

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

## **Az elővásárlási jog alakulása földek értékesítése esetén**

Szerző:

**dr. Dézsi Andrea**

Kézirat lezárva:

Mátészalka, 2019. április 9.

## I. Bevezetés

Az egykori termőföld elnevezés bár a köztudatban és a szóhasználatban még él, a termőföldekre vonatkozó szabályozása átalakult a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálybalépésével. Bár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) ismeri és szabályozza az elővásárlási jog jogintézményét, speciális rendelkezések irányadóak a mező-és erdőgazdasági hasznosítású földek (röviden: földek) forgalmára. Tekintettel arra, hogy a hétköznapi életben leggyakrabban a földek eladásával kapcsolatos szerződések megkötésére kerül sor, dolgozatomban a földek adásvételi szerződéssel való átruházásának legfontosabb szabályait mutatom be az elővásárlási jogra vonatkozó jogszabályi rendelkezések és a bírósági gyakorlat alapján.

## II. Az elővásárlási jog általános szabályai

Az elővásárlási jog jogintézménye nem más, mint egy olyan speciális jogosultság, amely alapján annak jogosultja a tulajdonos dologát megveheti, ha azt harmadik személynek akarja eladni. A tulajdonosnak a dologgal kapcsolatos rendelkezési jogát annyiban korlátozza, hogy amennyiben dologát saját elhatározásából el kívánja adni, nem választhatja meg szabadon a vevő személyét. A jogosultnak tehát egyfajta elsőbbséget biztosít a dolog megszerzésére. A római jog is ismerte, egyfajta, az eladó javára szóló mellékegyezmény volt, amely alapján az eladó kiköthette, amennyiben a vevő a dolgot bármikor el kívánja adni, azt köteles az eladónak felajánlani, aki jogosult a dolgot a más által ajánlott vételáron megvásárolni.<sup>1</sup>

Az elővásárlási jog alapvető szabályait a Ptk.<sup>2</sup> tartalmazza. Az elővásárlási jog alapulhat jogszabályon vagy szerződésen, kiköthető ingó dolog és ingatlan esetén is. Kikötése nincs alakszerűséghez kötve, ahogy a jogról való lemondás sem. Bárki javára alapítható, tipikusan a korábban megkötött adásvételi szerződés eladója az elővásárlási jog jogosultja.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Marton Géza: *A római magánjog*, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943, 234. oldal, 518. pont

<sup>2</sup> Ptk. 6:221.§-6:223.§

<sup>3</sup> Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez

Az elővásárlási jog szólhat határozott és határozatlan időre, eltérő rendelkezés hiányában határozatlan időtartamra jön létre, amely rendes felmondással megszüntethető, azonnali hatállyal bármikor felmondható. A határozott időre szóló elővásárlási jog kikötött időtartam leteltével megszűnik, rendes felmondással nem szüntethető meg.<sup>4</sup>

Az elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződés esetén gyakorolható, ahhoz kapcsolódó jogosultság. Más szerződés, például csere vagy ajándékozási szerződés esetén nem köti a tulajdonost. Egyes esetekben azonban még adásvétel esetén sem érvényesül az elsőbbség, ha közös tulajdonban lévő dologról van szó. Ilyenkor a tulajdonostársat csak harmadik személlyel szemben illeti meg az elővásárlási jog. Ha az egyik tulajdonostárs akarja eladni a tulajdoni hányadát, elővásárlási jog csak akkor illeti meg a tulajdonostársakat, ha a vételi ajánlat a tulajdonostársak körén kívül álló személytől érkezik. Ha azonban a tulajdoni hányadát valamely tulajdonostársának kívánja eladni, nem érvényesülnek az elővásárlási jog szabályai.<sup>5</sup>

A Ptk. általános szabályaihoz képest az Fftv.-ben találjuk a földek értékesítése esetére irányadó részletszabályokat, melyeknek legfontosabb elemei az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

### **III. A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozó elővásárlási jog**

#### ***III.1. Az elővásárlásra jogosultak***

Az Fftv. szerint a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld (és tanya<sup>6</sup>) eladása esetén elővásárlási jog illeti meg sorrendben az alábbi jogosultakat:

1. Első helyen jogosult az elővásárlásra a magyar állam a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében.
2. Őt követi közös tulajdonban álló föld nem tulajdonostárs számára történő eladás esetében a földműves tulajdonostárs.

---

<sup>4</sup> Tókegy Balázs: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (letöltés ideje: 2018. március 5.)

<sup>5</sup> Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez, valamint BDT2009. 1977.

<sup>6</sup> Fftv. 3.§ (1) bekezdés

3. Harmadik helyen jogosult a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak minősül, vagy akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
4. A szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves következik, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása, továbbá szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja a földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.
5. Ezt követően jogosult az olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, majd
6. az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.
7. Legvégül jogosult az olyan földműves is, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A 2., 4.-7. pontban meghatározott jogosulti csoportokon belül több jogosult esetében elsőbbsége van a családi gazdálkodónak, illetve a gazdálkodó család tagjának, őt követi a fiatal földműves, és utolsó helyen áll a pályakezdő gazdálkodó.<sup>7</sup>

Egy, a helyben lakás vizsgálatának körében hozott kúriai döntés szerint a földhivatalnak nem kötelessége a lakcímnnyilvántartás közhitelességéhez fűződő vélelem megdöntése, nincs jogosultsága vizsgálni arról, hogy az elővásárlásra jogosult ténylegesen hol lakik, eljárása során csak a lakcímnnyilvántartás közhiteles adataira támaszkodhat. Ezért nem kötelezhető a földhivatal arra, hogy megvizsgálja, az elővásárlásra jogosult rendszeresen tartózkodik-e a lakcímkártyáján feltüntetett, bejelentett lakcímen, nem csak az év egy részében, és egy másik településen található

---

<sup>7</sup> Fftv. 18.§ (1)-(4) bekezdései

ingatlanából nem kizárólag a gazdasági társaság ügyeinek intézése történik, hanem a családi és magánélete is ehhez az ingatlanhoz kötődik.<sup>8</sup>

Az Fftv. szerint nem áll fenn azonban az elővásárlási jog

- a) a közeli hozzátartozók közötti adásvétel,
- b) a közös tulajdon megszüntetését eredményező tulajdonostársak közötti adásvétel,
- c) a mezőgazdasági termelők gazdaságátadási támogatása feltételeként megvalósuló adásvétel,
- d) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat által közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljából kötött adásvétel, valamint
- e) rekreációs célú földszerzés esetén.<sup>9</sup>

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos kivétellel összefüggésben a Kúria egy döntésében kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetésének az tekinthető, amikor az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon véglegesen megszűnik, és egy tulajdonosa lesz az érintett ingatlanok. Amennyiben az adásvétel eredményeként csak kevesebb tulajdonosa lesz az ingatlanok, az adásvétel nem eredményezi a közös tulajdon megszüntetését, ezért nem áll fenn elővásárlási jogot kizáró ok, szükség van az elővásárlásra jogosultakkal való közlésre, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására.<sup>10</sup> Ha tehát egy közös tulajdonban lévő földnek csupán egy meghatározott tulajdoni illetőségét kívánja megvenni egy másik tulajdonostárs, úgy, hogy a földnek ezt követően is több tulajdonosa marad, a kivétel nem érvényesül, és meg kell kezdeni az Fftv. által meghatározott eljárást. A nem földnek minősülő ingatlanokkal összehasonlítva azt tapasztalhatjuk, hogy a közös tulajdonban lévő föld eladására szigorúbb szabályok vonatkoznak akkor is, ha tulajdonostársak között kerül sor az adásvételre.

### ***III.2. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás a jegyző előtt***

A föld tulajdonjoga megszerzésére irányuló eljárást az Fftv. részletesen rögzíti,<sup>11</sup> melynek legfontosabb szabályai az alábbiak. A vételi ajánlat közlésének speciális szabályaként jelenik meg, hogy a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell

---

<sup>8</sup> KGD2017. 174.

<sup>9</sup> Fftv. 20.§

<sup>10</sup> Kúria Kfv. 37.471/2015/5. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

<sup>11</sup> Fftv. 21.§-30.§-ai

foglalni, méghozzá közokirati, vagy teljes bizonyító erejű magánokirati formában. Egységes okiratnak minősül az olyan szerződés, amely tartalmazza a feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, a szerződés lényeges tartalmi elemeit, magában foglalja továbbá a felek által meghatározott valamennyi kikötést és feltételt.<sup>12</sup>

Itt jegyezném meg, hogy az általános szerződéskötési gyakorlat szerint a tulajdonos és a vételi ajánlatot tevő harmadik személy megkötik a szerződést, és abban rögzítik, hogy annak hatálya csak az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatától függően fog beállni, vagy az elővásárlási jog gyakorlása esetén fog megszűnni. Ezt követően a tulajdonos, mint eladó az adásvételi szerződést küldi meg az elővásárlásra jogosultnak, aki amennyiben azt elfogadja, vele jön létre az adásvételi szerződés. A bírói gyakorlat az ilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt tartalmazó szerződés közlését lényegében elfogadja.<sup>13</sup> Született olyan bírósági határozat is e körben, amely a szerződés megküldését a vételi ajánlat-közlés technikailag legegyszerűbb kivitelezési módjának tekinti.<sup>14</sup>

A bírói gyakorlat elfogadja tehát azt a megoldást, hogy a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével tesz eleget a közlési kötelezettségének, és ajánlatként azt szabályszerűen közli az elővásárlásra jogosulttal. Ilyen esetben a szerződés az elővásárlásra jogosult vonatkozásában nem tekinthető hatályosnak, a szerződés az elővásárlásra jogosulttal szemben eladási ajánlatnak minősül, hatálybalépése pedig az elővásárlásra jogosult nyilatkozatától függ.<sup>15</sup> Szabályszerű továbbá az ajánlat közlése akkor is, ha a tulajdonos az előszerződést küldi meg a tulajdonostársnak, amennyiben az adásvételi szerződés az előszerződésben foglalt tartalommal jön létre.<sup>16</sup>

A föld tulajdonosának a fenti gyakorlathoz hasonlóan az Fftv. alapján magát az adásvételi szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - kell az elővásárlási jog jogosultjaival közölnie, méghozzá a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton, a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

---

<sup>12</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 16.§ (1) bekezdése

<sup>13</sup> EBH2004. 1023.

<sup>14</sup> BH1999. 63.

<sup>15</sup> PJD2017. 21.

<sup>16</sup> BH1995. 568.

A közzététel iránti kérelmet erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani a jegyző részére, aki az elővásárlásra jogosultak értesítése céljából a hirdetményi úton történő közlés tényéről a magyarorszag.hu kormányzati honlapon tájékoztatót köteles közzétenni a szerződés kifüggesztésének napján.<sup>17</sup>

Az adásvételi szerződést 4 eredeti példányban kell benyújtani a jegyzőnek, amelyek közül egy példánynak biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottak kell lennie.<sup>18</sup> A biztonsági okmányon elkészített okirat minden oldalát folyamatos sorszámozással kell ellátni, és a lapokat úgy kell összefűzni, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.<sup>19</sup>

Az adásvételi szerződésnek a vevő részéről tartalmaznia kell bizonyos kötelezettségvállaló nyilatkozatokat is, vagy pedig azokat külön okiratként az adásvételi szerződéshez kell csatolni. Ilyen vállalás például, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet 5 évig más célra nem hasznosítja. Szükséges továbbá arra vonatkozó nyilatkozat, hogy nincs földhasználati díjtartozása, valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.<sup>20</sup>

Az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül a jegyzőnél személyesen tehet elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Természetesen itt is lemondásnak minősül, ha az elővásárlásra jogosult a határidőn belül nem nyilatkozik. A jegyzőnek kötelessége az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult személyazonosságának ellenőrzése, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatnia kell arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri-e el. Ha megállapítja, hogy az elfogadó nyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó nyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha azt állapítja meg, hogy az

---

<sup>17</sup> Az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 13.§ (1) bekezdése

<sup>18</sup> Fétv. 17.§ (1) bekezdése

<sup>19</sup> A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 1.§ (5) bekezdése

<sup>20</sup> Fftv. 13.§ (1) bekezdés



elfogadó nyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, megtagadja az átvételt, és ennek tényét, illetve okát rögzíti az elfogadó nyilatkozaton.

Az elfogadó nyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor azt is, hogy mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Tartalmaznia kell továbbá az említett kötelezettségvállaló nyilatkozatokat, vagy azokat külön okiratban kell a nyilatkozathoz csatolni, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokkal együtt. Fontos, hogy az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

Az elfogadó nyilatkozat érvényességével kapcsolatban kimondta a Kúria, hogy a vételi ajánlatban a vételáron kívül a szerződéskötésre vonatkozóan további feltételek is meghatározhatók. Ilyen esetben az elővásárlás jogával élő jogosultnak - hasonlóan a nem földnek minősülő ingatlanok esetében - ezeket a feltételeket is el kell fogadnia ahhoz, hogy az ajánlat teljes terjedelemben elfogadottnak minősüljön. Körültekintően kell azonban értékelni, hogy mik lehetnek ezek a feltételek. Egy konkrét ügyben a vételi ajánlat a vételár megjelölésén túl tartalmazta, hogy a vevő az eladók hozzájárulásával már korábban birtokba vette az ingatlant és ettől kezdve szedi a hasznait, viseli a vele járó terheket, mellyel összefüggésben művelési költsége keletkezett. Az elővásárlási jogával élni kívánó helyben lakó jogosult azonban a vételi ajánlatot azzal fogadta el, hogy csak a vételárat fizeti ki, arra hivatkozással, hogy azon felül más költséget az eladóknak nem kell megfizetni. A Kúria megállapította, hogy a talajművelési munkálatok ellenértéke nem a vételár részeként került meghatározásra a vételi ajánlatban, és nem jelölte meg a vételi ajánlat azt sem, hogy a költségeket kinek a részére kell megfizetni. Az elővásárlásra jogosult a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatában alappal utalt arra, hogy a talajművelési munkák ellenértéke az eladók és a vételi ajánlatot tevő személy egymás közötti jogviszonyában merült fel, arra tekintettel, hogy a vételi ajánlatot tevő személy a földterületet évek óta használta és annak hasznait is szedte. A Kúria szerint az eladók, illetve a vételi ajánlatot tevő személy jogviszonyában felmerült költségeknek a vételi ajánlatban való szerepeltetése az elővásárlási jogosultak kijátszásához vezethet, mert az elővásárlásra jogosultak számára sem a munkák mértéke, sem azok valóságos költsége, sem pedig

azoknak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatása nem ellenőrizhető. Kimondta, az a tény, hogy a korábbi ajánlatot tevőnek az eladókkal szemben más jogviszony alapján követelése van, nem hathat ki a többi elővásárlásra jogosultra.

A fentiekkel összefüggésben rögzítette a Kúria azt is, hogy amennyiben az eladók az ingatlan értékesítése miatt megszűnő haszonkölcsön-szerződés alapján esetleg őket terhelő költséget akartak áthárítani az elővásárlási joggal élő új tulajdonosra, akkor ezt kifejezetten megjelölve, a vételárba foglaltan érvényesíthették volna. Ha sorrendben előbb álló elővásárlási jogosult hiányában az adásvételi szerződést mégis a vételi ajánlatot tevő harmadik személlyel kötötték volna meg, úgy ez utóbbi az általa már megfizetett költséget a vételárba történő beszámítással teljesíthette volna.<sup>21</sup>

### ***III.3. Más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultakkal való közlési kötelezettség***

Külön kiemelés érdemel, hogy az eladónak az adásvételi szerződést a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival közvetlenül is közölni kell. Tipikusan előforduló eset a közös tulajdonban lévő ingatlan esetében a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jog. A közlési kötelezettség a gyakorlatban azt jelenti, hogy az adásvételi szerződésnek a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányát, annak aláírásától számított 8 napon belül az elővásárlási jog jogosultja részére postai úton is meg kell küldenie, vagy az átvétel igazolása mellett személyesen átadnia. Fontos azonban, hogy a joghatályos közlésnek ebben az esetben is az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése minősül. Az elővásárlási jog jogosultja (mint társtulajdonos) tehát elővásárlási jogát a kifüggesztés időtartama alatt gyakorolhatja az általános szabályok szerint, azaz a jegyzőhöz személyesen benyújtott legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jognyilatkozattal.<sup>22</sup>

A speciális közlési kötelezettség érdekessége, hogy az eladót nem terheli olyan jogszabályi kötelezettség, amely alapján köteles lenne igazolni, hogy a közlési kötelezettségének eleget is tett. Ezzel összhangban amennyiben például a földművesnek minősülő vevőnek az Fftv. alapján fennálló elővásárlási joga megelőzi a társtulajdonost a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogát, nem

---

<sup>21</sup> BH2016. 205.

<sup>22</sup> Fétv. 17.§ (2)-(3) bekezdései

alkalmazhatóak a Vhr. 75. § (2) bekezdésében foglaltak sem. A vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez nem kell igazolni, hogy a tulajdonos a társtulajdonost írásban is felhívta elővásárlási jogának gyakorlására, mivel ebben az esetben a társtulajdonosnak nincs elővásárlási joga a földművesnek minősülő vevővel szemben.<sup>23</sup>

A fentiekén túl egy másik ügyben vizsgálta a Kúria azt a kérdést is, hogy a társtulajdonosi minőségnek az elfogadó nyilatkozat hatályossága szempontjából mikor kell fennállnia. Kimondta, hogy a társtulajdonosi minőség nem más, mint egy elővásárlási jogot keletkeztető körülmény, amelynek az elfogadó nyilatkozat megtételének időpontjában kell fennállnia, amennyiben ez a szerződés közlésének kezdő napjától számított 60 napos jogvesztő határidőn belül megtörténik. Ebből kiindulva nincs jogi jelentősége például annak, hogy az ajánlat közlésekor az elfogadó nyilatkozatot tevő még nem volt az ingatlan tulajdonosa, kérelme a tulajdoni lapon még széljegyként sem szerepelt.<sup>24</sup>

#### ***III.4. Eljárás a jegyző közreműködése után***

A jegyző a 60 napos határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint az elfogadó nyilatkozatokkal együtt megküldi az eladónak. Amennyiben a szerződéshez szükség van a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására, jóváhagyás végett utóbbinak is megküldi.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést és az elfogadó nyilatkozatot ellenőrzi aszerint, hogy megfelel-e az érvényességi és hatályosulási feltételeknek. A vizsgálat alapján 15 napon belül döntést hoz, melyben vagy megtagadja a jóváhagyást, vagy a szerződést jóváhagyja. Ha nem állnak fenn a jóváhagyás megtagadásának esetei, és több elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó nyilatkozatot, a jogosultakat az Fftv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít. Ezt követően a jegyzéssel és a rendelkezésére álló okiratok másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

---

<sup>23</sup> Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.665/2015/13. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

<sup>24</sup> Kúria Kfv. 37.388/2016/6. számú közigazgatási ügyben hozott határozata

A helyi földbizottság a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül adja ki az adásvételi szerződés jóváhagyásának megadásához vagy megtagadásához szükséges állásfoglalását. Véleményt nyilvánít az ajánlattevő személy, valamint az elővásárlási nyilatkozatot tevő személyek szerzéséről. Támogatásának hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyhatja jóvá a szerződést, de ha támogatja a szerződés jóváhagyását, a mezőgazdasági igazgatási szerv csak az Fftv. által tételesen felsorolt esetekben tagadhatja meg a jóváhagyást (például az adásvételi szerződés, vagy az elfogadó nyilatkozat alaki, vagy tartalmi hibái, hiányosságai miatt).

A helyi földbizottság az adásvételi szerződést a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján értékeli. Az értékelés szempontjainál kiemelt jelentőséggel bír például annak vizsgálata, hogy az adásvételi szerződés alkalmas-e a tulajdonszerzési korlátozás megkerülésére, a szerződés szerinti vevő, illetve az elővásárlásra jogosult alkalmasak-e az adásvételi szerződés, és a kötelezettségvállalások teljesítésére, a szerződéssel a jövőben visszaélészerű elővásárlási joggyakorlás lehetősége áll fenn, vagy esetleg indokolható gazdasági szükséglet nélkül, felhalmozási célból szerezne meg a föld tulajdonjogát.

Fontos megjegyezni, hogy a helyi földbizottság az értékelést azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adásvételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában köteles elvégezni. Az értékelés természetesen nem zárja ki azt, hogy a helyi földbizottság több elővásárlásra jogosultat támogasson. Amennyiben azonban az értékelés alapján egyik elővásárlásra jogosult esetében sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását, állást kell foglalnia abban, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevővel támogatja-e a jóváhagyást.

Amennyiben a helyi földbizottság nemleges állásfoglalást ad ki, a mezőgazdasági igazgatási szerv ehhez kötve van, ilyen esetben a szerződést nem hagyhatja jóvá. Ha a helyi földbizottság pozitív állásfoglalást ad ki, akkor a szerződés jóváhagyását megtagadhatja, ugyancsak az Fftv.-ben tételesen felsorolt esetekben. Amennyiben nem ad ki állásfoglalást, a mezőgazdasági igazgatási szerv egy alkalommal - újabb 15 napos határidő kitűzésével - felhívja a helyi földbizottságot annak kiadására. Ha ezt követően sem ad ki állásfoglalást, meg kell tagadnia a jóváhagyást.

Előfordulhat, hogy az adásvételi szerződéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása (például a magyar állam tulajdonszerzéséhez, a magyar állam, és az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez, ajándékozás jogcímén történő átruházáshoz, közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházáshoz, közös tulajdon megszüntetésével tulajdonostársak közötti átruházáshoz), és több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult tett elfogadó jognyilatkozatot, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést. Ilyenkor az elővásárlásra jogosultak közül az eladó választhatja ki, hogy melyik jogosult lépjen az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe. A választási jog gyakorlására a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 8 napon belül hívja fel a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladót, akinek 15 napon belül kell teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznia erről. Ha nem nyilatkozik, és a határidőn belül annak meghosszabbítását sem kéri, a határidő lejártát követő naptól számított 5 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv jelöli ki a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat.

A helyi földbizottság állásfoglalását a települési önkormányzat jegyzője annak kézhezvételét követő 3 napon belül a települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján 5 napra kifüggeszti. Az állásfoglalás ellen - 5 napon belül - az eladó, a vevő, illetve a határidőben elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a jegyzőhöz való benyújtás útján kifogást terjeszthet elő a települési önkormányzat képviselő-testületénél, amely az állásfoglalást megváltoztatja, ha annak kiadására az Fftv. megsértésével került sor, egyébként a kifogást elutasítja.<sup>25</sup> A név szerint ismert érdekelteket a jegyzőnek hivatalból kötelessége értesíteni,<sup>26</sup> amelynek megtörténtét megfelelően igazolja, ha a postakönyv szerint az állásfoglalás ajánlottan megküldésre került.<sup>27</sup>

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló, vagy a kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - döntést hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést földhivatali bejegyzésre alkalmas záradékkal látja el. Döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, az elfogadó

---

<sup>25</sup> Fétv. 103/A.§ (1) - (2) bekezdései

<sup>26</sup> 17/2015. (VI. 5.) AB határozat 106-110. pontja

<sup>27</sup> KGD2018. 38.

nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosultakkal, valamint a helyi földbizottsággal. A döntés felülvizsgálata kizárólag bíróság előtt kezdeményezhető.

#### **IV. Összefoglaló**

A fentiekben megismertük a föld értékesítésére vonatkozó legfontosabb szabályokat az elővásárlási jog tükrében az adásvételi szerződés formai követelményeitől a vételi ajánlat közlésére vonatkozó speciális, a jegyző előtt lefolytatandó eljárásig.

A jogi szabályozás folyamatos változása azt mutatja, hogy még mindig sok kérdés felmerül a jogalkalmazásban, a gyakorlatban bevált módszerek azonban törvényi szinten szabályozva is megjelennek. Jó példa erre a Ptk. és annak gyakorlata, valamint az Fftv. normaszövege egyes részei összehasonlítása. A Ptk. ugyanis a vételi ajánlat közlését írja elő a tulajdonos kötelezettségének, az a gyakorlatban teljesíthető a tényleges szerződés, vagy akár az előszerződés megküldésével is. Utóbbi gyakorlatot követve a földforgalmi törvény konkrétan az egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés megküldését írja elő.

### Felhasznált irodalom:

- Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/6. szám
- Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez
- Marton Géza: A római magánjog, „MÉLIUSZ” Könyvkereskedés, Debrecen 1943
- Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez
- Tókey Balázs: Az elővásárlási jog a Ptk.-ban, <https://jogaszvilag.hu/szaklap/polgari-jog/2016-6-5/az-elovasarlasi-jog-a-ptk-ban> (letöltés ideje: 2018. március 5.)

### Jogsabályi hivatkozások:

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2013. évi CXXII. törvény a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról
- 2013. évi CCXII. törvény a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról
- 47/2014. (II.26.) Kormányrendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásának szabályairól
- 17/2015. (VI.5.) AB határozat

### Bírói gyakorlat:

- BH1995. 568.
- BH1999. 63.
- BH2016. 205.
- BDT2009. 1977.
- EBH2004. 1023.

- KGD2017. 174
- KGD2018. 38.
- PJD2017.21.
- Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K.27.665/2015/13. számú közigazgatási ügyben hozott határozata
- Kúria Kfv.37.471/2015/5. számú közigazgatási ügyben hozott határozata
- Kúria Kfv.37.388/2016/6. számú közigazgatási ügyben hozott határozata