

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 405 • 30 November 2009

Az új Polgári Törvénykönyvvel egy az angolszász jogrendszerekből átvett új jogintézmény, az első ajánlat joga jelenik meg a magyar polgári jogban, amely sok rokon vonást mutat a már eddig is ismert és széles körben alkalmazott elővásárlási joggal.

The new Civil Code introduces the right of first offer, a legal institution derived from Anglo-American law, into Hungarian civil law. The right of first offer is similar in many ways to the right of first refusal (also commonly called pre-emption right), which is a well-established and widely used contractual right in Hungary.

Hírlevél sorozat az új Polgári Törvénykönyv egyes szabályairól – 4. Az első ajánlat joga, mint új jogintézmény

Tax & Legal Alert series on the regulations of the new Civil Code

4. The right of first offer as a new legal institution

Contacts:

Russell W. Lambert
Country Managing Partner
E-mail: russell.w.lambert@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9223

Gabriella Erdős
Partner
E-mail: gabriella.erdos@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9130

Paul Grocott
Partner
E-mail: paul.grocott@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9260

Tamás Lőcsei
Partner
E-mail: tamas.locsei@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9358

Susan Lumpkin
Partner
E-mail: susan.lumpkin@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9940

Zaid Sethi
Partner
E-mail: zaid.sethi@hu.pwc.com
Tel: +36 1 461 9289

PricewaterhouseCoopers Kft.
Wesselényi utca 16, Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9100

www.pwc.com/hu

This Tax & Legal Alert is produced by PricewaterhouseCoopers' tax department in co-operation with Réti, Antall & Madl Landwell, a Law Firm associated with PricewaterhouseCoopers.

Réti, Antall & Madl Law Firm
Wesselényi utca 16/A, Budapest, H-1077
Tel: + 36 1 461 9888

www.landwellglobal.com/hu

Az új Polgári Törvénykönyvvel egy az angolszász jogrendszerekből átvett új jogintézmény, az első ajánlat joga jelenik meg a magyar polgári jogban, amely sok rokon vonást mutat a már eddig is ismert és széles körben alkalmazott elővásárlási joggal.

A szóban forgó jogintézmény beiktatásával lehetővé válik az, hogy a tulajdonos szerződésben kötelezettséget vállaljon arra, hogy tulajdona eladása előtt először meghatározott személy számára tesz vagy először tőle kér ajánlatot. Ilyen esetben tehát, amennyiben a tulajdonos elhatározza, hogy eladja a tulajdonában álló dolgot, minden egyéb lépést megelőzően az első ajánlat jogosultjával köteles megkísérelni a megállapodást. Az első ajánlatra jogosult visszaélési lehetőségét megakadályozandó, amennyiben ez a megállapodási kísérlet harminc napon belül nem vezet eredményre, a tulajdonos szabadul az ajánlati kötöttségtől és tulajdonával szabadon rendelkezhet. Az elővásárlási joghoz hasonlóan azonban csak a tulajdonosra nézve kedvezőbb feltételek mellett van lehetősége a dolog más számára való értékesítésére.

The new Civil Code introduces the right of first offer, a legal institution derived from Anglo-American law, into Hungarian civil law. The right of first offer is similar in many ways to the right of first refusal (also commonly called pre-emption right), which is a well-established and widely used contractual right in Hungary.

The introduction of the right of first offer will enable property owners who wish to sell their property to enter into a right-of-first-offer agreement with a specific person (the right holder), which will oblige them to make a sales offer to, or request a purchase offer from, the right holder before negotiating with other parties. In such a situation, if the owner decides to sell the property in question, he/she will first have to undergo exclusive negotiations with the right holder. In order to eliminate the possibility of abuse on the right holder's part, if the owner and the right holder fail to reach an agreement within 30 days, the owner will no longer be bound by the right of first offer and will be free to dispose of the property as he/she sees fit. However, as with the right of first refusal, the owner will only be permitted to sell the property to a third party if the terms offered are more favourable to the owner.

Az elővásárlási jog és e jogintézmény közötti lényegi különbség tehát abban áll, hogy a folyamatot megindító fél maga a tulajdonos, és nem egy vevőként feltűnő harmadik személy, illetőleg ennek megfelelően a jogosult az első ajánlat joga esetében nem azt mérlegelheti, hogy egy harmadik személy ajánlatában foglalt feltételekkel kötne-e szerződést az tulajdonossal, vagy sem. Az első ajánlat joga ennek megfelelően egyszerűbb, és a tulajdonjogot kisebb mértékben korlátozó lehetőségként nyílik meg a gazdasági élet szereplői előtt.

Az egyéb szabályok tekintetében az első ajánlat jogára is az elővásárlási jog szabályai irányadóak, így például csak írásban megkötött szerződésen vagy jogszabályon is alapulhat, bejegyezhetővé válik az ingatlan-nyilvántartásba, és a korábban kötött szerződésen alapuló jog megelőzi a későbbi szerződésen alapuló jogot.

Végezetül felhívjuk a figyelmet arra a lényeges változásra, hogy az új Ptk. hatályba lépésével az elővásárlási jog és ezzel összefüggésben az első ajánlat joga is szabadon átruházhatóvá válik az eddigi erre vonatkozó törvényi tilalom megszűnésével.

Dr. Horváth Dóra
Réti, Antall és Madl Ügyvédi Iroda

The main difference between a right of first refusal and a right of first offer is that, in the latter case, it is the owner (and not a prospective third-party buyer) who initiates the process, and thus the right holder will not have to match the terms of the proposed contract with an offer made by a third party. As a result, the right of first offer will be an option that is simpler and places fewer restrictions on ownership rights for economic operators.

In other respects, the rules concerning the right of first refusal will also apply to the right of first offer. Accordingly, a right of first offer must be based on a written contract or on legislation; it may be registered in the land register; and it will take precedence over similar rights arising from subsequent agreements.

Finally, it is also important to note that, under the new Civil Code, the right of first refusal and the right of first offer will both be freely transferable, as the current statutory prohibition on such transfers will be lifted.

Dr. Dóra Horváth
Réti, Antall & Madl Landwell Law Firm

Tax & Legal Alert

Hungary • Issue 405 • 30 November 2009

Legal Disclaimer: The material contained in this alert is provided for general information purposes only and does not contain a comprehensive analysis of each item described. Before taking (or not taking) any action, readers should seek professional advice specific to their situation. No liability is accepted for acts or omissions taken in reliance upon the contents of this alert.

If you no longer wish to receive Tax & Legal Alert, please write to the following e-mail address: tax.alert@hu.pwc.com

© 2009 PricewaterhouseCoopers Kft. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to the Hungarian firm of PricewaterhouseCoopers Kft. or, as the context requires, the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited, each of which is a separate and independent legal entity