

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Pécsi Tudományegyetem Állam-és Jogtudományi Kar

Az elővásárlási jog és a dologösszesség kapcsolata

Szerző:

Sükösd Gergő

Konzulens:

Dr. Mohai Máté István

Pécs, 2020. december 23.

I. Bevezetés

Az adásvételi szerződést az emberi történelem egyik legrégebbi és szinte valamennyi szakaszában megtalálható szerződésként ismerjük. Ezen - már a római jog által is szabályozott - jogintézmény nemei közé tartozik az elővásárlási jog.

Az elővásárlási jog nem más, mint a szerződéses (partnerválasztási) szabadság olyan korlátozása, amelynél fogva a jogosultnak lehetősége nyílik egy dolog megvásárlására, amelyet a tulajdonos harmadik személynek el kíván adni, méghozzá a harmadik személytől érkező ajánlatban rögzített feltételek mellett.¹

Ez az adásvételi hatalmasság a laikusok számára talán kevésbé érdekes, ugyanakkor a jogalkotó akarva-akaratlanul számos olyan rendelkezést helyezett el az elővásárlási jog szabályai között, amelyek a jogászi szakma képviselői számára továbbgondolásra adnak lehetőséget. Egy ilyen összefüggés-láncolatot szeretnék most bemutatni.

Előljáróban fontos leszögezni, hogy az elővásárlási joggal kapcsolatos jogviták egyik gyakori esete, amikor a tulajdonos megpróbálja az elővásárlásra jogosult jogának kikerülésével értékesíteni dolgát. Ezt többféle módon is megvalósíthatja: akár ingatlanok vagy tulajdoni hányadok cseréjével keletkező, jogszabályon alapuló, a többi elővásárlásra jogosult jogát megelőző elővásárlási jog létesítésével, akár a joggal terhelt dolog dologösszességként való értékesítésével.

¹Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog. Themis: Az ELTE ÁLLAM- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata 2014/1, 88. o.

II. Az elővásárlási jog és a dologösszesség kapcsolata

1. Az elővásárlási jog új szabályozása

1.1. Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog közös szabályai

Az új Ptk. (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény) a korábbi Ptk. (a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény) szabályozásához képest újdonságként tartalmaz néhány rendelkezést az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog közös szabályairól, logikailag látszólag kifogásolhatóan, törvényszerkesztési okokból ezen adásvételi hatalmasságok különös szabályai után. Ezen, a Ptk. 6:226. §-ban található, általános szabályok közül kiemelendő a (4) bekezdés: *„A visszavásárlási, a vételi és az eladási jog kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná.”*²

A szakasz címében szereplő négy adásvételi hatalmasság közül e bekezdés vonatkozásában hiányzik az elővásárlási jog. Ennek okát kutatva csak feltételezésekkig lehet eljutni, hiszen még a Ptk. törvényjavaslati formájához kapcsolt Általános Indoklás is csupán annyit jegyez meg, hogy néhány ponton módosítja az elővásárlási jog szabályait a korábbiakhoz képest, ám a fent hivatkozott bekezdéshez nem fűz értelmezést.³

Felmerülhet magyarázatként az is, hogy az elővásárlási jog kétszeres feltételhez kötött jog. Ez egyrészt azt jelenti, hogy szükség van egy harmadik személy részéről érkező, az elővásárlási joggal terhelt dologra irányuló vételi ajánlatra, ahhoz, hogy az elővásárlási jog jogosultja ezen jogát gyakorolni tudja. Másfelől a jogosultnak a vételi ajánlatban szereplő feltételekkel vállalnia kell, hogy a dolgot megveszi, ekkor perfektuálódik elővásárlási joga. Ebből következően a visszavásárlási, vételi és eladási joggal szembeni különbség az, hogy az elővásárlási jog gyakorlásához nem csupán a jogosult erre irányuló akarata szükséges.⁴

Véleményem szerint annak hátterében, hogy a fenti bekezdés felsorolásából az elővásárlási jog hiányzik, más ok is állhat. Előfordulhat ugyanis olyan helyzet, hogy a dolog (amelyen a jogosult

² 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.) 6:226. §

³ Magyarország Kormánya: T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről <https://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf> (2020. 11. 20.) 610. o.

⁴ Benke József-Nochta Tibor: Magyar polgári jog, Kötelmi jog II. Budapest-Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 2018. 50. o.

elővásárlási joga fennáll) tulajdonosa, nem az elővásárlási jog jogosultjának kívánja dolgát eladni, ugyanakkor az eladás szándéka a részéről kialakult, tehát elvi síkon semmi akadálya nincs annak, hogy a jogosult elővásárlási jogát - harmadik személyt megelőzve - gyakorolja. A gyakorlatban azonban előfordulhat olyan helyzet, amely az elővásárlási jog tényleges érvényesülését (jogi értelemben megengedve ugyan!) meghiúsítja, sőt olyan is, amely nem csak gyakorlati, de elvi szinten is korlátozza az elővásárlási jog jogosultját joga gyakorlásában (lásd Az elővásárlási jog „kijátszása” cím alatt).

Fontos megjegyezni továbbá, hogy a Ptk.-ban az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási jogra is alkalmazni kell, sőt az így keletkező jogosultság megelőzi a szerződéses jogot.⁵

1.2 Az elővásárlási jog különös szabályai

A címben megjelölt téma szempontjából fel kell hívni a figyelmet a Ptk. 6:222. § (2)-(3) bekezdéseire.

Az (2) bekezdés szerint *„Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati köztöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati köztöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.”* E bekezdés esetében megjegyzendő, hogy mivel az ajánlat közlése a tulajdonos eladási ajánlatának minősül, így amennyiben az elővásárlási jog jogosultja ettől valamely lényeges kérdésben eltérő tartalmú elfogadó nyilatkozatot tesz, azt új ajánlatnak kell tekinteni.⁶

A (3) bekezdés alapján *„Ha a jogosult az ajánlati köztöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja”.* A korábbi Ptk. ugyanezen rendelkezésében még úgy fogalmazott, hogy *„kedvezőbb feltételek mellett eladhatja”*, tehát nem használta az *„eladó számára”* kikötést.⁷ Az új szabályozásra a törvényjavaslat Általános Indoklása nem ad magyarázatot, így feltételezhető, hogy ennek oka abban keresendő, hogy a törvényhozó kizárja azt a lehetőséget, hogy, ha a tulajdonos a dologra a - piacinál jóval magasabb, de még nem feltűnően értékaránytalan- vételárat állapít meg, majd miután az elővásárlási jog jogosultja ennél

⁵ Ptk. 6:226. § (3) bekezdés

⁶ vö. Ptk. 6:67. § (1) bekezdés

⁷ 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban régi Ptk.) 373. § (2) bekezdés

fogva az ajánlati kötöttség ideje alatt jogát nem gyakorolja, akkor a tulajdonos a dolgot az ajánlatban meghatározott vételárnál lényegesen alacsonyabban értékesítse. Felmerülhet a kérdés, hogy miért állt volna ez a tulajdonos szándékában: itt elsősorban nem gazdasági, hanem személyes indokokra kell gondolni (pl. a dolog vevője a tulajdonos hozzátartozója, barátja stb.).

2. Mi köti össze az elővásárlási jog és a dologösszesség jogintézményét?

2.1 Az elővásárlási jog meghiúsításának jogi lehetősége: a dologösszesség

A gyakorlatban számos esetben előfordulhat, hogy a tulajdonos nem az elővásárlási jog jogosultjának kívánja dolgát eladni. Az új Ptk. alapján az elővásárlási jog „kijátszásának” talán leggyakoribb, jogilag is csaknem minden esetben megengedett módja a dologösszesség létrehozása. A korábbi Ptk. még - ahogy a fentiekben részleteztem - megengedte az elővásárlási jog jogosultjának „elrettentését” egy magasabb vételárral, ám az új szabályok ezt nem teszik lehetővé.

A dologösszesség egy olyan funkcionális közösséget jelent, amelyet alkotó dolgok ugyanazt a gazdasági célt szolgálják és a jogi forgalom könnyebbsége miatt egységesen szerepelnek. A magyar polgári jogászok többsége nem ismeri el a dologösszességet dologi jogi viszony önálló tárgyaként, viszont ez nem akadályozza annak, hogy kötelmi, illetve szerződéses viszony tárgya legyen.⁸

Ha az elővásárlási joggal terhelt dolog utóbb egy jogilag oszthatatlan dologösszesség részét képezi, az elővásárlási jog jogosultja jogát a dologösszességre gyakorolhatja, úgy is, ha az a dologösszesség többi részére nem terjed ki. Ennek leggyakoribb példája, ha az elővásárlási jog egy ingatlant terhel és az ingatlan tulajdonosa azt csak más ingatlanokkal együtt kívánja értékesíteni. Ez következhet például abból, hogy egy nagyobb mértékű, értékes, illetve egy kisebb méretű, kevésbé értékes ingatlant a jobb eladhatóság érdekében dologösszességként kíván eladni a tulajdonos, de eredhet akár abból is, hogy több ingatlan egységesen képez egy birtoktestet, vagy együtt alkot egy üzemet, telephelyet, így azok dologösszességkénti értékesítéséhez mind az eladónak, mind a vevőnek érdeke fűződik.⁹

⁸ Kisfaludi András: Fenntartható-e a dologi jog egyediségének elve?. Polgári Jogi Kodifikáció 2006/6, 31-32 o.

⁹ Dr. Dézsi Andrea: Az elővásárlási jog szabályai a joggyakorlat tükrében.

https://www.mabie.hu/attachments/article/1418/D%C3%A9zsi_Andrea_Az%20el%C5%91v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1si%20jog%20szab%C3%A1lyai%20a%20joggyakorlat%20t%C3%BCkr%C3%A9ben.pdf (2020. 11. 25.)

2.2 Összefüggés az új ajánlattal

Amikor a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dolgot több dologgal együtt, dologösszeséggé próbálja meg eladni, az elővásárlási jog jogosultjának lehetősége van jogát a dologösszességre is gyakorolni. A dolgok tulajdonosa így a dologösszességre kapott ajánlatot köteles a jogosulttal közölni, amely ezáltal - ahogy a fentiekben kifejtettem - a tulajdonos által tett ajánlatnak minősül, amelyre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályok érvényesülnek. ¹⁰Abban az esetben viszont, ha a jogosultnak kizárólag azt a dolgot áll szándékában megvásárolni, amelyen elővásárlási joga fennáll, a csupán az erre a dologra tett elfogadó nyilatkozat a Ptk. 6:67. § (1) szerint új ajánlatnak minősül, mivel az adásvétel tárgya lényeges kérdésnek minősül. Innentől tehát a dolog tulajdonosának döntésétől függ, hogy az elővásárlási jogosulttal az ajánlati kötöttségének ideje alatt létrejön-e a szerződés csupán a terhelt dologra, azaz elfogadja-e az új ajánlatot.

2.3 Az elővásárlási jog „kijátszása”

A fenti szabályokból és azok értelmezéséből jól látszik, hogy amennyiben a dolog tulajdonosa dolgát nem az elővásárlási jog jogosultjának kívánja eladni, akkor jogszabály által biztosított lehetősége van arra, hogy a dolgát olyan dologösszeségbe foglalva próbálja meg eladni, amelynek megvételéhez nem fűződik érdeke a jogosultnak, sőt egyben nagyobb érdeke fűződik a jogosultnak elővásárlási jogának nem gyakorlásához, és ezzel a dologösszesség meg nem vásárlásához, mint amekkora érdeke ahhoz fűződik, hogy a dolgot, amelyen joga fennáll, megvásárolja. Ez tehát - ahogy a négy adásvételi hatalmasság általános szabályainál leírtakban is utaltam rá - az elővásárlási jog gyakorlásának korlátozását jelenti, hiszen e jogát a jogosult kizárólag akkor tudja érvényesíteni, amennyiben a dologösszességet vásárolja meg egészében.

Ezzel szoros összefüggésben, ám mégis kissé túlmutatva rajta, felvetődhet a kérdés, hogy mi miatt nem gyakorolja elővásárlási jogát a jogosult abban az esetben, ha a tulajdonos nem csak más dolgokkal együtt, dologösszességben kívánja eladni, hanem ennek vételárát olyan magas összegben határozza meg, hogy az elővásárlási jog jogosultjának nincs anyagi lehetősége joga gyakorlására. Ez inkább tekinthető az elővásárlási jog gyakorlati szintű meghiúsításának, mint sem korlátozásának, mivel így nem a jogosult döntésén alapul az, hogy nem gyakorolja jogát, hanem egy objektív ok,

¹⁰ Ptk. 6:222. § (2) bekezdés

nevezetesen a vételár fedezetének hiánya az, ami ezt megakadályozza. Az elővásárlási jog elvi szintű meghiúsításáról azért nem lehet beszélni, mert a gazdagodás lehetősége, vagyis az, hogy valaki olyan anyagi helyzetbe kerüljön, amelyből lehetősége van a dologösszesség vételárának megfizetésére, mindenki előtt adott élete bármely szakaszában, elegendő utalni itt az Alaptörvény alapjogi katalógusában szereplő tulajdonhoz való jogra.¹¹

2.4 Az elővásárlási jog gyakorlásának megakadályozásának korlátja a Ptk.-ban

Az elővásárlási jog többi adásvételi hatalmasságra vonatkozó, általános, illetve különös szabályai között sem található olyan rendelkezés a Ptk.-ban, amely az elővásárlási jog dologösszesség létrehozásával való kijátszásának korlátját jelentené. A Ptk. más könyvében - nevezetesen a bevezető rendelkezések között - azonban található olyan alapelv, amely korlátozza ezt. Az erre vonatkozó bírósági állásfoglalást a 2/2009. (VI. 24.) Polgári Kollégiumi vélemény tartalmazza. A 9. pont c) bekezdése megállapítja, hogy *„Megegyezés hiányában az elővásárlásra jogosult és a tulajdonos között csak akkor jön létre az adásvételi szerződés kizárólag arra a dologra nézve, amelyre az elővásárlási jog vonatkozik, ha a dologösszességként való értékesítés a Ptk. 5. § (1) bekezdésében foglalt tilalomba ütközik”*. Természetesen a „Ptk. 5. § (1) bekezdése” fordulat itt - az új Ptk. 1:5. § (1) bekezdésében szintén megtalálható (így a fenti Polgári Kollégiumi vélemény a hatályos szabályozás alapján is irányadó¹²) - régi Polgári Törvénykönyv-beli joggal való visszaélés tilalmára utal.

A joggal való visszaélés tartalommal való kitöltését a Ptk. törvényjavaslati formájához fűzött Általános Indoklás lényegében a bírói gyakorlatra bízta. Ugyanakkor megállapítja, hogy az ítélezési gyakorlat a kívánatos önmérsékletet határozza meg sarokköként a joggal való visszaélés fogalmi jegyénél.¹³ Ezt pontosítja a fent hivatkozott Polgári Kollégiumi vélemény: az elővásárlási jog meghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásként.¹⁴

2.5 Az elővásárlási jog kijátszásának korlátja a Földforgalmi törvényben

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) a jogalkotó külön figyelmet szentel annak, hogy az elővásárlási jog kijátszása dologösszességként való értékesítéssel ne valósulhasson meg. A Földforgalmi törvény kimondja, hogy

¹¹ vö. Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk

¹² vö. 1/2014. PJE határozat 1. pont

¹³ Magyarország Kormánya: T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről

¹⁴ 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről 9. pont c) bekezdés

„Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak, vagy a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója ugyanaz a személy.”.¹⁵ A törvényjavaslat Általános Indoklása úgy fogalmaz a rendelkezéssel kapcsolatban, hogy ennek szükségességét a „*jogalkalmazási bizonytalanság feloldása indokolta*”.¹⁶ A törvényhozó tehát a mezőgazdasági földek adásvétele esetén már nem engedi meg azt a lehetőséget, hogy a joggal való visszaélés legyen az elővásárlási jog dologösszeséggé váló értékesítésének egyetlen korlátja, tovább szűkíti a tulajdonos lehetőségeit: az ingatlanoknak vagy szomszédosnak kell lenniük egymással, vagy a földhasználó személyének kell megegyeznie az ingatlanok vonatkozásában, akkor is, ha az ingatlanok együttes eladása egyébként nem az elővásárlási jog kijátszására irányulna. Felmerülhet a kérdés, hogy miért csak a Földforgalmi törvény alkalmaz a Ptk. rendelkezéseihez képest szigorítást a hatálya alá eső „földekre”, más jogszabályokban miért nem található a hatályuk alá eső dolgok dologösszeséggé váló értékesítésére hasonló szűkítés. Ennek oka feltehetően abban keresendő, hogy a Földforgalmi törvény számos elővásárlási jogot állapít meg a mezőgazdasági földterületekre, így számos jogvitát szülhetne az a helyzet, ha bármely földek dologösszeséggé váló értékesíthetőek lennének.

3. Az elővásárlási jog kijátszása a bírói gyakorlat tükrében

Az ítélkezési gyakorlatban számos példa található arra, hogy a tulajdonos dologösszeség létesítésével próbálta meg kijátszani az elővásárlásra jogosult jogát. Némely esetekben ez sikeresnek bizonyult, máskor azonban a bíróság előtt az elővásárlási jog jogosultjának a szerződés vele szembeni hatálytalanságára irányuló kereset állta meg a helyét. Mindkét kimenetelt egy-egy kúriai ítélettel szemléltetem.

3.1 Felmerül-e a joggal való visszaélés? (EH 2010.2226: Legf. Bír. Pfv. VI. 20.984/2010.)

A tényállás szerint I. r. alperes több ingatlant értékesített II. és III. r. alperesek részére, akik az ingatlanok elhelyezkedése szerint elővásárlásra jogosultak voltak. Felperesek ugyanakkor szintén

¹⁵ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés

¹⁶ Magyarország Kormánya: T/13140. számú törvényjavaslat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról

elővásárlásra jogosultak voltak az egyik ingatlan vonatkozásában, így az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő alatt kizárólag a jogukkal érintett ingatlanra vonatkozó ajánlatra elfogadó nyilatkozatot tettek. Felperesek annak megállapítását kérték a bíróságtól, hogy az alperesek között létrejött szerződés velük szembeni hatálytalan, illetve, hogy a szerződés felperesek és I. r alperes között jött létre.

Az elsőfokú ítélet szerint az ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogot mindegyik tekintetében külön szükséges vizsgálni, így az a felperesek keresetének helyt adott. A másodfokú bíróság az ítéletet megváltoztatta, mondván a felperesek elővásárlási jogukat csak akkor gyakorolhatták volna, ha valamennyi ingatlanra, teljes terjedelmében elfogadják a vételi ajánlatot. Az ügy végül a Kúria elé került.

A Kúria a korábban hivatkozott 2/2009. PK vélemény 9. pontjára hivatkozással részletezte, hogy milyen esetekben tekinthető dologösszeségnek, vagyis jogi értelemben oszthatatlannak a szolgáltatás. Az ítélet indoklásának talán legfontosabb részeként kimondta a bíróság az elővásárlási jog joggal való visszaéléssel történő kijátszásának előfeltételét: *Nem elegendő azonban az együttes értékesítéshez önmagában az, hogy az ingatlanok egymás mellett vannak és azoknak azonos a tulajdonosa, illetve a vevője. A perbeli esetben az alperesek nemhogy nem bizonyították azt, hogy az együttes értékesítés nem az elővásárlási jog kijátszására irányult, ilyen körülményre nem is hivatkoztak, nem is adtak elő olyan indokot, amely alapot adna annak megállapítására, hogy az ingatlanokat dologösszeségként kívánták átruházni. Ebből eredően mindez a kereset elbírálása során nem volt figyelembe vehető.*¹⁷ Tehát ahhoz, hogy egyáltalán vizsgálható legyen az, hogy a tulajdonos dolgainak dologösszeségként való értékesítése az elővásárlási jog kijátszására szolgált, szükség van arra, hogy az ilyen módon történő értékesítés szándékát a vételi ajánlatba belefoglalják, közölvén azt az elővásárlásra jogosultakkal.

3.2 A dologösszeségként való értékesítéshez fűződő érdek vizsgálata (BH 2016.2.34: Kúria Pfv. VI. 20.312/2014. I.)

A tényállás szerint I. r. alperes pályázatot írt ki néhány földterület együttes értékesítésére, amelyeket II., III., és IV. r. alperes meg is vásárolt. Ugyanakkor az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló idő

¹⁷ EH 2010.2226: Legf. Bír. Pfv. VI. 20.984/2010.

alatt felperes ajánlatott tett a jogával terhelt dologra, amely az értékesíteni kívánt dologösszesség része volt. A tanulmányban tárgyalt összefüggések szempontjából releváns még (az ügy jóval bonyolultabba leírtaknál és más jogkérdéseket is tárgyal, de ezeket itt nem részletezem), hogy felperes elővásárlási joga később keletkezett, mint ahogy I. r. alperes a pályázatot kiírta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adott, majd a másodfokú bíróság az ítéletet részben megváltoztatta, és a keresetet elutasította. Végül az ügy a Kúria elé került, amely a másodfokú bíróság által megállapított, az elővásárlási jog kijátszására irányuló joggal való visszaélésre hivatkozott felperesi állításra vonatkozó ítéletet megerősítette.

A Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a fent részletezett 2/2009 PK vélemény 9. pontjának c) pontjára való hivatkozással vizsgálta annak lehetőségét, hogy I. r. alperes a felperes elővásárlási jogának kijátszása érdekében kívánta-e dologösszességként értékesíteni az ingatlanokat, azaz, hogy ezen magatartása az elővásárlási jog meghiúsítását célzó, rosszhiszemű, tisztességtelen, visszaélésszerű joggyakorlásnak minősül-e. A bíróság kimondta, hogy mivel a felperes nem tudta bizonyítani állítását, miszerint I. r. alperes elővásárlási jogának kijátszása érdekében írta ki a pályázatot az ingatlanok együttes eladására, és nyilvánvaló, hogy a felperes elővásárlási joga később keletkezett, mint, hogy a pályázat kiírása megtörtént volna, az I. r. alperes szándéka nem irányulhatott az elővásárlási jog kijátszására az ingatlanok dologösszességként való értékesítésével.¹⁸ Abban az esetben tehát, ha létezik bármilyen olyan körülmény, amely alapján objektíve megállapítható, hogy a dologösszesség létrehozás nem irányulhatott az elővásárlási jog kijátszására, a joggal való visszaélés megvalósítása kizárt.

III. Összegzés

A fent leírtak jól szemléltetik az elővásárlási jog és a dologösszesség szoros kapcsolatát a gyakorlatban. Magyarországon ma is számos olyan eset fordul elő, ahol a tulajdonos valamilyen okból kifolyólag igyekszik az elővásárlásra jogosult joggyakorlását meghiúsítani; ennek pedig bevett módja a dologösszesség létrehozása. A hatályos Polgári Törvénykönyvünk (illetve a korábbi is) biztosítja ennek megvalósulási lehetőségét, jogi szempontból szinte sebezhetetlen módon. A jogalkotó a

¹⁸ BH 2016.2.34: Kúria Pfv. VI. 20.312/2014. I.

törvény megalkotásakor nyilvánvalóan tisztában volt azzal, hogy nem zárta ki teljes mértékben az elővásárlási jog kijátszásának esélyét, ám e jogintézménynél - csak úgy, mint számos másiknál - azért alakította így ki a szabályozást, hogy ne fordulhasson elő az, hogy akinek valós jogi érdeke fűződik a dologösszességkenti értékesítéshez, a fennálló elővásárlási jog miatt ne élhessen azzal.

A törvényhozó ezen „jóindulatával” azonban mégsem lehet visszaélni, hiszen ennek korlátjaként a Ptk. tiltja a joggal való visszaélést. Elvi szinten tehát mindkét oldalról zárt határok biztosítják az elővásárlási jog rendeltetésszerű gyakorlásának lehetőségét, a gyakorlati szinten történő „határátlépés” kizárása pedig a bíróságok feladata. Véleményem szerint tehát a hatályos törvényi rendelkezések és a kiforrott ítélkezési gyakorlat megállja a helyét az elővásárlási jog kijátszására irányuló próbálkozásokkal szemben.

Irodalomjegyzék

- Benke József-Nochta Tibor: Magyar polgári jog, Kötelmi jog II. Budapest-Pécs, Dialóg Campus Kiadó, 2018.
- BH 2016.2.34: Kúria Pfv. VI. 20.312/2014. I.
- Dr. Dézsi Andrea: Az elővásárlási jog szabályai a joggyakorlat tükrében. https://www.mabie.hu/attachments/article/1418/D%C3%A9zsi_Andrea_Az%20el%C5%91v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1si%20jog%20szab%C3%A1lyai%20a%20joggyakorlat%20t%C3%BCkr%C3%A9ben.pdf (2020. 11. 25.)
- EH 2010.2226: Legf. Bír. Pfv. VI. 20.984/2010.
- Késmárki-Mészáros Gyöngyi: Az elővásárlási jog. Themis: Az ELTE ÁLLAM- és Jogtudományi Doktori Iskola lektorált elektronikus folyóirata 2014/1
- Kisfaludi András: Fenntartható-e a dologi jog egyediségének elve?. Polgári Jogi Kodifikáció 2006/6
- Magyarország Kormánya: T/13140. számú törvényjavaslat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- Magyarország Kormánya: T/7971. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről <https://www.parlament.hu/irom39/07971/07971.pdf> (2020. 11. 20.)
- 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről

Jogszabályjegyzék

- Magyarország Alaptörvénye
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról