírósági vagy egyéb hatósági határozaton alapuló érvénytelensége miatt, (2) illetve az ingatlan-nyilvántartás tartalom utólagos helytelensége (például a jog megszűnt, tény megváltozott) miatt.⁴¹ Elvi élel kívánom aláhúzni azonban, hogy a közhitelesség elvének védelme érdekében egy bizonyos (három év) idő eltelte után a jóhiszemű jogosultra vonatkozó jog

³⁹ A 1885. évi telekkönyvi rendtartás kifejezetten tiltotta a bejegyzési kérelmek hiánypótlását a rangsor jogvédelmi hatásának érvényesülése érdekében. (Tr. 61.§) A rangsor szempontjából a hiánypótlási eljárás kizárása azért fontos, mert így elkerülhetők a további ügyintézés hátráltató, ezzel a rangsort befagyasztó helyzetek kialakulása.

⁴⁰ Inytv. 45.§ (2)

⁴¹ Inytv. 62.§

vagy tény törlését a törvény nem engedi. Az Inyvtv. 62.-63.§ rendelkezései alapján az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki a bejegyzés folytán szerzett jogot, addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított hatvan nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt.⁴² ⁴³ A keresettel a sérelmet szenvedő fél kérheti a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén. Kivételes esetben ügyész is benyújthatja a keresetet, erre azonban abban az esetben kerülhet sor, ha a tulajdon-átruházás során a kötelmi vagy a dologi ügylet hibás, ezáltal válik maga a bejegyzés is érvénytelenné. A fentiekből látható, hogy az ingatlan-nyilvántartási szabályozás számos lehetőséget nyújt az anyagi jogi jogosultnak, hogy jogainak érvényt szerezzen, ez azonban nem engedhető meg korlátlan ideig az ingatlan-nyilvántartáshoz fűződő közbizalom megőrzése érdekében. A határidőt elsősorban a jóhiszemű harmadik személy jogszerzése határozza meg. Az AB 51/2009. számú határozata kimondja, hogy azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet az érvénytelen bejegyzéstől számított három év alatt lehet törlési kereset megindítani, függetlenül attól, hogy a jogsértő bejegyzésről értesült-e vagy sem annak jogosultja. Ez a szabály áttöri a nemo plus iuris elvét és jóhiszemű harmadik személyeket védi a tényleges anyagi jogi jogosulttal szemben. Tehát már nem a közvetlen jogszerzőre, hanem az ingatlan-nyilvántartási törvény által jóhiszeműnek tartott személyekre vonatkozik, vagyis akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezték jogukat.

A rendelkezési jog bizonyos korlátai: az elővásárlási, a visszavásárlási és a vételi jog

A dologi és a kötelmi jog közötti különbségtétel

Dolgozatom e témakörének kibontakoztatása előtt elengedhetetlennek tartom a dologi jog fogalmának illetőleg a polgári jog rendszerében való elhelyezkedésének tisztázását.

⁴² Inyvtv. 63.§ (2)

⁴³ BH.2006.251.: Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán, az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére nem kézbesítették, a törlési keresetet a bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet megindítani.

Nemzetünk jogrendszere alapvetően két nagy csoportra oszlik: a közjogi és a magánjogi szabályokra. Míg a közjog az állami szervezetet és szerveinek működését illetve a közhatalom gyakorlását szabályozza, a magánjog szabályrendszere alapvetően a magánérdekű, magánélet viszonyait szabályozó jogszabályokat foglalja önmagába. A magánjog a klasszikusan vett értelmezés alapján három főrésze osztható: közös elemeket tartalmazó általános részre, vagyonjogra és a szélesebb értelemben vett személyi jogra.

A dologi jogi jogviszony olyan polgári jogi jogviszony, amely alanyai a polgári jogi jogalanyok, tartalma pedig az egyes dologi jogokból fakadó jogok és kötelezettségek.

Bár a római jogászok is használták már a mai értelemben vett dologi jog szabályait, általános fogalmát nem fogalmazták meg. Helyette a tulajdon jogintézményét határozták meg, mint testi tárgyakon fennálló teljes jogi hatalmat. A római jog alapján a tulajdon testi tárgyon fennálló teljes jogi hatalmat ruházott a jogosultra (*plena potestas*), amelyet mindenki vel szembeni védelemben (*in rem*) részesített. A dologi jog mint absztrakt gyűjtőfogalom a középkori európai jogtudomány eredménye. A glosszátorok, kommentátorok, majd a német pandektajog tudósai mindvégig megőrizték a római jog alapjait, annak ellenére, hogy a feudális jogokban a római jogi dologtulajdon érvényesülése a dolognak csak meghatározott körére korlátozódott, így a szerzeményi javak és ingóságok mellett a földre. A 19. század után a polgárosodás eredményeként a dologi jog szabályozása nagymértékben átalakult, amely során kialakult a mai dologi jog fogalom és rendszertana.⁴⁴

A dologi jog a legáltalánosabb megfogalmazás szerint a vagyoni berendezkedés joga. A dologi jog szabályai határozzák meg, hogy kikhez tartoznak az adott társadalom rendelkezésére álló összes anyagi javak, kik uralják a javakat, illetve kik rendelkezhetnek felettük. Megállapítható, hogy a dologi jog körébe a vagyonjogon belül az úgynevezett uralmi jogok tartoznak. Uralmi jogként az egy dolog feletti jogi uralmat értjük, amely vagyonjogi státuszt biztosít, és amelyet mind a törvény, mind mindenki más is elismer. A törvény az elismerésen kívül fontos szerepet játszik annak érdekében, hogy az uralmi jog jogosultját kiemelten védje abban, hogy teljes, csak a törvény által körbehatárolt jogi hatalmat gyakorolhasson az uralmának tárgya felett; őt ebben a hatalomgyakorlásban senki se akadályozhassa vagy zavarhassa meg. Ezek a jogok teszik a dologi jog gyakorlását kizárólagossá, illetve kirekesztő jellegűvé.⁴⁵

A dologi jog az ingókra, ingatlanokra és más dolognak minősülő fogalmakra vonatkozó abszolút jog, vagyis olyan jog amely a jogosultat mindenki vel szemben megillet. A dologi jog jogviszonyai abszolút szerkezetűek, mivel jogosultjait rögzíti a törvény, akivel szemben mindenki más tartózkodásra, be nem avatkozásra, e jogoknak a törvény által megszabott határok közötti tiszteletben tartásra kötelezett. A dologi jog tehát az emberek egymás közötti viszonyait szabályozza, mivel a jogosultnak mindenki mással szembeni jogát

⁴⁴ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, 11.-12. oldal

⁴⁵ Lenkovics Barnabás: Dologi jog, 13. oldal

fejezi ki. Amennyiben valaki- anélkül, hogy arra jogcímet szerzett volna- akadályozza a tulajdonost jogai gyakorlásában, közte és a tulajdonjog jogosultja között egy relatív szerkezetű (kötelmi jogi) jogviszony keletkezik. A dologi jog és a kötelmi jog közti abszolút és relatív szerkezet alapján történő elhatárolásról Grosschmidnak érdekes álláspontja volt: „*a tulajdonjog úgynevezett kihatásai abszolút, de létének bizonyosságában mindig relatív... holott az obligáció kihatásaiban relatív, létezésben abszolút.*”⁴⁶

A kötelmi joggal ellentétben típuskénszer jellemző a dologi jogra, mivel dologi jogot csak törvény hozhat létre és annak tartalmát is csak törvény határozhatja meg. A dologi jogviszonyok közvetett tárgyai nemcsak dolgok lehetnek, hanem olyan forgalomképes vagyoni jogok is, amelyek természetével ez nem ellentétes, és amelyekre az egyes dologi jogok megfelelően értelmezhetőek.

A dologi jogok - ezen belül is kiemelten a tulajdonjog- egyik legfőbb sajátossága a hozzájuk kapcsolódó viszonylagos állandóság és a szabályok jellegével biztosított zártkörűség. Egy dolog tulajdonját a személyek többnyire azzal a tartós céllal szerzik meg, hogy ez a jogviszony tartósan fennmaradjon, esetleg az változatlan formában jogutódlás formájában jogutódjaira átszálljon. Tisztán látható tehát, hogy a tulajdonjogi jogviszonyok megszerzésével szándékolt hatás nem zárul le a jogügylet végbemenésével, teljességével a kötelmi joggal ellentétben. A dologi jogok állandóságába vetett bizalom nagy hatással van a jogi szabályozásra, mivel a dologi jogi jogviszonyok már nem csak gazdasági szempontból válnak kiemelkedő jelentőségűvé, hanem a társadalmi jelentőségét oly mértékben növeli, hogy ezáltal a jogi védelem egyik központi szereplőjévé válik. A speciális jogi védelem értelmében a tulajdont emberi jogi és alkotmányos védelemben részesíti az Európai Emberi Jogi Bíróság, az Alkotmány illetve az Alkotmánybíróság gyakorlata.

A dologi jogi szabályok kapcsán ezért különös jelentősége van annak, hogy a forgalmi szokásoknak és a köztudatban elterjedt, a jogi forgalom számára már régóta ismert illetőleg alkalmazott szabályoktól csak különösen indokolt esetben térjen el a jogalkotó. A dologi jogi szabályozásban a mélyreható változásokat lehetőség szerint kerülni kell. E kógens jelleggel biztosított zártkörűségének történetileg igazolt elsődleges szerepe, hogy megakadályozza újabb, osztott tulajdonhoz hasonló kötöttségeknek a magánautonómia talaján való kialakulását azzal, hogy a tárgyi jog nem teszi lehetővé az időben és terjedelemben korlátlan, vagy nem kellő mértékben korlátozott jogok alapítását. A dologi jog zártkörűsége a dologi jogi szabályozás központi eleme, amely a különböző tradíciókkal rendelkező jogrendszerek dologi jogi szabályozásának is egységes sarokpontja.⁴⁷

⁴⁶ Grosschmid Béni: Fejezetek a kötelmi jogunk köréből, 214. oldal

⁴⁷ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 576. oldal

A dologi jog fontosabb elveit megismerve nyilvánvalóvá válik, hogy bár a magánjog két külön, egymástól elhatárolt területét képezi a dologi és a kötelmi jog, mégis egymásra való kölcsönhatásuk és szoros kapcsolódásuk vitathatatlan. Elméleti síkon, amikor a tulajdonos a dolgot eladja, elcseréli, vagy a tulajdonjogot átruházza kötelmi jogi jogviszonyt keletkeztetett, gyakorlatilag pedig a tulajdonjogi jogosultságát, azon belül is a rendelkezési jogát gyakorolta. A szerződések számottevő része (elsősorban nyilvánvalóan a *dare* típusú kötelezettséget megalapozóak) valójában a tulajdonjogból fakadó jogosultságok gyakorlásáról szól. Gyakorlati síkon is be kell ismernünk, hogy a dologi jog és a kötelmi jog elmosódása nyilvánvaló, és alig támasztható alá olyan rendszer, amely ezt az elhatárolást következetesen fenntartja.⁴⁸ A dologi jog és a kötelmi jog között meghúzott elméleti határ a gyakorlat alapján áttörésre került napjainkra, ezt Szladits Károly már 1895-ben hangsúlyozta, amikor azt mondta, hogy: „*a vagyoni jogok dologi és kötelmi jogokra való felosztása tehát nemcsak, hogy rendszertanilag hibás, hanem a legnagyobb mértékben hiányos is mivel a római jog testére volt szabva s a mai jog már régen kinötte.*”⁴⁹

Az elővásárlási, a visszavásárlási és a vételi jog közös vonásai

A dologi és kötelmi jog közti mezsgyét számos jogintézmény tölti be, többek között a dologi hatályú elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog, amelyek dolgozatomban további tárgyát képezik.

E jogintézményeket a Ptk. az adásvételi szerződés különös nemeiként szabályozza, mégis rendkívül fontos dologi jogi hatással bírnak, hisz nyilvántartásba vétellel dologi hatályúvá tehetők. A citált jogintézmények fontos hatással bírnak a tulajdonjog átruházásra- a gyakorlatban főleg ingatlanok esetében- mivel egyfajta átruházást korlátozó tényezőként egyoldalú nyilatkozattal megváltoztathatja a szerződés alanyát (lásd elővásárlási jog) vagy akár a szerződés megkötését is indukálhatja (lásd vételi jog).

Az elővásárlási jog, a visszavásárlási jog és a vételi jog közös vonásaként rendkívül fontos kiemelni azt, hogy a jog olyan hatalmasságot biztosít a jogosult számára, hogy egyoldalú nyilatkozatával jogviszonyt keletkeztethet. Az elővásárlási jog alapján a jogosult- amennyiben a tulajdonos a dolgot el kívánja adni- a vevő helyett maga léphet az adásvételi szerződésbe. A jogosultnak tehát elsőbbségi joga van annak a dolognak a megvételére, amelyre vonatkozóan kikötötték az elővásárlási jogot.⁵⁰ A visszavásárlási jog jogosultja egy korábbi adásvételi szerződésben kikötött joga alapján szintúgy egyoldalú akaratkijelentésével visszavásárolhatja a dolgot a vevőtől, míg a vételi jog ennél is tágabb

⁴⁸ Menyhárd Attila: Dologi jog, 42. oldal

⁴⁹ Szladits Károly: Dologi és kötelmi jog. Jogtudományi Közlöny, 1895/42. szám

⁵⁰ Ptk. Kommentár, 1440. oldal

módon fogalmaz, a vételi jog jogosultja valamely dolgot akármikor egyoldalú nyilatkozatával megvásárolhat. Mindezek mellett azonban számos különbséget vélhető felfedezni a jogintézmények között. A vételi jog azonban különbözik az elővásárlási jogtól abban, hogy míg a vételi jog jogosultja akkor is megvásárolhatja a vételi jog tárgyát, ha azt a tulajdonos már nem kívánja eladni, addig az elővásárlásra jogosult csak a tulajdonos akaratával szerezheti meg a dolgot. További különbség, hogy míg a vételi jog gyakorlásánál a szerződés tartalmát az eladó és a vevő eredeti megállapodása határozza meg, addig az elővásárlási jog gyakorlásánál a tulajdonos és az ajánlattevő harmadik személy megállapodása. A vételi jog és a visszavásárlási jog között pedig az a különbség, hogy a vételi jog jogosultja olyan dolgot vásárol meg egyoldalú nyilatkozatával, amely korábban sosem volt tulajdonában.⁵¹

Elméleti élel kívánom aláhúzni, hogy az elővásárlási, visszavásárlási illetve vételi jog a hatályos Ptk. szerint egyfajta logikai lépcsőként van szabályozva, mivel a törvény a 374.§ (5) bekezdésben kimondja, hogy azokban a kérdésekben, amelyeket a törvény a visszavásárlási joggal kapcsolatban nem szabályoz, az elővásárlási jog szabályait kell alkalmazni. A 375.§ (4) bekezdés alapján pedig a vételi jogra a visszavásárlási jog szabályait kell alkalmazni, ami dogmatikailag visszareflektál az elővásárlási jogra.

A további fejezetekben e jogintézmények részletes szabályozását és azok a tulajdonjog átruházásra való kihatását kívánom megvizsgálni.

Az elővásárlási jog

Az elővásárlási jog általános rendeltetése

Az elővásárlási jog a jogosult olyan jogát jelenti, amelynél fogva elsőbbségi joga van egy dolog a megvételére, ha a tulajdonos harmadik személy számára azt el akarja adni. Bár ez a jogosultság a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza, hisz a tulajdonos szabad döntésén alapszik, hogy a dolgot el akarja adni, a szerződési szabadságot mégis korlátozza. A felek közötti szerződési szabadság enyhe mértékben csak annyiban van korlátozva, hogy a dolog tulajdonosa nem szabadon választhatja meg, hogy kinek adja el, ki idegenítheti el a dolgát, ha az elővásárlási jog jogosultja jogával élni kíván. Ez esetben a dolog tulajdonosa és az elővásárlási jog jogosultja ugyanazon feltételek mellett lép szerződéses viszonyra, mint ahogy azt a tulajdonos egy harmadik személlyel tette volna.

⁵¹ Zoltán Ödön: Adásvétel és csere, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1962. 301-312. oldal

Az elővásárlási jog szerződésen vagy jogszabályon alapulhat. A szerződésen alapuló elővásárlási jog létesítéséhez írásba foglalt megállapodásra van szükség, amit az a jogpolitikai igény indokol, hogy a tulajdonos jogait korlátozó megállapodás tartalma hosszútávon ellenőrizhető módon rögzüljön. Az írásbeli megállapodás tartalmi elemeihez tartozik az a dolog megjelölése, amely az elővásárlási jog tárgyául szolgál, és az a személy pontos megnevezése, aki az elővásárlási jog jogosultja lesz.

A tulajdonos több személynek is biztosíthat elővásárlási jogot ugyanazon dologra nézve. Mivel az elővásárlási jog létrehozására különös szabályok nincsenek, a több személy részére biztosított elővásárlási jog létrejöhét egy aktus, megállapodás keretében is, de úgy is, hogy a megállapodások egymást követően kerülnek aláírásra. Amennyiben egy aktus során jön létre a megállapodás az egymás közötti megegyezésüknek megfelelően élhetnek az elővásárlási joggal, megegyezés hiányában a több egy sorban jogosult és a jogával önállóan élő személy közül az eladó választhat.⁵² Ha a több személyt megillető elővásárlási jogok egymást követő aktusok során jönnek létre, értelemszerűen a megállapodások időpontja nyújtja a rangsort a jogosultak között. Ez alapján a később keletkezett elővásárlási jog jogosultja csak akkor gyakorolhatja jogát, ha a korábbi időben keletkezett elővásárlási jog jogosultja jogával nem kíván élni.⁵³ Mivel szerződési szabályról van szó, a kötelmi jog diszpozitív jellege alapján a felek ezektől eltérhetően megállapodhatnak, természetesen csak a felek közös beleegyezése és megállapodása alapján.

Hangsúlyozandó, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási jog csak a szerződést kötő felek egymás közötti viszonyában keletkeztet jogokat és kötelezettségeket, ebből eredően, a szerződésből eredő jogok megsértésére is csak a szerződő felek hivatkozhatnak, illetve a felmerülő igényeket is csak egymással szemben érvényesíthetik. Ez a kérdéskör leginkább abban az esetben merül fel, amikor egy harmadik személy úgy vesz meg egy elővásárlással terhelt dolgot, hogy ezzel az elővásárlási jogosult jogát sérti. Ebben az esetben az elővásárlási jog jogosultja nem érvényesítheti igényét a harmadik személlyel szemben, mivel nincsenek szerződéses jogviszonyban egymással szemben. Ez alól csak akkor indokolt kivételt tenni, ha a harmadik személy nagy biztonsággal megállapíthatja a szerződésen alapuló elővásárlási jog fennálltát, tartalmát és jogosultját is.⁵⁴ Ez az utóbbi helyzet pedig az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba, telekkönyvbe vagy közhitelű nyilvántartásba való bejegyzésével állhat fenn, mivel a bejegyzéssel az elővásárlási jog kötelmi hatálya dologi hatályúvá válik, abban az értelemben, hogy mindenki köteles elismerni, illetve az elővásárlási jog jogosultja jogára a nyilvántartásba való bejegyzést követően bármikor hivatkozhat.

⁵² 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről

⁵³ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 876. oldal

⁵⁴ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 867. oldal

Az elővásárlási jog, mint már korábban említettem, alapulhat jogszabályon is.⁵⁵ Ennek az egyik esete a közös tulajdonban lévő dolog tulajdontársait megillető elővásárlási jog egymás tulajdoni hányadára nézve. A jogszabályon alapuló elővásárlási jog minden esetben megelőzi a szerződésen alapulót, és nem lehet a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot korlátozni, esetleg kizárni szerződésen alapulóval sem. Ha egy dologon több jogszabályon alapuló elővásárlási jog keletkezik, a jogszabályokban felállított rangsor alapján illeti meg a jogosultakat az elővásárlási jog, ám amennyiben a jogszabályok nem rendelkeznek rangsorról, akkor azonos rangsor alapján jogosultak joggal élni.

Fontosnak tartom kiemelni, hogy a szerződésen alapuló elővásárlási joggal szemben, a jogszabályon alapuló elővásárlási jog dologi hatályához nem szükséges a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés, hiszen az a jogszabály erejénél fogva mindenkivel szemben kötelező.⁵⁶ Azonban ha a jogszabályon alapuló elővásárlási jogosultjának az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga nincs bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, az elővásárlási jogának megsértésére 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 kárának megtérítését, ha bizonyítja, hogy az eladó annak ellenére mulasztotta el az ajánlat közlési kötelezettségét, hogy tudott az elővásárlási jogot megalapozó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi minőségéről.⁵⁷

Az elővásárlási jog gyakorlásának előfeltételei és menete

Az elővásárlási jog érvényesülését a törvény úgy kívánja biztosítani, hogy a tulajdonos számára előírja, hogy a harmadik személytől származó vételi ajánlatot az elővásárlási jogosulttal közölni köteles, és amíg a jogosult számára nyitva álló idő el nem telik, a szerződés a dolog tulajdonosa és a harmadik személy között nem jön létre.⁵⁸ Az ajánlatot a dolog tulajdonosa teljes terjedelmében, minden lényeges elemre kiterjedően

⁵⁵ Például a 1994. évi LV. tv. a termőföldről 10.§ (1) bekezdés rendelkezései alapján:

„Termőföld vagy tanya eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) a haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót;

d) a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

(2) Az (1) bekezdés b)-c) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.”

⁵⁶ LB Pfv. VI. 21 146/ 1997. sz.: A jogszabályon alapuló elővásárlási jog- éppen a jogszabályon alapuló jellegénél fogva- mindenkire hatályos, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

⁵⁷ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről

köteles közölni a jogosulttal, hiszem csak így kerülhet abba a helyzetbe, hogy megalapozottan eldönthesse érdekében áll-e az elővásárlási jog gyakorlása. A tulajdonos közlési kötelezettsége éppen ezért a harmadik személy kilétére is kiterjed, hiszen a bírói gyakorlat úgy ítélte meg, hogy sokszor az is döntő szempont, hogy ki az a személy, aki vevőként ajánlatot tett.⁵⁹

A tulajdonos a PK 9. számú állásfoglalás alapján az ajánlat közlési kötelezettsége alól mentesül kivételes esetekben, így akkor, ha a közlés a jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késsedelemmel járna. A bírói gyakorlat alapján a legelterjedtebb felmentési esetek, amikor a jogosultak rendkívüli nagy száma vagy a jogosult ismeretlen helyen való tartózkodása teszi indokolttá.

A tulajdonos közlési kötelezettsége csak arra az ajánlatra terjed ki, amelyet elfogadhatónak tart, vagyis amely alapján hajlandó a szerződés megkötésére. Az új Ptk. rendelkezése szerint az ajánlat közlésével olyan helyzet áll elő, mint ha a tulajdonos eladási ajánlatot tett volna a harmadik személytől származó ajánlatnak megfelelő tartalommal.⁶⁰ Ebből a szabályból levezethető az is, hogy ha olyan dolog adásvételéről van szó, amelyre vonatkozóan adásvételi szerződést csak írásban lehet kötni, akkor a harmadik személytől származó ajánlat közlése is csak írásban történhet érvényesen. A XXV. számú PED IV. pontjának rendelkezése alapján ingatlan esetén az ajánlat közlésének írásban kell megtörténnie.^{61 62}

Az eladó által közzétett ajánlat olyan kötöttséget eredményez, hogy ha egy meghatározott időtartam alatt elfogadó nyilatkozat érkezik az elővásárlási jogosulttól, akkor az adásvételi szerződés létrejön, ellenkező esetben pedig az adásvételi szerződés az eladó és az eredeti ajánlatot tevő harmadik személy között jön létre.

Az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló időtartamat jogpolitikai szempontokból az eladó köteles megszabni az ajánlat körülményeire való tekintettel úgy, hogy számára kedvezően az a lehető legrövidebb időtartamnak feleljen meg, ugyanakkor kellő időt és lehetőséget adjon a jogosult számára is, hogy az ajánlatot megismerhesse és arra

⁵⁸ EBH 2006.1508: Az eladó tulajdonostársnak a harmadik személytől kapott vételi ajánlatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostársak mellett az olyan személlyel is közölnie kell, akiknek a tulajdonszerzését még csak széljegyként tünteti fel az ingatlan-nyilvántartás. Ez utóbbi személy azonban a 1959. évi IV. törvény 145.§(2) bekezdése szerint elővásárlási jogot csak akkor fogja tudni gyakorolni, ha a tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a szerződési ajánlat elfogadására általában elvárhatóan nyitva álló határidőn belül meg is történik.

⁵⁹ Egy jó példa erre, hogy közös tulajdoni illetőség esetén az elővásárlásra jogosultnak nem mindegy, hogy kivel fog közös tulajdonba kerülni.

⁶⁰ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 877. oldal és Új Ptk. 5:201. § (2) „az ajánlat közlése a tulajdonos mint eladó által tett ajánlatnak minősül”

⁶¹ Az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó szerződés megkötésére csak írásban lehet ajánlatot tenni az ajánlati kötöttséget eredményező joghatállyal. Ugyanígy csak írásban lehet ilyen értelmű ajánlatot elfogadni azzal a joghatállyal, hogy az a szerződés létrejöttét eredményezze.

⁶² BH 1980.130: Az elővásárlásra jogosulttal az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot, az eladóval pedig az elfogadó nyilatkozatot írásban kell közölni ahhoz, hogy hatályos legyen

reagálhasson. A 2/2009. PK vélemény alapján az ajánlat közlésekor az eladó olyan határidőt határozhat meg, amely a Ptk. 4.§ paragrafusa szerint a jóhiszeműség és tisztesség és az általában elvárható magatartás tanúsítása mellett alkalmas arra, hogy az elővásárlási jogosult felelősséggel megfontolhassa a szerződési feltételek elfogadhatóságát és felmérje annak teljesíthetőségét. Ha a felek között vitássá válik a határidő megfelelő volt-e, a bíróságnak az eset összes körülményére (szolgáltatás tárgya, vételár nagysága, esedékessége, stb.) való tekintettel kell döntést hoznia. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő anyagi jogi jellegű, amely alapján a megjelölt határidő utolsó napján a jogosult elfogadó nyilatkozatának meg kell érkeznie a tulajdonoshoz. Az új Ptk. sem fosztja meg az eladót ettől az időtartam meghatározási jogától, de csak azt tekinti jogszerűnek, ami a törvényben meghatározott időtartamnál hosszabb.⁶³

Ha az elővásárlási jogosult a nyitva álló határidőn belül nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a Ptk. általános szabályai szerint megkötheti az adásvételi szerződést a vevőként jelentkező harmadik személlyel. Fontos itt kiemelni, hogy a szerződést csakis az ajánlatnak megfelelően vagy annál kedvezőbb feltételek kötheti meg. Az ajánlatnál kedvezőbb feltételek mellett az eladó azért adhatja el külön ajánlat közlési kötelezettség nélkül, mert ami az eladóra nézve kedvezőbb feltételt jelent, az a vevőre nézve szükségszerűen kedvezőtlenebb helyzetet teremt. Így amennyiben az eredeti ajánlat alapján sem kívánt a jogosult elővásárlási jogával élni, nyilvánvalóan feltételezhető, hogy rá nézve kedvezőtlenebb feltételek mellett sem akarja jogát gyakorolni. Az eladó azonban nem jogosult az ajánlatban megjelölt harmadik személytől eltérő személynek eladni a dolgát az ajánlatban közölt feltételek vagy annál kedvezőbb feltételek mellett sem, mivel az ajánlat fontos része a vevő személyének megjelölése.

Amennyiben az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, az adásvételi szerződés egyfajta alanyváltozás bekövetkeztében a tulajdonos és az elővásárlási jogosult között jön létre a Ptk. szerződéskötésre vonatkozó általános szabályai alapján.

Az új Ptk. javaslata megoldást kíván nyújtani arra a felmerülő problémára, hogy több elővásárlásra jogosult esetén mely személy gyakorolhatja jogát elsődlegesen. A hatályos Ptk. alapján, amint ahogy már fentebb is kifejtettem, a több elővásárlási jog alá-fölérendeltségi viszonyban állhatnak egymással, illetve a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi a szerződésen alapulót, a szerződésen alapuló elővásárlási jogok között pedig a szerződéskötés időpontja állít fel egy rangsort. Ez esetben a korábbi, vagyis az előrébb álló elővásárlási jogosult ellehetetleníti a későbbi elővásárlási jogosult helyzetét, azaz kizárja annak joggyakorlásának érvényesülését.

⁶³ Új Ptk. 5: 201.§ (2)

Az új Ptk. javaslat abból indul ki, hogy a jogosultak érdekeit úgy lehet leginkább figyelembe venni, ha mindegyikük számára lehetővé tesszük a jogosultságuk érvényesülését, mégpedig érdekelttségük egymás közti arányában.⁶⁴ Az érdekelttség többféle lehet, azt a javaslat nem veszi számba részletesen. Ha nincs a jogosultak között összemérhető érdekelttség, vagy az nem állapítható meg, akkor az elővásárlási jogi jogosultságukkal azonos rangsorban, módon élhetnek.⁶⁵

A jelenlegi Polgári Törvénykönyvünk az elővásárlási jog megsértésével megkötött szerződés jogkövetkezményeit nem szabályozza, ám az új Ptk. már rendelkezik e kérdéskörrel. Ez a döntés azért vált indokolttá, mert a bírák álláspontja is megosztott az így kötött szerződés hatálytalanságával kapcsolatban. Egyik állásfoglalás szerint az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés semmis, mivel az jogszabályba ütközik, és az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. Az e megközelítést bíráló bírák szerint ez túl drasztikus megoldásnak bizonyosul, mivel sok esetben bár a jogsértés kétségtelen volt, mégis elég ritkán éltek az elővásárlási jogosultak jogaikkal. Azt a megoldást tartják helyén valónak, hogy az elővásárlási jog megkerülésével kötött szerződés csak hatálytalannak tekintendő az elővásárlási jog jogosultjával szemben. A 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény VIII. pontja ad választ e felmerülő anomáliára. Az állásfoglalás szerint ha az eladó nem az elővásárlási jogosult jogának megsértésével köti meg az adásvételi szerződést, a jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indíthat pert. Az új Ptk. is ezt a szabályt alkalmazza.⁶⁶ Önmagában az adásvételi szerződés hatálytalanságának a megállapítása iránti kereset nem terjeszthető elő, a jogosult köteles a per indításával egyidejűleg vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. Tehát a jogosult csak egy sajátos, konjuktív módon két részből álló keresetet terjeszthet a bíróság elé, egyrészt a bíróságtól kérnie kell annak megállapítását, hogy az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, másrészt pedig annak megállapítását is kérnie kell, hogy az egyoldalú ajánlatot elfogadó nyilatkozata alapján létrejöjjön az adásvételi szerződés közte és az eladó között. A bíróságnak pedig ellenőriznie kell az elfogadó nyilatkozat komolyságát illetve az elővásárlásra jogosult teljesítőképességének és teljesítőképességének voltát.⁶⁷

⁶⁴ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 879. oldal

⁶⁵ Új Ptk. 5:201.§ (5) „Ha ugyanazon dologra nézve több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, s közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, az adásvételi szerződés- ha a törvény eltérően nem rendelkezik- az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre, akik egymás közötti érdekelttségük arányában válnak vevővé. Ha érdekelttségük aránya nem állapítható meg, akkor egymás közötti érdekelttségük arányát egyenlőnek kell tekinteni.”

⁶⁶ Új Ptk. 5:202.§ (1) „Ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan.”

⁶⁷ BH 2006.159.: A sérelmet szenvedett jogosult teljesítőképességét nem a hatálytalan adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vetítve kell megállapítani, hanem amikor a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot- az ajánlat ismeretében- megtette

Az elővásárlási jog megsértésével létrejövő adásvételi szerződések kötésére azonban a gyakorlat alapján számos lehetőség nyílik. Egyik példa erre az árverés során történő tulajdonátruházás esete, de csak abban az esetben ha hatósági árverésre és nem magánárverésre kerül sor, mivel a magánárverés speciális körülmények között létrejövő adásvételi szerződésnek minősül, tehát az elővásárlási jog érvényesülésére lehetőség nyílik.

Nem gyakorolható azonban az elsőbbségi jog azonban akkor, sem ha a tulajdonos nem adásvételi szerződés útján kívánja átruházni a dolgot, hanem például csere, ajándékozás vagy apportálás során.⁶⁸ Továbbá nem gyakorolható vegyes szerződéseknél sem.⁶⁹ A vegyes szerződések jogcím illetve szolgáltatás tárgyában is lehetnek vegyesek, az elővásárlási jog egyik esetben sem gyakorolható. Tehát például ha egy adásvétellel vegyes ajándékozási szerződést kötnek a felek, vagy ha egy ingatlan és egy festmény eladására kötnek szerződést (és ez esetben a jogosult csak az ingatlanra nézve rendelkezik elővásárlási joggal)⁷⁰, egyik esetben sem élhet elővásárlási jogával a jogosult vagy kérheti a bíróságtól a jogának megsértésével járó jogkövetkezmények kikényszerítését. E szerződések megtámadására kötelmi jogi úton joggal való visszaélésre és jogalap nélküli gazdagodásra való hivatkozásra nyílik lehetőség illetve kérheti a tulajdonostól a felmerült kárának megtérítését.⁷¹

A visszavásárlási jog

A visszavásárlási jog alapján az eladó a korábbi adásvételi szerződésben kikötheti magának azt a jogot, hogy az adásvétel tárgyát a vevőtől egyoldalú akaratkijelentéssel visszavásárolhassa. A visszavásárlási jogosult egyoldalú nyilatkozatával akkor is megveheti a dolgot, ha azt a tulajdonos nem akarja eladni, két lényegi elem azonban, hogy a felek között legyen egy múltban kötött érvényes adásvételi szerződés, illetve, hogy a visszavásárlás tárgyául szolgáló dolog forgalomképes legyen. Kikötésére rendszerint akkor kerül sor, ha a tulajdonos szándéka ellenére rákényszerül arra, hogy eladja a dolgát, de

⁶⁸ Érdemes megfigyelni, hogy a tulajdonjog átruházásához szükséges az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nem történhet meg a bejegyzési kérelem benyújtásáig, ezért a teljesítéshez elegendőnek kell tekinteni, ha az apportőr a bejegyzési engedélyt kiadja a társaság részére. Ha pedig a társasági szerződés azt írja elő az apportőrnek, hogy nemcsak az ingatlan pusztán tulajdonjogát kell átruházni, hanem az ingatlan birtokát is át kell adnia a társaság részére, ha nem a pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátása csak azzal valósul meg, ha a bejegyzési engedély kiadása mellett az ingatlanok a társaság birtokba bocsátása is megtörténik. - Kisfaludi András: Társasági jog, 353. oldal

⁶⁹ BH 1994. 666.: Elővásárlási jog gyakorlása adásvétellel vegyes ajándékozási szerződés esetében

⁷⁰ LB P. törv. III. 20 652/1983. sz. határozat rendelkezése alapján: A tulajdonos a rendelkezési jogát terhelő elővásárlási jogot nem játszhatja ki azzal, hogy az elővásárlási joggal terhelt dolgot egy másik dologgal együtt adja el és a vételárat egységesen állapítja meg.

Más helyzet azonban akkor, ha a tulajdonostárs a társasházban lévő, külön tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget (garázs) az öröklakással együtt kívánja harmadik személynek eladni. Ez esetben a tulajdonostársak a nem lakás céljára szolgáló helyiségre nézve nem gyakorolhatnak elővásárlási jogot.

⁷¹ BH 2004.107: A tulajdonostárs elővásárlási jogának kijátszásával kötött hatálytalan szerződés alapján birtoklás jogcím nélkülinek minősül, ezért a jogalap nélküli birtokos köteles az ingatlant elhelyezési igény nélkül a bírósági ítélettel megállapított elővásárlási jog jogosultjának birtokába adni.

fenn kívánja tartani a lehetőségét annak, hogy ha később lehetősége lesz rá, visszazerezhesse a korábban tulajdonában álló dolgot.⁷²

A jogintézmény természetéből fakadóan visszavásárlási jog jogosultja csak az a személy lehet, aki korábban a dolog tulajdonosa volt, de a dolog eladásával egyidejűleg írásba kikötötte visszavásárlási jogát. Tehát a visszavásárlási jogának megállapítása érvénytelen, ha azt a felek a dolog eladását követően kötik ki vagy ha az írásbeliség kötelezettségének nem tettek eleget. A jelenlegi Ptk. szabályozása alapján visszavásárlási jogot határozott illetve határozatlan időre lehet kikötni, határozott időre maximum öt évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis.⁷³ A határozatlan időre kikötött visszavásárlási jog öt év elteltével megszűnik, az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés a határidőt nem hosszabbítja meg.⁷⁴ Az új Ptk. viszont eltörli ezt a határidőt, és diszpozitív jelleggel a felek megállapodását hagyja érvényesülni.⁷⁵

Az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés teszi a visszavásárlási jogot dologi hatályúvá. Így az ingatlant a tulajdonos elidegenítheti, azonban csak a visszavásárlási joggal terhelt. A visszavásárlási jogot is a tulajdoni lap harmadik részére kell bejegyezni.⁷⁶ A bejegyzésnek a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kell történnie, továbbá a visszavásárlási jogot az ezen alapuló tulajdonszerzés bejegyzésével egyidejűleg törölni kell.

77

A visszavásárlási jog egyik legvitatottabb eleme a visszavásárlási ár meghatározása. A jelenlegi Ptk. szabálya szerint a visszavásárlási ár egyenlő az eredeti vételárral, az eredeti vevő azonban a visszavásárlási áron felül követelheti azt az összeget, amellyel a dolog értéke hasznos ráfordításai folytán a visszavásárlás időpontjáig gyarapodott. A visszavásárlónak ugyanakkor fennáll az a joga, hogy levonhatja a dolog időközi romlásából eredő értékcsökkenést.⁷⁸ Az így meghatározott vételár azonban nem a piaci viszonyok alakulását, a kereslet- kínálat kölcsönös viszonyát tükrözi, hanem a dolog értékének a ráfordítások és az időközi romlás miatt beállt változásait. A megismertek alapján azt a véleményt osztom - amelyet Kisfaludi András képvisel-, amely szerint a mai gazdasági viszonyokkal és Ptk. szerződési szabályainak diszpozitivitásával is az az értelmezés áll összhangban, ha a visszavásárlási árra vonatkozó szabályt olyannak tekintjük, mint amitől a felek egyező akarattal eltérhetnek, tehát a visszavásárlási árat a piaci értékváltozásokhoz köthetik.⁷⁹ Az új Ptk. is ezt az álláspontot képviseli, hisz a felekre bízta a visszavásárlási ár meghatározását.

⁷² BH 2002/3. 107.

⁷³ Ptk. 374.§ (2)

⁷⁴ Ptk. Kommentár, 1451. oldal

⁷⁵ Új Ptk. 5:194.§

⁷⁶ A 2/1960. (XII. 25.) I.M. sz. r. 9.§ alapján a telekkönyvi betét „B” lapjára kellett.

⁷⁷ 27/1972. (XII. 31.) MÉM rendelet 18.§ (3), 84.§ (1) bekezdései

⁷⁸ Ptk. 374. § (3)

⁷⁹ Kisfaludi András: Az adásvételi szerződés, 293. oldal

A Ptk. 374. § (4) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonos felelős a visszavásárlási jog meghiúsításáért vagy csorbításáért. Ha a dolog a tulajdonosnak fel nem róható módon megszűnik, akkor az így bekövetkező kárral kapcsolatban a tulajdonost kárveszély-viselési kötelezettség terheli, viszont megszűnik a visszavásárlási jog is, hiszen nincs meg már a visszavásárlási joggal terhelt dolog. Ezzel szemben az új Ptk. a visszavásárlási jogosult helyzetét úgy kívánja védeni, hogy szigorúbb szabályokat vezet be a tulajdonos dologgal kapcsolatos magatartására nézve. Az új rendelkezések alapján a tulajdonos tulajdoni jogainak gyakorlásában korlátozva van abban az értelemben, hogy tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely meghiúsítaná vagy korlátozná a visszavásárlási jog gyakorlását, érvényesülését. Természetesen a jogszabályi tiltás nem tudja megakadályozni a tulajdonost a tiltott magatartások elkövetésében, de ilyen esetben a jogsértő magatartásért kártérítési felelősséggel tartozik.⁸⁰

A Ptk. egy utaló szabállyal az elővásárlásra vonatkozó szabályok alkalmazását mondja ki, amennyiben azt a visszavásárlási jog szabályai nem szabályozzák. Ez alapján, jogszabályon alapuló visszavásárlási jog léte is elképzelhető, ami az elővásárlási jog szabályaival összhangban, megelőzi a szerződésen alapuló visszavásárlási jogot. Ilyen eset áll fenn a Ptk. 118. § (2) bekezdése alapján, amely szerint a tulajdonos visszaválthatja a dolgát attól, aki annak tulajdonjogát olyan személytől szerezte meg, akire a dolgot a tulajdonos rábízta. Az elővásárlási jog szabályaira való utalásból továbbá kikövetkeztethető, hogy a visszavásárlási jogot személyes jellege miatt nem lehet átruházni, az ilyen átruházás semmis, ezenkívül az örökösökre sem száll át. A személyes jellegből fakadóan a visszavásárlási jogosultság oszthatatlan, a több személyt közösen megillető jog csak egészben, képviselő útján gyakorolható.

Amennyiben az eredeti vevő (a visszavásárlási jog kötelezettje) az adásvétel tárgyát a visszavásárlási jog megsértésével eladja, a jogosult a szerződés hatálytalanságának megállapítását indítványozhatja a bíróságtól, továbbá az adásvétel tárgyát a rosszhiszemű vagy ingyenesen szerző harmadik személytől visszakövetelheti, hasonlóképpen, mint az elővásárlási jog megsértésével történő szerződés megkötése esetében.

⁸⁰ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 890. oldal

A vételi jog

A vételi jog jelentősége és kapcsolata a fiduciárius tulajdonátruházással

A gazdasági élet során a hitelezők elemi érdeke, hogy követelésük megtérüljenek, illetve annak megtérülését biztosítsák. Ezért a szerződési biztosítékok közötti választás során több szempont alapján döntenek, mint például a létesítési költségek, az időigényesség, az érvényesítés költségei, annak várható időtartama és biztonsága. A zálogjogi szabályozás hiányossága és elégtelensége folytán a zálogjog nem tud kellően kedvező pozíciót biztosítani a hitelező számára, ezért manapság az a gyakorlat alakult ki, hogy a hitelezők fiduciárius biztosítékokat kötnek ki a további biztosítékokkal párhuzamosan, majd hogyanem túlbiztosítva a követelésüket.

A fiduciárius tulajdonátruházás mint biztosítéki forma egy olyan atipikus kötelem, amelynél fogva az adós az esetleges jövőbeni nemteljesítése esetén előzetesen vagy a késedelem időpontjának beálltával tulajdonjogot ruház át a hitelezőre. A hitelező számára ez mindenképp kedvező, mivel igénye nem csupán kötelmi természetű, hanem abszolút hatályú tulajdonjogot szerezhet. Fontos megjegyezni, hogy a fiduciárius ügyletek elsődleges célja nem a tulajdonátruházás, hanem az adós mihamarabbi kielégítésre való ösztönzése. A tulajdonjog megszerzése csupán egy mögöttes biztosítékként szolgál a hitelező számára, mint egyfajta értékkel bíró, forgalomképes tömeg.

A fiduciárius biztosítékok megjelenésének és elterjedésének oka jogrendszerünkben a zálogjogi szabályozás hitelezői oldalról vélt hiányosságaira vezethető vissza, mint ahogy azt már említettem. A biztosítéki tulajdonátruházásnak a zálogjoggal szemben számos előnye van, többek között: (1) az ingó jelzáloggal szemben nincs közokirati, illetve bejegyzési kötelezettség ezáltal csökkentve a létesítési költségeket, (2) továbbá a biztosíték érvényesítése is egyszerűbb mivel nincs szükség külön bírósági végrehajtási eljárásra. (3) Ám a fiduciárius biztosítékok legnagyobb előnye mégis az, hogy a hitelező az adós ellen indított végrehajtási, illetve felszámolási eljárások esetén a követelés feletti teljes rendelkezési jog, illetve az átruházott dolog feletti tulajdonjogra hivatkozva kiigényelheti a vagyontárgyat a végrehajtási, illetve felszámolási eljárás alól.⁸¹ Tehát nem az eljárási költségekkel csökkentett vételár illeti meg a hitelezőt, hanem a biztosítékul szolgáló tárgy/tulajdonjog teljes értéke.

⁸¹ Ezt támasztják alá a BH 1997.142 és a BH 1997.203 határozatok. A határozatok alapján az eladó a dolog feletti rendelkezési jogát már a tulajdonjog megszerzésének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése illetve a dolog birtokának átruházása előtt elveszíti, azaz a vételi jog tárgya nem tartozik a csődvagyomba, és e tekintetben az eladó ellen indított végrehajtási eljárás sem folytatható.

A biztosítéki átruházással kapcsolatban számos jogrendszer teljesen eltérő alkalmazást tanúsít. A jogalkotó alapvetően három lehetőség közül választhat: a) elismeri a biztosítéki átruházást a tartalmának megfelelően, azaz valódi tulajdonjogként kezeli a fiduciárius tulajdont, b) kiterjeszti a biztosítéki átruházásra a zálogjog körében ismert, az adós és a többi hitelező érdekeit védő, garanciális szabályokat (példa erre Egyesült Államokban, Kanadában és Új-Zélandon megvalósult szabályozás), c) megtiltja a biztosítéki átruházást a zálogjogi szabályok megkerülésére hivatkozva. (példa erre a holland jog).⁸²

A magyar jogrendszerben a fiduciárius ügylet intézménye ingoványos alapon nyugszik, a joggyakorlati értelmezése számos vitába torkollott; megkérdőjelezve, hogy jogszabályba ütközik-e, jogszabály megkerülésére irányul-e, illetve, hogy színlelt ügylet-e a biztosítéki átruházás. Dolgozatom e fejezetének tárgyát a vételi jog általános szabályozása képezi, illetőleg a gyakorlatban felmerülő két problematikájára, az elszámolási kötelezettség megsértésen alapuló semmisségre és a feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén történő megtámadhatóságra szeretnék kitérni.

A vételi jogról a hatályos Ptk. rendelkezései alapján

A hazai joggyakorlat a biztosítéki célú tulajdonátruházás intézményét nem fogadja el, az ezzel keletkezett szabályzás hiányát a vételi jog tölti be. A biztosítéki célú tulajdonátruházás lényege a tulajdonjog átruházása oly módon, hogy az átruházó és a tulajdonjog megszerzője között szerződésen alapuló kötelmi jogi kapcsolat jön létre, ami alapján a tulajdonjog megszerzője az átruházott tulajdont a szerződésben meghatározott célhoz kötötten felhasználhatja, birtokba veheti, tulajdonosává válhat. Bár a vételi jog a Ptk. rendelkezései alapján nem a szerződési biztosítékok között szerepel, hanem az adásvétel egyik különös nemeként, egyre elterjedtebb az a gyakorlat, hogy szerződési biztosíték céljából alapítják a felek. A Ptk. azonban nem a vételi jogot megengedő szerződést tekinti az adásvételi szerződés különös nemének, hanem magát a vételi jog és az annak gyakorlása során létrejövő adásvételi szerződés együttesét. A vételi joggal kapcsolatos szerződés azért tekintendő különös nemnek, mert egyrészt az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeiben a felek már a szerződés létrejötte előtt megegyeztek, másrészt pedig azért, mert az adásvételt a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával hozhat létre.

A vételi jog szinonimájaként az opció kifejezést használja a Ptk., mely szó szerinti fordításban fakultatív választási lehetőséget jelent latin eredete és a mai angol szóhasználat alapján is. Ebben az elnevezésben azt a választható lehetőséget kívánta a

⁸² Csizmazia Norbert: Tulajdon mint biztosíték? Polgári Jogi Kodifikáció, 2004. VI. évfolyam 1.-2. szám

jogalkotó kifejezni, hogy a vételi jog jogosultja számára egy olyan megvásárlási lehetőség nyílik meg, amely egy kvázi hatalmasságot fejez ki a dolog felett korlátolt dologi jogként. Ebből kifolyólag, számos szakértői vélemény a vételi jog szerződéses megalapítását egy igen hosszú elfogadási határidőt biztosító ajánlatnak tartja.

A vételi jogról szóló megállapodásnak meghatározott alakszerűségnek és tartalmi kellékeknek kell megfelelnie. A megállapodás írásba foglalását írja elő a Ptk., amely gyakorlat visszaigazolása alapján mindenképp javasolt a jövőbeni könnyebb bizonyíthatóság érdekében. Ezenfelül az ingatlan adásvételének érvényességéhez a XXV. számú PED kifejezetten kötelezővé teszi az írásbeliséget, ezért ingatlanok esetében a vételi jogról szóló megállapodásnak illetőleg a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatnak is eleget kell tennie ezen kötelezettségnek.

Vételi jog időtartamában a felek szabadon állapodhatnak meg- természetesen jogilag meghatározott kereteken belül-, vagyis megállapodástól függően létrehozható határozott illetve határozatlan időre is. A határozott időre kötött vételi jogot a visszavásárlási jog szabályai szerint legfeljebb öt évre lehet kikötni.⁸³ A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik.⁸⁴ A Ptk. hatálybalépése előtt kikötött vételi jog a Ptk. hatálybalépésétől számított öt év elteltével megszűnik, kivéve, ha a kikötött időből ennél kevesebb van hátra.⁸⁵ A felek ezzel ellentétes megállapodása semmis. E határidők alkalmazása jogpolitikai illetőleg jogbiztonsági okokból válik indokolttá, mivel a vételi jog nagymértékben korlátozza a tulajdonost a dologával való rendelkezésben.

A biztosítéki célú vételi jog az alapszerződésben kikötött függesztő feltétel-általában a kötelezett és a jogosult között létrejött szerződés nemteljesítése esetérebekövetkezéssel hatályosuló jogalapító hatalmasság, amelynek gyakorlásával a jogosult (vevő) egyoldalú jognyilatkozatával létrehozza az adásvételi szerződést. Az alapszerződés és a vételi jogot alapító szerződés jogi formáját tekintve két önállóan is létrejöheto szerződés, amelyet a vételi jogot alapító szerződésbe foglalt felfüggesztő feltétel kapcsol össze. A biztosítéki funkciót éppen e felfüggesztő feltétel beiktatása hozza létre azáltal, hogy a vételi jogot alapító szerződés akkor lép hatályba, ha a kötelezett az alapszerződést nem teljesíti. A biztosítéki célú vételi jog azonban nem mutat járulékos jelleget: a vételi jog alapján létrehozott adásvételi szerződésből fakadó, tulajdonjog átruházásra vonatkozó kötelezettség terjedelme nem igazodik a biztosított követeléshez.⁸⁶ Azonban az alapszerződés létre nem jötte vagy érvénytelensége esetén, ha ezáltal a felfüggesztő feltétel bekövetkezése lehetetlenné válik, a vételi jogot kikötő szerződés semmiféle

⁸³ Az ingatlanokra vonatkozó határozott időtartamú vételi jog esetében az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéskor a jog gyakorlásának végső időpontját is fel kell tüntetni az ingatlan tulajdoni lapján.

⁸⁴ Ptk. 375.§ (2)

⁸⁵ Ptké. 86.§

⁸⁶ Ezért merül fel a gyakorlatban a kikötött vételár és a biztosított követelés egyensúlyának problematikája.

joghatás kiváltására nem lesz alkalmas, ezáltal a felek 229.§ (1) bekezdésébe foglalt kötelezettsége is megszűnik.

Az adásvételi szerződés megkötésekor a kötelezett további nyilatkozatára nincs szükség (például tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat), ezért válik nélkülözhetetlenné, hogy a felek már az adásvételi szerződést megelőző megállapodásban valamennyi szerződési elembe előre megegyezzenek.⁸⁷ A feleknek tehát pontosan meg kell meghatározniuk a tárgyat, amelyre a vételi jog vonatkozik, a vételárat, a vételi jog időtartamát, a dolog birtokbaadásának időpontját és módját. Elvi élel kívánom aláhúzni, hogy a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal, a vételi szándékának közlésével létrehozhatja a szerződést a vételi joggal terhelt dologra nézve, akkor is ha a tulajdonos a dolgot nem kívánná eladni.⁸⁸

Bár a vételi jognak a nyilvántartásba való bejegyzése nem kötelező, mégis érdemes bejegyezni, mivel ezáltal az opció dologi hatályúvá válik. A dologi hatály alapján a bejegyzett vételi jog mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően a dolgon valamilyen jogot szerez, tehát a vételi jog jogosultja az adásvétel tárgyát rosszhiszeműen vagy ingyenesen szerző harmadik személytől visszakövetelheti.

A vételi jog szabályozásában érvényesül a *clausula rebus sic stantibus* elve, amely lehetővé teszi, hogy a bíróság a tulajdonost a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el. A bíróság e mentesítési joga azonban nem feltétlen, külön törvény eltérően is rendelkezhet

A vételi jog személyes jellegéből fakadóan átruházása semmis, nem száll át az örökösökre és oszthatatlan.⁸⁹ Ennek ellenére a vételi jog önállóan értéket is jelent, hisz a jogosult olyan hatalmassághoz jut, aminek a piaci viszonyok változása mellett akár pénzben mérhető haszna is lehet. Ha a vételi jogról szóló megállapodásban rögzítjük az áru árát, s meghatározzuk azt az időszakot, amin belül a vételi jog gyakorolható, akkor a jogosult üzleti nyereséget realizálhat, ha ezen időszakon belül az áru ára a piacon magasabbra szökik, mint az őáltala igénybe vehető opciós ár, ez esetben ugyanis olcsóbban meg tudja venni az árut a vételi jog alapján, s a piacon magasabb áron tudja tovább adni.⁹⁰ Az

⁸⁷ BH2006.170.: A másodfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperes a vételi jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozata a felpereshez való eljuttatásával vételi jogát jogszerűen és szabályszerűen gyakorolta. Viszont! BH 1998/4.202: Az ingatlanra vonatkozó vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez- az okirati elv alapján- szükséges, hogy a jogosult igazolja, hogy a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megérkezett a tulajdonoshoz.

⁸⁸ Ez ellentétes az elővásárlási joggal, ahol az elővásárlásra jogosult csak a tulajdonos által közölt vételi ajánlatra reagálhat vásárlási szándékkal.

⁸⁹ A személyes jelleggel kapcsolatban azon érdemes megjegyezni, hogy a vételi jog gyakorlására jogosult személyt a gazdálkodó szerv kijelölheti (EBH 2004.1099.)

⁹⁰ Kisfaludi András: Az adásvételi szerződés, 295.oldal

opciónak ezért az értékéért vált igényné, hogy a vételi jog forgalomképes és átruházható legyen.

A vételi jog érvényesítése során felmerülő elszámolási kötelezettségen alapuló jogvita

A fiduciárius ügyletek megtámadására elsősorban az elszámolási kötelezettség intézményén keresztül kerülhet sor. A bírói gyakorlat azonban e kérdéskör megítélésben is eléggé megosztott. Az elszámolási kötelezettség a zálogjogból ered: a zálogjogosult kielégítési jogát a zálogtárgy értékesítése útján gyakorolhatja, és számot kell adnia arról, hogy ennek során mekkora bevételt ért el és milyen költségei merültek fel, mennyi az adós fennálló tartozása és mindennek mennyi a nettó eredménye (*lex commissoria*⁹¹). Ettől az elszámolástól függően a zálogjogosultnak a többletet ki kell adnia a zálogkötelezett részére, ha pedig a bevétel nem nyújt fedezetet az adóssal szembeni tartozás rendezésére, akkor a fennmaradó összeget továbbra is követelheti.⁹² Az elszámolási kötelezettség tehát elsősorban az adós védelmét szolgálja, megakadályozván, hogy a hitelező a zálogjog értékesítése során gazdagodjon, másodsorban pedig a zálogjog korlátolt és járulékos jellege érvényesülésének egyik fő biztosítéka.

A vételi jognál az elszámolási kötelezettség éppen azért merül fel, mert nincs olyan módszer, amellyel biztosítható lenne, hogy a vételár tényleg megegyezzen a dolog forgalmi értékével. Azonban a vételi jog esetén alkalmazott elszámolási kötelezettségnek sem a jogi alapja, sem pedig a tartalma nem egyértelmű. Mivel lényegében ugyanazon joghatás kiváltására alkalmas a biztosítéki célú vételi jog mint a zálogjog, sőt annak alternatívájaként alkalmazzák, egyes vélemények alapján a fent citált jogszabály analógia alkalmazása válik indokolttá. A *lex commissoria* tilalmát megkerülő vételi jogi szerződés e felfogás értelmében a Ptk. 200.§ (2) bekezdésének értelmében semmis. Ezzel ellentétben más álláspont szerint a vételi jog gyakorlása esetén adásvételi szerződés jön létre a felek között, és a szerződés teljesítésével a vételi ügylet lezárul, semmilyen további elszámolási kötelezettség nem áll fenn. E ellentmondásra sajnos az új Ptk. sem ad kielégítő választ.

A vételi jog érvényességével kapcsolatos, a vételár és a forgalmi ár közötti feltűnően nagyértékkülönbségen alapuló vita

A klasszikus értelemben vett vételi jog funkciójával ellentétben- ahol valamilyen egyedi vagy szűkösön rendelkezésre álló jószág megszerzésére szolgált- a modern

⁹¹ Ptk. 255.§ (2): „Semmis a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének mulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.”

⁹² Ptk. 258.§ (3)

piacgazdasági életben fedezeti ügyletként használják. A vételi jog rendeltetésével fogva magasfokú kockázati elemet- más szóval szerencsefaktort- hordoz önmagában, amelyet spekulatív célra is lehet használni. A spekulatív jelleg abban nyilvánul meg, hogy egyik fél sem tudja előre az árak jövőbeni változásának irányát, mindkettő csak feltételezések alapján szabják ki a vételi jogot megalapító szerződésben a vételárat, emellett azonban mindkét fél vállalja annak a kockázatát, hogy az opció tárgyát képező dolog vételára számára előnytelen irányba fog változni. Az aki, az árcsökkenés elleni védelem eszközeként alkalmazta az opciót, az alacsonyabb piaci áron fogja megszerezni vételi jog tárgyát képező dolgot, míg az aki, az árnövekedésből nyereségre kívánt szert tenni, kénytelen lesz elfogadni, hogy rosszul spekulált.

A vételi jogi jogintézmény jogalkalmazásával kapcsolatban felmerülő bizonytalanságot a Legfelsőbb Bíróság vezető bírái, Salamonné Solymosi Ibolya és Wellmann György által 2009. februárjában közzétett vitacikkei alapján kívánom bemutatni.^{93 94} A vita tárgyát az a konkrét kérdés képezte, hogy megtámadható-e a vétel tárgyát képező dolog forgalmi értéke és a vételára között felmerülő nagy értékkülönbség jogcímén. E kérdés megválaszolásához több alkérdés merült fel.

Elsődleges kérdésként szolgál az, hogy *mely szerződést lehet megtámadni*, a vételi jogot alapító szerződést vagy a vételi jog gyakorlása során létrejött adásvételi szerződést? Esetleg a kettő egy szerződésnek minősül-e?

Az utóbb említett jogvita megértése érdekében először is az opciós szerződés úgynevezett kétlépcsős működését kell megismerni. Az opciót létrehozó jogviszonynak két jól elkülönülő, ugyanakkor egymással szorosan összefüggő fázisa van. Az első fázisban a felek olyan jognyilatkozatot tesznek, melyben megalapítják a vételi jogot illetve meghatározzák a jövőbeli adásvételi szerződés lényeges feltételeit. Az e szakaszban létrejövő szerződést hívják az ún. opciós szerződésnek. A második fázis pedig magát a vételi jog gyakorlását jelenti, amellyel a felek létrehozzák magát az adásvételi szerződést.

Salamonné véleménye alapján az opciós szerződés egyfajta előszerződésnek funkcionál a felek között, amellyel egy függő jogi helyzet keletkezik. A tulajdonos eladási ajánlata egységesnek minősül, további nyilatkozat megtételét már nem igényli az adásvételi szerződés létrejöttéhez vagy a tulajdonjog bejegyzéséhez sem, mivel a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát is tartalmazza az opciós szerződés.⁹⁵ A vételi jog jogosultja részéről azonban az opciós szerződés megkötésekor még nincs meg a tulajdon megszerzésére irányuló végleges szerződési akarat, márpedig a vételi jog gyakorlásához a szándék feltételes, ugyanis az adásvételi szerződés csak az ő

⁹³ Salamonné Solymosi Ibolya: Vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal, *Gazdaság és Jog*, 2007. XV. évf. 1. szám, 8.-10. oldal

⁹⁴ Wellmann György: *Megtámadható-e feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén a vételi jogot engedő szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvétel?* *Gazdaság és Jog*, 2007. XV. évf. 1. szám, 10.-14. oldal

⁹⁵ A vevő tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba a vételi jogot alapító szerződés és a jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat alapján jegyzi be. 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 15.§

szándéknyilatkozatával jön létre.⁹⁶ Ez az opciós szerződés és az adásvételi szerződés egységességének elvét tükrözik, ám ezzel ellentétben Wellmann a két szerződést szétválasztja, opciós és adásvételi szerződésre. Ebből kifolyólag Salamonné azt az álláspontot támogatja, hogy a vételi jogot alapító szerződés megtámadható feltűnő értékaránytalanság jogcímen, míg ezzel ellentétben Wellmann szerint ezen a jogcímen kizárólag a vételi jog gyakorlása alapján létrejövő adásvételi szerződést lehet megtámadni. Wellmann álláspontját azzal magyarázza, hogy a vételi jogot alapító szerződés megtámadására azért nyílik lehetőség, mert a vétel tárgyát képező dolog és annak vételára nem az opciós szerződés, hanem az alapján létrejövő adásvételi szerződés alapján nyújtandó szolgáltatás és ellenszolgáltatás, vagyis magát az adásvételi szerződést kell megtámadni amennyiben indokolt. A bírói gyakorlat is ezt a megoldást alkalmazza számos esetben.⁹⁷ A BH 2007. 293. számú határozatában a bíróság közvetlenül ki is mondja, hogy a vételár és a vétel tárgyának forgalmi értéke közötti feltűnő értékaránytalanság a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét jelenti.

További kérdés az, hogy *a szerződés megtámadásánál lehet-e szolgáltatás-ellenszolgáltatásra hivatkozni?* A Ptk. 375.§ (2) bekezdése alapján a vételi jogot engedő szerződés kétoldalú megállapodás a felek között, tehát a szerződésekre vonatkozó általános szabályok alkalmazandók, érvénytelenségére éppúgy bármely okból lehet hivatkozni, mint bármely más szerződésnél. Azonban az opciós szerződéseket az általános érvénytelenségi okokon kívül a feltűnő értékaránytalansági jogcímen is meg lehet támadni. Salamonné szerint a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozást a Ptk 201.§ (2) bekezdésére alapozzák, amely a szerződésbe foglalt szolgáltatás és ellenszolgáltatás arányosságának követelményét mondja ki.⁹⁸ Más szakvélemények alapján- így Wellmann véleménye alapján is- bár az opciós szerződés kötelező tartalmi elemeihez ugyan hozzá tartozik a dolog és a vételár megjelölése, de ezek az elemek nem a szerződés szolgáltatása és ellenszolgáltatásaként funkcionál, hanem egy fennálló kötelelem biztosítására. Mint már korábban is említettem a fiduciárius ügyleteknél az eladónak nem célja a dolog tulajdonjogának megszerzése ellenszolgáltatás gyanánt, hanem az, hogy egy mögöttes kötelelem esetleges nemteljesítése vagy késedelmes teljesítése esetére biztosítékot kapjon. Ebből következően fogalmilag kizárt az opciót alapító szerződés megtámadása a dolog értéke és a vételár közötti feltűnően nagy értékkülönbség jogcímen, mivel nincs is felmerülő *do ut des* szolgáltatás; ilyen jogcímen csak a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződést lehet csak megtámadni.

⁹⁶ Az hogy az adásvételi szerződés a vételi jog gyakorlása előtt nem jön létre kitűnik Ptk. 375. § (4) bekezdéséből, mely visszautalva a visszavásárlási jog szabályaira azt mondja ki, hogy „A visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre.”

⁹⁷ Mint például BH 1998. 350, BDT 2005. 149

⁹⁸ „Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.”

Jogvita merült fel azzal kapcsolatban is, hogy az opciós szerződés „szolgáltatása és ellenszolgáltatása” esetében az *értékkülönbségnek mikor kell fennállnia*. Ugyanis a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozáskor két időpontot is lehet vizsgálni, az opciós szerződés megalapításának illetve annak érvényesítésének idejét. A Ptk. 201.§ (2) bekezdése alapján a különbségnek a szerződés megkötésének időpontjában kell fennállnia. Jogosan merül fel az a kérdés, hogy a szerződés megkötése a vételi jogot megengedő szerződés időpontjára vonatkozik vagy a vételi jog gyakorlása során keletkező adásvételi szerződésre? A választ a fent citált paragrafus azon részére alapozva találhatjuk meg, amely szerint a szerződés megtámadásának joga a sérelmet szenvedő fél számára van biztosítva. Egyes vélemények szerint a vételi jogot megengedő szerződésnél fogalmilag kizárt, hogy sérelmet okozzon bármely fél számára, hisz csak a vételi jog gyakorlása során létrejövő adásvételi szerződés megkötése okozza majd a tényleges jogsérelmet, amellyel követelhetővé válik a tulajdonjog átruházása illetve a vételár teljesítése. Wellmann György is ezen a véleményen van, vagyis hogy az opció tárgyának értéke és annak vételára közötti feltűnően nagy értékaránytalanságnak az adásvétel létrejöttkor kell fennállnia. Véleménye szerint a feltűnő értékaránytalanság az opciós szerződés megkötése időpontjában való vizsgálata nem csak dogmatikailag volna helytelen, de adott esetben méltánytalan is lenne a vételi jog kötelezettje számára, hiszen olyan helyzet is előállhatna, hogy a vételi jog gyakorlásakor már fennálló értékkülönbség esetén sem támadhatná meg sikerrel a szerződést, ha az értékaránytalanság az opciós szerződés megkötésekor még nem állt fenn.⁹⁹

Más véleményen van azonban Salamonné Solymosi Ibolya, aki szerint semmi értelme nem lenne az opciós szerződésben a vételár kötelező meghatározásának, ha a szolgáltatásnak és ellenszolgáltatásnak a vételi jog gyakorlásakor kellene megfelelniük az egyenértékűség követelményének, mivel ennek a követelménynek a felek ha akarnának sem tudnának eleget tenni az opciós szerződés megkötésekor.

Mivel a 201.§ (2) bekezdése a megtámadást csak a vételi jog gyakorlását követően engedi, a kötelezett számára a feltűnően nagy értékaránytalansággal rendelkező vételi jog megtámadására a 375.§ (3) bekezdése nyújt jogi eszközt. E rendelkezés alapján a már korábban említett *clausula rebus sic stantibus* elv gyakorlása során a bíróság mentesítheti a kötelezettet a vételi jogból eredő kötelezettsége alól, ha bizonyítja, hogy a vételi jog engedélyezése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el. Ilyen körülménynek számít a dolog forgalmi értékében utóbb bekövetkezett jelentős változás is. E lényeges körülményváltozás kiküszöbölésére a feleknek a vételárat az opciós szerződés megkötésekor célszerű úgy megállapítani, hogy a vételár figyelemmel legyen az opció időtartama alatt bekövetkezett értékváltozásokra. Ezt többféle módon is megtehetik, például úgy rendelkeznek, hogy egy szakértő állapítsa meg a

⁹⁹ A vételi jog kötelezettjének a védelme pedig hangsúlyozandó, mivel ha az időközben bekövetkezett értékváltozás a vételi jog jogosultjára nézve hátrányos, akkor csak egyszerűen nem él majd jogosultságával, vagy más biztosítékból elégíti ki követelését.

lényeges értékváltozások pénzbeli mértékét az adásvétel megkötésekor, vagy a felek úgy kötik ki a vételárat, hogy az a dolog vételi jog gyakorlásakor aktuális forgalmi értéke legyen.

A szerződés *megtámadási határidő kezdete* is számos vitát kezdeményezett a bírói gyakorlat során. Ez fontos joghatásokat vonz maga után mivel a megtámadási határidő szempontjából további lényeges kérdés az, hogy mikor jár le az az időtartam, amely alatt a felek élhetnek a megtámadás jogával. Salamonné Solymosi Ibolya véleménye szerint mivel a megtámadási határidő számításának kezdete a vételi jog gyakorlásával kezdődik, ezért fogalmilag kizárt, hogy e nélkül az opciós szerződés eladója teljesíteni tudjon. Ez azonban nem zárja ki azt a lehetőséget, hogy az opciós szerződést a felek az adásvételi szerződés megkötése előtt ne támadhassák meg. Amennyiben a fél számára már az opciós szerződés megtámadására lehetősége nyílik, az opció kötelezettje nem lenne kényszerítve egy már előre láthatóan érvénytelen adásvételi szerződés megkötésére és annak teljesítésére.

Wellmann György ezzel párhuzamosan részben osztja Salamonné véleményét azonban ki is egészíti azt. Véleménye szerint a Ptk. 236.§ (2) bekezdésében a megtámadási határidő kezdő időpontjának a meghatározásánál a jogalkotó célja nem azt volt, hogy a vételi jog gyakorlásának időpontjáig kizárja az opciós szerződés megtámadhatóságát¹⁰⁰, hanem a megtámadási határidőt kívánta ezzel meghosszabbítani. Tehát a Ptk. 201.§ (2) bekezdése alapján a megtámadás joga már a szerződés megkötésétől nyitva áll, azonban a megtámadási jog érvényesíthetőségének a Ptk. 236.§ (1) bekezdése szerint egyéves határideje csak a sérelmet szenvedő fél teljesítésétől számított egy év elteltével jár le. Ezáltal a vételi jog kötelezettje számára hosszabb időtartam nyílik a ránézve nyilvánvalóan kedvezőtlen és feltűnően nagy értékkülönbségen alapuló szerződés megtámadására.

Azonban még ha a fenti megtámadással kapcsolatos aggályoktól el is tekintünk, a PK. 267. állásfoglalás alapján láthatjuk, hogy a feltűnően nagy értékkülönbség a gyakorlatban nem alkalmas a hitelezési biztosítékokkal kapcsolatos jogsérelmek orvoslására. A fent citált döntés alapján ugyanis a bíróságnak a feltűnően nagy értékaránytalanság esetén a szerződéskötés körülményei alapján az ellenszolgáltatást olyan mértékben kell megállapítania, amely mellett az értékkülönbség már nem „feltűnően” nagy; ez pedig közel sem állítja a feleket olyan helyzetbe mintha a szerződést az elszámolási kötelezettség rendeltetésszerű gyakorlása mellett érvényesítették volna.

¹⁰⁰ A Ptk. 1981. évi kommentárja is ezt támasztja alá: „Semmilyen érdek nem fűződik ahhoz, hogy a megtámadással várni kelljen a törvényben meghatározott kezdő időpontig.”

A vételi jog szabályozása az új Ptk. alapján

Az új Ptk. a vételi jog fogalmát a hatályos szabályozással lényegében azonos tartalommal határozza meg, csak kisebb változtatásokat, garanciális szabályokat vezet be. Az egyik ilyen garanciális elem az, hogy kötelezővé vált az írásbeli forma, a vételi jog tulajdonjog rendelkezési jogának korlátozó és a hosszútávra kiható jellege miatt. Ezen felül lehetőséget ad a feleknek arra, hogy kiküszöböljék a vételi jog alapításakor kikötött vételár és a forgalmi ár közötti feltűnő nagy értékkülönbséget, azzal, hogy a feleket arra ösztönzi a szabályozás, hogy ne fix pénzösszegben kössék ki a vételárat, hanem egy vételár megállapító módszerben egyezzenek meg. Az új Ptk. továbbá mellőzi a hatályos szabályozás *clausula rebus sic stantibus* szerinti bírósági mentesítés lehetőségét, mivel a jogalkotó úgy tartja modern piaci viszonyok között nincs indok arra, hogy a felek által tudatosan létrehozott kötelezettség alól a kötelezett bírósági segédlettel menekülhessen, s ezzel a lehetőséggel bizonytalanná tegye a jog érvényesülését.¹⁰¹ Érdeemes megfigyelni, hogy az új Ptk. nem követi a hatályos szabályozás visszautalási technikáját, hanem egyértelműen megjelöli azokat a szabályokat, amelyeket az elővásárlási és visszavásárlási jog szabályaiból a vételi jogra is alkalmazni kell.

Hangsúlyozandó továbbá az is, hogy az új Ptk. javaslatában célként azt is kitűzte, hogy olyan zálogjogi szabályozást teremtsen meg, amelynek segítségével a gazdaság szereplői könnyebben, kevesebb költségekkel juthatnak hitelhez, ezáltal szükségtelessé téve a fiduciárius biztosítékok alkalmazását. Az egyszerűbb és átláthatóbb szabályozás érdekében a Javaslat egyrészt csak egy dologi hitelbiztosítékot szabályoz (az óvadékot beépítette a zálogjogba), másrészt a zálog-fajták számát csökkenti (a zálogjogon belül csak kézi- és jelzálogjogot különíti el.)¹⁰²

Zárszó

Kutatásaim során személyes meggyőződésemmé vált Grosschmid Béni azon gondolata, amelyet a bevezetésemben is említettem: *„Vannak olyan intézmények, amelyek gépies és folytatólagos szabályozást igényelnek, míglen ellenben mások jobb, ha őket a történelmi fejlődés útján hagyják.”*

Úgy vélem, hogy a dologi jog kardinális jogintézményei - legfőképp a tulajdonjog- a polgári jog oly stabil sarokköveként szolgálnak, hogy jelentős újraszabályozására nincs szükség, a fellépő kisebb jogi anomáliák tisztázására jogegységi, alkotmánybírósági illetve

¹⁰¹ Vékás Lajos: Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 882. oldal

¹⁰² Vékás Lajos: Parerga, Dolgozatok az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez, 223. oldal

bírósági határozatok útján is sor kerülhet, mint ahogy azt a nemrég megjelenő 2/2009 PK vélemény és a 51/2009 AB határozat tette az elővásárlási jog területén.

Azonban látható, hogy a vételi jog szabályrendszere olyan jogterület, ahol a jogalkotói koncepció és a valós jogalkalmazás között nagy az eltérés, ugyanis a gyakorlatban kialakult a törvénynek egy sajátos alkalmazása, eltávolodva a jogalkotói szándékhoz kapcsolódó jogpolitikai céloktól. Pont ezért érdemes ezeket a kérdéseket közelebbről megvizsgálni és az esetleges *de lege ferenda* javaslatokat a gyakorlati alkalmazásba átültetni.

Véleményem szerint a vételi jog fiduciárius ügyletként való alkalmazása a zálogjog kógens szabályainak megkerülésére, a garanciák kikerülésére szolgál, ezért indokoltnak tartom egy egységes, koherens szabályozás kialakítását, amely lehetséges lenne akár a jogalkotás (kihasználva az Polgári Törvénykönyv rekodifikációja által kínált lehetőséget), akár a jogalkalmazás terén (Legfelsőbb Bírósági határozat, irányelv, elvi döntés kibocsátása által).

Az opciós szerződés és az ebből létrejövő adásvételi szerződés egységes szerkezetének elvét tartom helyénvalónak, lehetőséget adván arra, hogy a kötelezett már az adásvételi szerződés megkötése előtt is megtámadhassa a feltűnően nagy értékkülönbséget önmagában rejtő opciós megállapodást. Továbbá fontosnak tartom a felek számára kötelezővé tenni az elszámolási kötelezettséget, mivel ha a fiduciárius ügyletek lényegében ugyanazt a joghatást váltják ki, mint a zálogjog, akkor ugyanazon garanciák (elszámolási kötelezettség, *lex commissoria* tilalma) érvényesülése is megilleti a feleket. A jelenlegi helyzetre mindenképpen szükséges megoldást találni, mert az egymásnak ellentmondó bírósági határozatok jogbizonytalanság kialakulását eredményezik, amelyek további visszaélésekre, kerülő és jóerkölcsbe ütköző ügyletek megkötésére adnak lehetőséget.

Bibliográfia

Balogh Béla: Az ingatlan adásvétel, csere és ajándékozás gyakorlati kérdései
Ügyvédi Értesítő, 1984. 6. szám

Bércesi Zoltán: A tulajdonjog dinamikája
Jura, a Janus Pannonius Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának tudományos lapja, 1994.

Bércesi Zoltán- Váradi Gábor: A tulajdonjogi jogviszony dinamikája
Jura, 1994. 2. szám

Bíró György: Kötelmi jog, közös szabályok, szerződés tan
Novotni Kiadó, Miskolc, 2006.

Bíró György- Lenkovics Barnabás: Általános tanok
Novotni Kiadó, Miskolc, 2002.

Bodnár Tünde: Az ingatlan-nyilvántartás hazai története 1972-ig
Miskolci Egyetem, Doktoranduszok Fóruma, Miskolc, 2005.

Csizmazia Norbert: Tulajdon mint biztosíték?
Polgári Jogi Kodifikáció, 2004. VI. évfolyam 1.-2. szám

Csúri Éva Katalin- Darák Péter- Hidas Gábor- Kovács László- Zámbo Tamás:
Az ingatlan jogi kézikönyve, Az ingatlan a polgári jogban
KJK. Kerszöv Kiadó, Budapest, 2004.

Cziglányi Aladár: Dologiság- kötelmiség
Magyar Jogi Szemle, Az országos bírói és ügyészi egyesület hivatalos közlönye, 1941 no.1

Eörsi Gyula: A tulajdonátzállás kérdéséről
Eörsi Gyula Emlékkönyv 1922-1992n Szerk.: Sárközy Tamás, Vékás Lajos
HVG- Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2002.

Fehérváry Jenő: A magyar telekkönyvi jog vázlata
Grill Károly Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1941.

- Földi András és Hamza Gábor:** A római jog története és institúciói
Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1996.
- Gellért György:** A polgári törvénykönyv magyarázata 1-2.
Complex Kiadó, Budapest, 2007.
- Gárdos István:** A vételi jog és a feltűnő értékaránytalanság
Gazdaság és Jog, 2009. február, 2. szám
- Grosschmid Béni:** Fejezetek kötelmi jogunk köréből, I-II. kötet
Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1933.
- Grosschmid Béni:** Magánjog előadások
Athenaeum Irodalmi és Nyomdai R. Társulat Kiadása, Budapest, 1905.
- Harmathy Attila:** Dologi jog- kötelmi jog
in: Liber Amicorum, Studia L. Vékás dedicata
ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék, Budapest, 1999.
- Hidasi Gábor- Horváth Gyula- Urbán András- Kőszegi Gábor:** Ingatlanjog nagy
kézikönyve, Meritum, (Lektor: Kiss Gábor)
Complex Kiadó, Budapest, 2007.
- Jóhárt László:** Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége
Magyar Jog, 2001. no. 9.
- Kisfaludi András:** Az adásvételi szerződés
KJK-Kerszöv Kiadó, 2005.
- Kisfaludi András:** Társasági jog
Complex Kiadó, Budapest, 2007.
- Kurucz Mihály:** A magyar ingatlan-nyilvántartási jog, A bizalomvédelmi joghatások
tükrében
Bibliotheca Iuridica, Az ELTE Állam- és Jogtudományi Kar tudományos
kiadványa, Publicationes Cathedrarum 37.
Budapest, 2007.
- Lajer Zsolt- Leszköven László:** A bizalmi (fiduciárius) biztosítékokról

Polgári Jogi Kodifikáció, 2004. VI. évfolyam, 1.-2. szám

Lenkovics Barnabás: Dologi jog

Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 2001.

Lugosi József: Az ingatlan tulajdonjoga adásvétel útján történő megszerzésének ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésének polgári jogi és illetékfizetési kapcsolódásai

Magyar Jog, 2009. no. 11.

Menyhárd Attila: A tulajdonhoz való jog magánjogi aspektusai

Századvég, Új folyam, 2007. no. 46.

Menyhárd Attila: Dologi jog

Osiris Kiadó, Budapest, 2007.

Menyhárd Attila: Észrevételek és javaslatok az új polgári törvénykönyv dologi jog koncepciójának kiegészítéséhez

Polgári Jogi Kodifikáció, 2002. no. 5.-6.

Paczolay Péter: Különvélemények a tulajdonhoz való jog alkotmányos korlátairól

Besenyei Lajos emlékkönyv 70. születésnapjára, Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica Tomus LXIX. Fasciculus 1-48.
Szeged, 2007.

Peresztegi Sándorné: Az ingatlanra fennálló elővásárlási jog újraszabályozása

Magyar Jogi és Külföldi Jogi Szemle, 1971. november- december

Petrik Ferenc: Elővásárlási- dologi jogviszony

Magyar Jog, 2008., no. 1.

Petrik Ferenc: 1997. évi CXLI. törvény z ingatlan-nyilvántartásról, Kommentár

HVG-Orac Kiadó, 2004.

Petrik Ferenc: Tulajdonjogunk ma

HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2007.

Salamonné Solymosi Ibolya: Vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal

Gazdaság és Jog, 2007. XV. évf. 1. szám

- Serák István:** Átkelők a dolog-fogalom határain
Iustum- Aequum-Salutare, 2007 no. 4.
- Szladits Károly:** Magyar magánjog- Kötelmi jog- Különös rész
Grill Károly Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1942.
- Tatics Péter:** A telekkönyvi jog kézikönyve, a telekkönyvi anyagi és alaki jog
ismertetése és magyarázata
Grill Károly Könyvkiadó Vállalat, Budapest, 1927.
- Váradai Gábor:** Az eredeti és a származékos szerzősmódról
Magyar Jog, 1994. no. 12.
- Vass János:** Agrárjog- kari jegyzet
Books in Print Kiadó, Budapest, 2002.
- Vékás Lajos:** Parerga, Dolgozatok az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez,
HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó, Budapest, 2008
- Vékás Lajos:** Szakértői javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez,
Complex Kiadó, Budapest, 2008
- Wellmann György:** Megtámadható-e feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén a
vételi jogot engedő szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása folytán
létrejött adásvétel?
Gazdaság és Jog, 2007. XV. évf. 1. szám
- Zoltán Ödön:** Az elővásárlási jog tartalma és érvényesülése
Magyar Jog, 1964. no. 7.
- Zlinszky Imre:** A magyar telekkönyvi rendtartás
Franklin- Társulat, Magyar Irodalmi Intézet és Könyvnyomda,
Budapest, 1893.
- Az új Polgári törvénykönyv : törvényszöveg és tárgymutató
HVG- Orac, Budapest, 2009.

Felhasznált jogszabályok

1928. évi magánjogi törvényjavaslat

1949. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1972. évi 31. számú törvényerejű rendelet az ingatlan-nyilvántartásról

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról

2009. évi CXX. az új Polgári Törvénykönyv

27/1971. (XII. 29.) MÉM rendelet

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. tv. végrehajtásáról

338/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól

248/2005. (IX. 15.) Kormányrendelet az okmányirodák által történő tulajdonilap-másolat szolgáltatás szabályairól

1/2000. PJE jogegységi határozat nyomdai úton előállított névre szóló részvény átruházásáról

XXV. számú Polgári Elvi Döntés az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről

2/2009. (VI. 24.) PK vélemény az elővásárlási jogról

PK. 267. számú állásfoglalás a feltűnően nagyértékkülönbség és az ellenszolgáltatás megállapításánál irányadó szempontok

PK 9. számú állásfoglalás I. Ha a tulajdonostárs a tulajdoni illetőségét el kívánja adni, a külön álló személytől eredő vételi ajánlatot köteles közölni minden egyes tulajdonostársával, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen- a közlési kötelezettség alól mentesítő- kivételnek számíthat a tulajdonostársak viszonylag nagy száma is.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

Bürgerliches Gesetzbuch

Felhasznált bírósági határozatok

51/2009. (IV. 28.) számú AB határozat

BH 1980.130

BH 1994.666

BH 1997.142

BH 1997.203

BH 1998.350

BH 1998/4.202

BH 2002/3.107

BH 2004.107

BH 2005.149

BH 2006.159

BH 2006.170

BH.2006.251.

BH 2007. 293

BDT 2007.1603

EBH 2004.1099

EBH 2006.1400

EBH 2006.1508

KGB 2006/1.125

Legfelsőbb Bíróság P. törv. III. 20 652/1983 számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Pfv. VI. 21 146/ 1997 számú határozata

Legfelsőbb Bíróság Kfv. IV. 37.332/2005 számú határozat

Legfelsőbb Bíróság 183/2000 számú határozat