

Az írásbeliség követelményei az elővásárlási jog gyakorlása során

Az Ítéltábla egy friss, 2022-es döntése fontos megállapításokat tett az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán, és részletesen vizsgálta, hogy mikor teljesül az írásbeliség követelménye.

Az Ítéltábla elemezte, hogy a Ptk. 6:222. § (1), (2) és (3) bekezdése alapján három hatályos jognyilatkozatra van szükség ahhoz, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal létrejöjjön, melyek mindegyikének írásban kell történnie:

1. A vevőtől származó vételi ajánlatra,
2. A tulajdonos eladási ajánlatára - amit a vevő vételi ajánlatának a jogosulttal való közlésével tesz meg -, valamint
3. A jogosult elfogadó nyilatkozatára

Az Ítéltábla leszögezte, hogy ha a szerződés tárgya ingatlan, és a Ptk. 6:215. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződést írásba kell foglalni, akkor érvényes ajánlatot is csak írásban lehet tenni az ingatlan vételére vagy eladására, és ilyen ajánlatot is csak írásban lehet érvényesen elfogadni.

Melyek az írásbeli jognyilatkozatokkal szemben támasztott követelmények?

A perbeli tényállás szerint az elővásárlásra jogosultak a nyilatkozattételre rendelkezésükre álló időn belül levélben tettek írásba foglalt, érvényes és hatályos elfogadó nyilatkozatot, így a perben annak nem volt ügyszempontú jelentősége, hogy az általuk korábban e-mailben tett elfogadó nyilatkozataikat írásba foglalt, érvényes és hatályos jognyilatkozatoknak kell-e tekinteni.

A perben az okozta a problémát – ily módon az adásvételi szerződés létrejöttének elmaradását –, hogy az eladó a cég feltüntetése nélkül, csak e-mailben küldött egy szerződéstervezetet a tulajdonostársának, mint elővásárlásra jogosultnak. Azonban az eladó nem kapott olyan érvényes és hatályos vételi ajánlatot, amit eladási ajánlatként köteles lett volna közölni. Továbbá semmilyen peradat sem utalt arra, hogy az e-mailhez mellélekletként csatolt, számítógépen szerkesztett szövegfájlként küldött, a felek által alá nem írt adásvételi szerződéstervezet a cégtől származna. A másodfokú bíróság hozzátette azt is, hogy konkrét vételi szándékot tartalmazó kifejezett nyilatkozat nélkül a cég képviselője által alá nem írt szerződéstervezet megküldése önmagában akkor sem lenne vételi ajánlatnak tekinthető, ha a tervezet a cégtől származna.

Összefoglalásul kiemeljük, hogy írásba foglalt, érvényes vételi ajánlat hiányában a tulajdonos nem közzölhet eladási ajánlatot az [elővásárlásra jogosultakkal](#). Ennek önmagában az a jogi következménye, hogy a szabályosan megküldött elfogadó nyilatkozata folytán sem jön létre adásvételi szerződés. Ha az eladó rendelkezett volna érvényes vételi ajánlattal, annak e-mailben való megküldése nem merítette volna ki az írásbeliség követelményét. Az Ítéltábla döntéséből azt a következtetést is levonhatjuk, hogy egy érvényes vételi ajánlat írásbeli közlése is csak akkor váltja ki a kívánt joghatást, és elfogadás esetén az adásvételi szerződés létrejöttét, ha a megküldés felhívást tartalmaz az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére. A „mellékelve megküldöm a szerződéstervezetet” megjegyzés önmagában nem tekinthető akaratnyilatkozatnak, és nem értelmezhető vételi ajánlat közléseként vagy felhívásként az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételére.