

Prof.Dr.Besenyei Lajos

Az ingatlanforgalom néhány problémája, elsősorban a gyakorlat oldaláról nézve

A dolgok csoportosításának talán legrégebbi, de mindenképpen egyik alapkategorizálása, hogy megkülönböztetünk ingó és ingatlan dolgokat. A dolgok tulajdonjogának az átruházására alapvetően az adásvételi szerződés szolgál.

Noha dogmatikailag az adásvételi szerződés mind a két dologfajta tulajdonjogának az átszállását biztosítja, a két dologfajta tulajdonjogának az átszállására vonatkozó szabályok azonban nagyon sok területen különböznek egymástól.

A jelen kis „hangos gondolkodásban”¹ két olyan elemet szeretnék kiemelni, amely tekintetében a jelenlegi hatályos jogi szabályozással szemben eltérő, más megoldás megfontolását tartanám célszerűnek.

Az egyik felvetésem valamennyi ingatlan-fajta tulajdonjogának az átruházására vonatkozik, pontosabban fogalmazva és kimondva a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásra vonatkozik, a másik az ingatlan fogalmát tovább szűkítve, a termőföld és a vele egyazon szabály alá tartozó dolgok (tanya, erdő stb.) tulajdonjogának az átruházását érinti.

Az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos kérdés

Az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához, illetve az ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez, az általában szükséges szerződési feltételeken kívül szükség van a jogszerzőnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Nem kívánok az ingatlan-nyilvántartás történetével részletesen foglalkozni, csak arra utalok, hogy amikor a korábbi telekkönyv intézményét az illetékes Járásbíróságok hatásköréből kivonták és alapvetően akkor államigazgatási, jelenlegi szóhasználatban közigazgatási

¹ Amelyet, a hetvenedik életévét betöltött Prof. Dr. Herczeg János kedves kollégám tiszteletére készülő kötetbe, az ő tiszteletére írom, amelyben pályatársai - a Kar hagyományait követve – tisztelegnek a sokoldalú, nagy tudású professzor eddigi eredményei és munkássága előtt. További jó egészséget, és alkotó kedvet kívánok.

hatáskörbe rendelte az aktuális hatalom,² noha több tekintetben a jogelőd telekkönyvi rendszernek még a szóhasználatát is megtartotta, nem vett figyelembe, vagy éppen nagyon egyszerűsítette, hogy jelentős értékű dolgok tulajdonjogának az átruházásáról van szó.

Az ingatlan-nyilvántartás megtartotta a korábbi telekkönyv intézményének igen fontos és több mint egy évszázada kialakult elveit, ezeket azonban az államigazgatási eljárás keretében nem sikerült megvalósítani. Egészen pontosan a közhitelesség intézményére gondolkok.

A közhitelesség azt jelenti, hogy aki az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva szerez az ingatlanra nézve tulajdon, vagy más jogot, az ellenkező bizonyításig jóhiszeműnek kell tekinteni.³

Ha valaki valamely ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni, akkor természetesen megtekintheti az ingatlan-nyilvántartást. Most eltekintve attól, hogy az ingatlan-nyilvántartást bárki, bármilyen ingatlanra nézve⁴ megtekintheti, maga a megtekintés azonban eléggé bürokratikus, helyel-közzel megkockáztatható, hogy a megtekintő személy személyes adatainak az esetleges sérelme is felvetődhet. Ha az ingatlan-nyilvántartás adatairól igazolást szeretne kapni, akkor azért relatíve jelentős összeget kell fizetnie. Több olyan eset is előfordulhat, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem a valós helyzetet tükrözi. Az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintéssel kapcsolatban megemlítendő, hogy 2011 nyarától már az interneten is elérhető a megfelelő adatbázis, azonban ezzel kapcsolatban is számos probléma merül fel. Ezzel azonban itt nem kívánok foglalkozni, csak jelezni szerettem volna, hogy az ingatlan-nyilvántartás interneten keresztül történő elérése sem oldja meg az általam tárgyalni kívánt probléma megoldását.⁵

Ugyanis amikor a Földhivatal bejegyzi az új tulajdonos tulajdonjogát, akkor úgynevezett egyszerűsített határozatot hoz, amelyben ugyan feltünteti, hogy tulajdoni lapként, tehát a tulajdonjog igazolására nem alkalmas, de ez a körülmény magából az ingatlan-nyilvántartásból nem tűnik ki. Ugyanakkor, mint minden közigazgatási határozat ellen fellebbezésnek van helye, a fellebbezési határidő

² Az jelenlegi ingatlan-nyilvántartás rendszerét az 1972. évi 31. számú tvr. vezette be, amely jogszabály 1973. január 1-től lépett hatályba.

³ A kérdés azért bír kiemelkedő jelentőséggel, mert a Ptk. tulajdonjogi része számos esetben kedvező helyzetbe hozza a jóhiszemű és visszerthes szerzőt.

⁴ Természetesen a honvédelmi célú ingatlanok kivételével

⁵ Most eltekintve attól, hogy azért is fizetni kell, és ha hiteles másolatot akarok kapni, akkor három és félszeresét, de a hiteles másolat addig minősül hitelesnek, amíg a lekérő személy számítógépében van és az adott személy rendelkezik elektronikus hiteles aláírással.

30 nap, amely a tulajdonjog bejegyzését követi. Ez az időtartam gyakorlatilag 40-45 nap lesz, mert a 30 napos kezdő időpont a bejegyzést elrendelő határozatnak az érintett személy általi kézhezvételétől számít, és mivel a fellebbezési határidő úgynevezett eljárási határidő az esetleges fellebbezés postai úton való megküldése esetén ez további 5-6 napot is igénybe vehet. Mindennek az az eredménye, hogy tulajdonképpen az ingatlan-nyilvántartás nem pontosan tükrözi azt a helyzetet, ami valójában fenn áll. Nem lehet tudni, az ingatlan-nyilvántartásból nem feltétlenül tűnik ki, hogy az adott személy tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának stb. bejegyzése jogerős bejegyzésen alapul-e vagy nem, vagyis nem lehet tudni, hogy függő jogi helyzet áll-e fenn, vagy nem.

A helyzetet tulajdonképpen az bonyolítja, hogy ha valaki az ingatlan-nyilvántartásba bízva szerez tulajdonjogot, akkor a szerzését követő öt év elteltével elmozdíthatatlan. Abban az esetben, ha a tulajdonszerző, aki természetesen rosszhiszemű volt, de a fentebb ismertetett módon elérte, hogy bekerüljön az ingatlan-nyilvántartásba és az ellenérdekű fél fellebbezését követően az ingatlant értékesti, nagyon könnyen előáll az a helyzet, hogy az első, eredeti és valós tulajdonos, ha csak öt év múlva szerez tudomást a csalásról, gyakorlatilag semmilyen jogorvoslati lehetősége nincs.

A helyzet elméletileg nem ennyire tragikus. A Földhivatal a bejegyzésről minden esetben értesíti az ingatlan-nyilvántartási előzőt. A gyakorlatban azonban számot kell vetni azzal, hogy az értesítést a címzett nem kapta meg, amelynek természetesen legtipikusabb oka az lehet, hogy nem jelentette be a földhivatalnak a lakcímének a megváltoztatását. Nem lehet azonban szó nélkül elmenni egyes Földhivatalok ma már mind ritkábban jelentkező gyakorlata mellett sem. Egyes Földhivatalok ugyanis, vagy takarékosági, vagy környelmi okokból a tulajdonjog bejegyző határozatot az eljáró jogi képviselőnek küldik ki azzal, hogy ő továbbítsa azt a tulajdonképpen nem is ügyfelének.⁶ Ha a jogi képviselő nem továbbítja az eladónak a tulajdonjog változást elrendelő határozatot, akkor a határozat jogerőre emelkedik.⁷

Véleményem szerint két megoldás képzelhető el.

⁶ Tudom, hogy az ingatlan adásvételi szerződésnél kötelező jogi képviselő esetén az eljáró jogi képviselőnek mind a két fél érdekét kell képviselni, legalább is az ingatlan-nyilvántartásról rendelkező, jelenleg hatályos 1997. évi CXLI tv. szerint, ami megint eléggé vitatható. Vitatható azért, mert szinte évszázados „szokásjog”, amit a Ptk. 367. § (3) bekezdése normatív formában is megfogalmaz, hogy a jogi képviselő megbízási díja, ellenkező megállapodás hiányában a vevőt terheli.

⁷ Természetesen a jogi képviselő felelősséggel tartozik tevékenységéért, de ez a felelősség csak egy kötelmi viszonyon alapul, a „károsult” pedig elveszítette a tulajdonjogát.

a) Az egyik megoldás, amivel ha nem is hivatalosan lehetett találkozni, az az, hogy minden ingatlan tulajdonos minden öt éven belül nézze meg az ingatlan-nyilvántartást, mert akkor egy viszonylag költséges eljárás keretében még esetleg tudja a tulajdonjogát érvényesíteni. Maga részéről ezt a megoldást komolytalannak tartom, még abban a közeljövőben nem várható esetben sem, ha a Cégjegyzék „mintájára” mindenki szabadon betekinthez az ingatlan-nyilvántartásba.

b) a másik megoldás véleményem szerint az lehetne, hogy *a tulajdonjog és valamennyi ügynevezett konstitutív hatályú jog bejegyzése akkor és csakis akkor történhetne meg az ingatlan-nyilvántartásba, ha a visszaérkezett térítvények tanúsága szerint egyetlen érdekelt fél sem élt fellebbezési jogával, tehát a határozat jogerős.*

Tudatában vagyok annak, hogy ennek a javaslatnak a megvalósítása jelentős többletmunkával és jelentős többlet költséggel jár, de ha komolyan vesszük a tulajdon védelmét, és itt elsősorban a magán-tulajdon védelméről van szó, akkor ezt véleményem szerint meg kellene tenni.⁸

Termőföld tulajdonjogának az átruházása

A termőföld ajándékozás

Az ingatlan tulajdonjogának az átruházásával kapcsolatos másik kérdéskör, amit érinteni szeretnék, az a termőfölddel kapcsolatos⁹ jelenleg hatályos rendelkezések.

E kérdéskör kapcsán szeretném előre bocsátani, hogy mind azzal az indokokkal, amelyek publikálásra kerültek, a magam részéről egyet értek. Nem értek viszont egyet több tekintetben az e cél elérése érdekében megfogalmazott rendelkezésekkel. A termőföld tulajdonjogának az átruházása kapcsán természetesen több jogcím jöhet szóba, ezért ezekkel külön kell foglalkozni.

A jelenleg hatályos rendelkezések szerint termőföld tulajdonjogának ajándékozása tekintetében két jelentős korlátozás érvényesül.

1. A többször módosított 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tmf) meghatározza a csere tárgyát.

Úgy gondolom, annak ellenére, hogy talán kissé szokatlan, hogy

⁸ Ha az értesítés sikertelen, akkor meg kell keresni a tényleges tulajdonost és nyilatkoztatni, azzal a figyelmeztetéssel, hogy a hallgatás bejegyzés. Ha nincs meg a tulajdonos, akkor meg kell keresni. Elvben minden embernek Magyarországon szerepelnie kell a nyilvántartásban. Magam előtt látom a szakma kifogásait. Egy térítvényes levél költség több mint négyszáz Ft. Igen, de fel kell használni az elektronikus úton történő információáramlás lehetőségeit.

⁹ A termőföld kifejezés alatt a termőföldről szóló többször módosított 1994. évi LV. törvény 3. §-ban meghatározott vagyontárgyakat értem.

törvényben határozzuk meg, hogy mit miért lehet cserélni, a Magyarországon jelenleg uralkodó körülmények miatt ez a szabályozás indokolható. Számomra legalább is nyilvánvaló, hogy az olyan cserét kívánt a jogszabály megakadályozni, amikor az egyik oldalon valamilyen használati tárgy, tartós fogyasztási eszköz, a másik oldalon pedig termőföld áll.¹⁰ Ugyanakkor, ugyanezt a célt „elegánsabban” is meg lehetett volna oldani. A Földhivatalnak a tulajdonjog bejegyzése kapcsán az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv) 47.§ - ből folyó kötelezettsége a tulajdon-átruházás jogszerűségének a vizsgálata. Ha a Földhivatal megállapítása szerint jogszerűtlenség történt, az eljárást fel kell függeszteni és a megfelelő hatóságot meg kell keresnie.

Nem hiszem, hogy bővebb indokolásra szorul, hogy ha bárki egy vagy több mosógépet, gépkocsit vagy bármilyen más tartós fogyasztási cikket ad „cserébe” termőföldért, akkor nagy valószínűséggel a szerződő felek olyan szerződést kötöttek, amelynek a célja jogszabály megkerülése, következésképpen a Ptk. 202. § (2) bekezdésének a rendelkezésébe ütközik, tehát az adott szerződés semmis.

Hangsúlyozni szeretném, hogy nem a rendelkezés céljával, hanem a rendelkezés módjával van eltérő véleményem.

2. Ugyancsak jelentős korlátozás, hogy a Tft. 4. § (3) bekezdése szerint, termőföld tulajdonjogát ajándékozással, természetes személy, csak közeli hozzátartozójától szerezheti meg.

Azt a magam részéről elfogadhatónak tartom, hogy a jog valamilyen formában védekezik olyan törekvések ellen, amely törekvések sértik az aktuális hatalom érdekeit. Sajnos, de ennek a törekvésnek jelentős magyar hagyományai vannak. Feltehető, vagy szinte biztosra vehető, hogy a szabály azon törekvéseknek kíván gátat szabni, amikor a felek színlelt szerződést kötnek. Ajándékozásnak tüntetik fel, a valójában adásvételi szerződést és ezt utóbb felderíteni és bizonyítani majdnem egyenlő a lehetetlennel. Azt is elismerem, hogy a jogalkotónak kétségtelenül kézenfekvő volt a Ptk 685. § - ra történő hivatkozás. Ugyanakkor véleményem szerint ilyen esetekben figyelembe kellene venni a számbajöhető lehetőségeket és ez – legalább is véleményem szerint – a jelen esetben hiányzik. A Ptk. 685. § b) pontja szerint az egyenesági rokon házastársa csak hozzátartozónak

¹⁰ Sajtóhírekben lehetett olvasni, hogy egyes területeken értéktől függően színes televízióért, vagy személygépkocsiért, vagy más tartós fogyasztási cikkért cseréltek termőföldet. Az ilyen csereszerződések nem vitásan, legalább is igen nagy valószínűséggel színlelt ügyletek, a később tárgyalandó elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések kijátszására irányulnak.

minősül. Mindebből viszont az következik, hogy az ajándékozó elajándékozhatja a tulajdonában levő termőföldet gyermekének (fiának vagy lányának), de már a gyermekének a házastársával (vejével, vagy menyével) a közös tulajdonába nem adhatja.

Ugyanakkor egyéb területen több olyan intézkedéssel lehet találkozni, amely a társadalom alapsejtjének tekinthető családot kívánja kedvezőbb helyzetbe hozni.

A most tárgyalt rendelkezést a 2008. évi XXXVI. törvény 1 § - a alapította meg. E törvényi rendelkezés indokolásban az szerepel, hogy erre azért volt szükség, mert a sajtó által is feltárt esetekben, az ajándékozó és ajándékozott között nem volt sem rokoni, sem érzelmi kapcsolat.¹¹

Megint egy olyan rendelkezéssel állunk szembe, ahol az elérni kívánt célt aligha lehet érdemben megkérdőjelezni, a cél elérése érdekében alkalmazott megoldást azonban nem lehet helyeselni.

Részemről még az elfogadható, hogy a rokoni kapcsolatot az ajándékozó és az ajándékozott között, legalább is főszabályként a jogszabály megköveteli. Ezt a rokoni kapcsolatot azonban a jelenleg meghúzott határnál bővebben kellene meghúzni. Úgy vélem, hogy akár pontosan, nevesítve meg lehetne határozni, hogy kik között jöhet létre termőföld tekintetében ajándékozási szerződés.

De lege ferenda figyelemmel kellene venni - ismereteim szerint - mind szélesebb körben jelentkező azt a helyzetet is, amikor leszármazó nélkül öregedik meg valaki, és vele vérségi kapcsolatban nem álló, de őt segítő személy e tevékenységét szeretné az ajándékozó elismerni, jutalmazni. Ezekben az esetekben rendszerint nem nagybirtokok, de még nem is középbirtokokról, hanem kifejezetten egykét hektáros, vagy még annál kisebb területekről van szó. Ilyen esetekben az önkormányzat jegyzőjének a hozzájárulásával megoldhatónak látjuk az elérni kívánt cél megvalósítását. Az eszmei hányad tulajdonjogának az átruházását pedig ilyen esetben kifejezetten ki lehetne zárni. Ugyancsak ésszerű korlátot jelentene, az ilyen esetekben meghatározott maximális terület, vagy aranykorona érték nagysága azzal, hogy a maximum értéket halmozottan sem lehet túllépni. Az ajándékozási szerződés megtiltásával „rá kényszeríti” a törvény a feleket a színlelt szerződések kötésére. A felek ilyenkor – elsősorban olyan esetben, amikor az eladónak nem kell jövedelemadót fizetni és a vevőnek nem kell tulajdon-átruházási illetéket fi-

¹¹ Csak a teljesség kedvéért jegyzem meg, hogy tudom, hogy a jelenlegi jogalkotási folyamatban hivatalos miniszteri indokolás nincs, a különböző adatbázisokban szereplő indokolások azonban többé-kevésbé legalábbis irányt mutatnak a jogszabályi rendelkezéssel elérni kívánt cél tekintetében.

zetni egy formális adásvételi szerződést kötnek, noha a felek akaratuk nem vitásan ajándékozási szerződés megkötésére irányul. Egy ilyen szabályozás sokkal közelebb állna a valós helyzethez és indokolatlan, sokszor talán ésszerűtlen korlátozást sem jelentene.

A termőföld adásvétele

A Tft. 10. § - a többeknek, meghatározott sorrendben elővásárlási jogot biztosít arra az esetre nézve, ha a tulajdonos azt adásvételi szerződéssel kívánja elidegeníteni.

Az elővásárlási jog, mint közismert azt jelenti, hogy az elővásárlási jog jogosultja ugyanolyan feltételek mellett jogosult az adott dolog megvételére, mint amilyen feltételek a reménybeli vevő által tett ajánlatban szerepelnek.

Ezt a rendelkezés kétségkívül ellentétes a szerződési szabadság azon tételével, amely szerint az eladót illetve a feleket, megilleti a szabad partnerválasztás. Mint minden korlátozás akkor tekinthető elfogadhatónak, ha a korlátozás indokolt és a korlátozás mértéke a korlátozás indokával arányban áll, pontosabban fogalmazva az arányosságon nem terjed túl.

Ezzel függ össze, hogy a hivatkozott jogszabályi rendelkezés szűk körben kivételt tesz, nevezetesen termőföld vagy tanya eladása esetén nem biztosít elővásárlási jogot. A törvény a következő esetekben nem biztosít elővásárlási jogot:

a) ha a termőföld értékesítése közeli hozzátartozók közötti adásvételi szerződéssel történik

b) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló termőföld eladása esetén,

c) olyan külterületi földrészlet eladása esetén, amely a törvény hatálybalépéséig zártkertinek minősült.¹²

A termőföld ajándékozása kérdésében a fentiekben már igyekeztünk kimutatni, hogy a közeli hozzátartozókra történő leszűkítés nem feltétlenül indokolt.

A két terület annyiban függ össze, hogy ha a közeli hozzátartozókon kívül a termőföld nem ajándékozható, akkor csak a visszterhes átruházás, vagyis az adásvételi szerződés jöhet szóba a tulajdonjog átruházására, és itt egy esetleges elővásárlási jog gyakorlása végképp megghiúsíthatja azt a szándékot, hogy a termőföld tulajdonjoga továbbra is a „családban” maradjon.

A termőföld ajándékozásánál mondott javaslatainkat ebben a körben is megvalósíthatónak tartjuk.

¹² A következőkben csak az a) alatti eset kapcsán teszünk észrevételt

Az elővásárlási joggal kapcsolatban a másik kérdéskör, amit vizsgálni kell, az a vételárnak a kérdése.

A kérdés vizsgálatánál ismét a szerződési szabadság elvéből lehet, kell kiindulni.

A szerződéses szabadság elvéből következően a felek jogosultak a jogszabály keretei között a szerződés tartalmának a megállapítására. Minden adásvételi szerződésnek egyik legérzékenyebb pontja a vételár meghatározása.

Egy dolog vételárának a meghatározása – noha sok körülménytől függ – a szerződő felek jogosultak meghatározni. A Ptk. a vételár tekintetében csak a 201 § (2) bekezdésében körülírt korlátot tartalmazza, amely szerint, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között, anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozási szándék vezetné, feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja.

Az esetek igen nagy számában az elővásárlási jog gyakorlása nem sérti az eladó érdekeit, mert ugyanazt a vételárat megkapja az elővásárlási jog jogosultjától is, amit az eredeti vevő jelölttől megkapott volna.

A termőföldre vonatkozó kisebb volumenű adásvételi szerződések tekintetében azonban ez a feltevés sok esetben nem igaz. Hangsúlyozni szeretném, hogy ez az állítás elsősorban csak a kis volumenű adásvételi szerződésekre nézve igaz, egyes mozzanatok azonban – legalább is úgy véljük – ezt meghaladóan is kiállják a kritikát.

A vételár meghatározásában nem lebecsülhető szerepe van annak a körülménynek, hogy a felek között csak az adásvételi szerződés hoz létre kapcsolatot¹³ vagy már korábban is volt a felek között valamilyen kapcsolat. (pl. szomszéd, aki korábban segítséget nyújtott a gazdálkodásban, távolabbi rokoni kapcsolat van a felek között, ilyen lehet pl. a sógorság stb.)

Ezekben az esetekben a vételár meghatározásában e körülményeknek, ha nem is döntően meghatározó, de a felek szempontjából jelentős szerepe lehet, mégpedig a reális piaci árat csökkentő hatással. Az eladó az alacsonyabb vételár igényével, mintegy erkölcsi kötelességét kívánja teljesíteni, visszaadni, értékelni a kettejük kapcsolatában a vevő által korábban nyújtott segítséget. Ez esetben azonban, az elővásárlási joggal rendelkező vevő az eladó által nyújtani vélt „kedvezményt” jogosult „bezsebelni” és az eladó „erkölcsi tartozása” továbbra is fenn áll.

¹³ Itt elsősorban nem jogi, hanem egyéb emberi kapcsolatra gondolok.

A vételárral összefüggésben még egy körülményről kell említést tenni. Több esetben előfordul, hogy a szerződő felek megállapodása szerint a vevő a vételárat csak részletekben fizeti meg.

Ha érvényesül a szabad partner választásának az elve, akkor az eladó mérlegelheti, hogy a vevőben megbízik-e vagy valamilyen biztosítékot kér, vagy egyáltalán beleegyezik-e a részletfizetésbe.

Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó nem válogathatja meg a vevő személyét, nincs mérlegelési lehetősége, a korábbi ajánlatnak megfelelően jön létre a szerződés és nagyon könnyen előfordulhat, hogy a tényleges vevő olyan előnyöket fog élvezni, amit az eladó a vevő személyének az ismeretében nem biztosított volna.¹⁴ Ugyanez a helyzet az adásvételi szerződés egyéb részletkérdéseinél is előfordulhat.

Nem szerencsés ilyen mértékben a tulajdonos szabad rendelkezését, vagyis a szerződési szabadság elvét korlátozni.

Az elővásárlási jog gyakorlása

Az elővásárlási joggal összefüggésben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozóan speciális és –véleményem szerint – nem mindig kellően átgondolt szabályokkal találkozunk..

A termőföld értékesítése esetére érvényesülő elővásárlási jog gyakorlásáról szóló 16/2002 (II. 18.) Korm. rendelet 1 § (1) bekezdés szerint az eladó a szerződés megkötése előtt köteles az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot az elővásárlásra jogosultakkal közölni. Ez a kötelezettség csak az elfogadott ajánlatokra terjed ki.¹⁵ Ez a megfogalmazás dogmatikailag vitatható, mert az elfogadott ajánlatot szerződésnek nevezzük. Ha a tulajdonos (eladó) a hozzá érkezett vételi ajánlatot elfogadja, és mind ez írásban történik, akkor a felek között az adásvételi szerződést létrejötteknek kell tekinteni.¹⁶

A hivatkozott Kormány rendelet olyan esetekre nézve is kiterjeszti a hatályát, amikor az elővásárlási jog - természetesen termőföld és tanya tekintetében – nem a Tft – en, hanem a Ptk –án alapul.

Ez esetben az a helyzet, hogy a Tft. 10. § (3a) bekezdése szerint a közös tulajdonban álló ingatlanok tekintetében az elővásárlási jog csak a Nemzeti Földalapot illeti meg, más személy, vagy szervezet –

¹⁴ Csak egy példa: Ha a vejemnek kívánom eladni az ingatlant, gond nélkül elfogadható, hogy ötévi részletben fizeti meg a vételárat. Ha valaki őt elővásárlási jogánál fogva megelőzi az új vevőnek semmilyen körülmények között nem biztosítottam volna ilyen részletfizetési kedvezményt.

¹⁵ 16/2002 (II.18) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés

¹⁶ Az kétségtelen, hogy a létrejött szerződéssel szemben az elővásárlási joggal rendelkező kérheti, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre. Ennek a szabálynak illetve tételnek az itteni alkalmazása azonban véleményem szerint igen nehézkes, mert több elővásárlási jogosult is lehet és ilyen esetben az eladó jogosult eldönteni, hogy kivel kíván szerződéses viszonyra lépni

természetesen a tulajdonostársakat kivéve – elővásárlási jogot nem gyakorolhat. Amennyiben a Nemzeti Földalap nem gyakorol elővásárlási jogot, akkor megnyílik a tulajdonostársak elővásárlási joga. Ha azonban egyik tulajdonostárs sem kíván elővásárlási jogot gyakorolni, akkor - véleményem szerint – újra a Tft. 10. § - nak az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A szabály dogmatikailag korrekt, mert a Ptk. 145. § (3) bekezdése kimondja, hogy ha más jogszabály elővásárlási jogot biztosít, akkor ez az elővásárlási jog megelőzi a Ptk - n alapuló elővásárlási jogot.

Az elővásárlási jog gyakorlásának a módja

Végezetül néhány megjegyzést kívánok tenni az elővásárlási jog gyakorlásának a módjáról.

A vonatkozó rendelkezések szerint a vételi ajánlatot teljes terjedelemben az ingatlan fekvése szerint illetékes helyi Önkormányzatnál kell kifüggeszteni. Ez a megoldás tulajdonképpen azt hiszem különösebb gondot nem jelent. Az már megfontolandó, hogy az eljárás elhúzódását jelentő jelenlegi szabályok milyen mértékben indokoltak. A jelenleg hatályos rendelkezések szerint ugyanis 15 munkanapra kell az ajánlatot kifüggeszteni, ami minimálisan 19 napot jelent, de szabadnap összevonás esetén jelenthet általában 20 esetleg 21 napot is.

Az ajánlatnak az Önkormányzat hirdető tábláján történő kifüggesztéssel egyidejűleg, az eladó köteles a vételi ajánlatot a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetnek (NFA) is megküldeni. Ez a rendelkezés azért érthetetlen, mert az Önkormányzat, a hirdető táblán történő kifüggesztéssel egyidejűleg a kormányzati portálon is köteles a vételi ajánlatot megjeleníteni, amely természetesen a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet számára is hozzáférhető és figyelhető. Azt is el tudom képzelni, a kormányzati portálon történő megjelenítés megfelelő számítógépes program segítségével automatikusan az NFA rendelkezésére is álljon.

Az NFA tájékoztatásával kapcsolatban a probléma a következő:

A jogszabály az NFA részére nem ír elő nyilatkozási, válaszadási kötelezettséget. Az természetes, hogy az ingatlan tulajdonjogának az átvezetéséhez az illetékes Földhivatal megköveteli a jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítésének az igazolását. Az Önkormányzat jegyzője a vételi ajánlat levételét követően iratjegyzéket ad és a vételi ajánlatra is rávezeti a ki-függesztés és az ajánlat levételének az időpontját. Ennek az igazolása tehát nem jelent semmilyen nehézséget. Az NFA részére megküldött ajánlat esetében azonban, az el-

adó részére csak egy tértivevény áll rendelkezésre, ami nem bizonyít többet, mint azt, hogy az NFA részére az eladó, vagy megbízottja egy levelet elküldött és azt az NFA meghatalmazottja átvette. Úgy gondolom, ha már az eladót kötelezi a jogszabály arra, hogy az NFA-t külön is értesítse, akkor az NFA-t is lehetne arra kötelezni, hogy meghatározott időn belül nyilatkozzon is, hogy mi az álláspontja. A jelenlegi helyzetet súlyosítja, hogy a tértivevényes levél feladását igazolni lehet, mert amikor a posta átveszi, akkor ezt igazolja. Ez az igazolás a feladás módját (tértivevényel, elsőbbséggel) is bizonyítja. A tértivevény visszaérkezése azonban teljesen bizonytalan. A feladó nem tudja bizonyítani, hogy a tértivevényt visszakapta-e vagy nem, ugyanígy a posta sem tudja a visszaérkezett tértivevény átadását igazolni. A gyakorlatban ez problémát jelent. A problémát csak növeli, hogy az NFA úgy intézkedett, hogy valamennyi vételi ajánlatot a központi címére kell elküldeni, szakítva a korábbi ésszerű szabályozással, amikor a területi igazgatóságok is jogosultak voltak az ajánlatok átvételére.¹⁷

Összegzés

Mint arra már korábban is utaltam, a termőföld forgalmazására vonatkozó szabályokkal elérni kívánt – kifejezett, vagy általam feltételezett – célt el lehet, el tudom fogadni, annak hozzáadásával, hogy mint minden olyan korlátozást, ami a szerződéses szabadság érvényesülését akadályozza, csak időlegesen szabad megtenni. Ugyanakkor a gyakorlat oldaláról merem állítani, hogy azzal, mi szerint ugyanazok a szabályok vonatkoznak egy fél hektáros terület adásvételére, mint egy 100 hektáros területre vonatkozó adásvételi szerződésre, jelentősen bővíti a jogszabály a felesleges bürokráciát, indokolatlan költségeket ró az eladókra, késlelteti és lassítja az ingatlan forgalmat. Igen megfontolandónak tartanám, hogy ezek a szabályok, elsősorban ahol lehetséges egyszerűsített eljárási rendben, csak meghatározott területre vonatkozó adásvételi szerződésre legyenek irányadónak.

A másik tanulság, szintén a gyakorlat oldaláról vetődik fel. Tudomásul kell venni, hogy a jog ezen belül a polgári jog sem mindenható, és vitatható az a jogszabály alkotási gyakorlat, hogy amikor a fel-

¹⁷ Tudatában vagyok annak, hogy ezek a problémák alapvetően technikai kérdések. Ugyanakkor azt is tudom és tapasztalom, hogy bármilyen szabállyal csak akkor lehet a kívánt célt elérni, ha az előírások érvényesülésének és hatásának az útja is megfelelő formában biztosított. Ha a jogszabály érvényesítésének az útja nem megfelelően kerül kijelölésre, a gyakorlat előbb-utóbb kitapos magának egy megfelelő formát.

színre kerül a folyamatszabályozásban egy olyan „luk”, ami ellenétes az elérni kívánt céllal, akkor a „lukat” gyorsan megkísérelik eltüntetni, anélkül, hogy az egész folyamat során előrelátható „lukak” keletkezését kísérelnék meg megakadályozni. Mindezt azért merem leírni, mert ugyancsak a gyakorlatban jelentkezik egy olyan törekvés, amit a jelenlegi szabályok semmilyen kontrolhoz nem kötnek. Nevezetesen arról van szó, hogy a termőföld tulajdonosa holtigtartó haszonélvezeti jogot biztosít a nála lényegesen fiatalabb haszonélvezőnek, majd esetleg évek múlva, vagy lényegesen korábban a haszonélvező, vagy annak megbízottja, családtagja stb. holtigtartó haszonélvezeti joggal terheltén megvásárolja az ingatlant. Ugyanezt más is megteheti, (beleértve az NFA-t is) de ki az ma Magyarországon, aki úgy vesz termőföldet, hogy azt sem használni, sem eladni a későbbiek során nem tudja, mert a tényleges holtigtartó haszonélvezeti jog, gyakorlatilag értéktelenné teszi az adott ingatlant a haszonélvezőn kívül, mindenki más számára.