

Amit az elővásárlásról lemondó nyilatkozatról tudni érdemes

Ingatlan adásvétele során számos esetben szembesülnek a felek azzal, hogy az eladni/megvásárolni szándékozott ingatlant harmadik személy(ek) javára elővásárlási jog terheli. Az elővásárlási jog alapvetően eredhet jogszabályból (így például osztatlan közös tulajdon esetén), de alapja lehet szerződés is (például társasházi alapító okirat). Az elővásárlási jog az azt megillető személyt arra jogosítja fel, hogy a vevő által vállalt feltételekkel az adásvétel tárgyát képező dolgot (jelen esetben ingatlant) megvásárolja.

Amennyiben az ingatlant elővásárlási jog terheli, annak jogosultját a tervezett jogügylet minden fontos részletéről tájékoztatni kell, mely alapján az elővásárlásra jogosult mérlegeli, hogy kíván-e ezen joggal élni és az ingatlant a vevő helyett azonos kondíciókkal megvásárolni. Az esetek többségében a jogosultnak nem áll szándékában az ingatlant megvásárolni, ugyanakkor annak aggálytalan igazolása, hogy ezen lehetőségről a jogosult értesült és azzal nem élt, egyrészt az ingatlan-nyilvántartási eljárás szerves része, mely nélkül a tulajdonosváltást a földhivatal nem jegyzi be, másrészt a szerződő felek alapvető érdeke is, hiszen ha a jogosult később értesül az elővásárlási jog megkerüléséről, elévülési időn belül igényt támaszthat az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, mely minimum egy igen kellemetlen, hosszadalmas és költséges jogi eljárást jelent, de végső soron akár a vevő ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának elvesztését is eredményezheti.

Emiatt rendkívül fontos tehát, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás és az arról való lemondás szabályszerűen történjen.

A mai magyar joggyakorlat több formáját is ismeri és elfogadja az elővásárlási jogra való felhívásnak és a jogról való lemondás igazolásának, így megfelelő lehet ebből a célból a jogosult nyilatkozatának beszerzése, vagy a jogosult címére történő értesítő levél és átvételi igazolás megléte, de egyes esetekben hirdetményi úton történő értesítésre is lehetőség van. Anélkül, hogy mindezen formákat részletesen bemutatnánk – mely a jelen íromány kereteit jóval meghaladná – jelezzük, hogy valamennyi forma közül az egyetlen teljesen biztonságos és a későbbiek során vitássá nem tehető eljárás az, ha az elővásárlásra jogosult írásba foglalt nyilatkozatát szerezzük be.

Az elővásárlásról lemondó nyilatkozat formai és tartalmi követelményeivel kapcsolatban az alábbiakat érdemes kiemelni:

- Formai követelmények: a nyilatkozatot mindenképpen írásba kell foglalni, amely írásos dokumentumon két tanú aláírásának is kell lennie (mely utóbbi feltételt az ügyvédi ellenjegyzés kiválthatja, ez azonban nem kötelező elem).
- Tartalmi követelmények: a nyilatkozatból a nyilatkozatot tevő személyének aggálytalanul megállapíthatónak kell lenni, így a nyilatkozó elővásárlásra jogosult természetes azonosító adatait a nyilatkozatnak tartalmaznia kell. Szükséges az is, hogy a nyilatkozat tárgyát képező ingatlan azonosító adatai is megjelölésre kerüljenek (itt a helyrajzi szám és a természetbeni cím feltüntetését javasoljuk), valamint tartalmaznia kell a nyilatkozó egyértelmű kijelentését arra nézve, hogy az elővásárlási joggal nem kíván élni. Bár nem kötelező, de ajánlott ezen túl az

elővásárlásról való lemondás alapját képező vételi ajánlat főbb paramétereinek feltüntetése is (így vételár, fizetési ütemezés, birtokbaadás, stb.).

Az elővásárlásról lemondó nyilatkozatnak legalább egy eredeti példányban szükséges rendelkezésre állnia, de jó gyakorlatként minimum kettő eredeti példány beszerzését javasoljuk, tekintettel arra, hogy a földhivatali eljárásba egy eredeti példányt csatolni kell.

Ügyvédi irodánk az elmúlt időszakban több esetben is találkozott azzal a rossz gyakorlattal, melynek során az ingatlan adásvételét finanszírozó pénzintézet, de akár maga a földhivatal is, jogszabályi alapot nélkülöző feltételeket támasztott az elővásárlásról lemondó nyilatkozat formájával vagy tartalmával kapcsolatban, így vagy a nyilatkozó fél személyi azonosító számának feltüntetését vagy a nyilatkozatra ügyvédi ellenjegyzést kér.

Eseti ügyben kiadott állásfoglalásával oszlatta el a budapesti földhivatal ezen rossz gyakorlattal kapcsolatos bizonytalanságokat akkor, amikor egyértelműen rögzítette az alábbiakat: különbséget kell tenni az ingatlan adásvétele során keletkező iratok esetében az ún. bejegyzés alapjául szolgáló okiratok (adásvételi szerződés és bejegyzési engedély) és az egyéb, eljárás során benyújtandó okiratok között. Míg a bejegyzés alapjául szolgáló okiratoknak teljesíteniük kell az ingatlannyilvántartásról szóló törvényben előírt plusz tartalmi és formai követelményeket, addig az egyéb okiratokra ezen plusz feltételek nem vonatkoznak, így nem követelhető meg velük szemben sem az, hogy az ügyvédi ellenjegyzés mellett készüljenek, sem az, hogy a nyilatkozó személyi azonosító számát tartalmazzák. A földhivatali állásfoglalás egyértelműen rögzíti, hogy az elővásárlásról lemondó nyilatkozat az ingatlannyilvántartási eljárás szempontjából egyéb okiratnak minősül, tehát a fent leírtak szerint sem az elővásárlásra jogosult személyi azonosító számát, sem ügyvédi ellenjegyzést nem kell tartalmaznia.