

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Dr. Jankovich Roland

**A közös tulajdon jogintézménye, különös tekintettel annak
megszüntetésére**

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés
2. Történeti rész (római jogi alapok)
3. A közös tulajdonról általában
 - a) A közös tulajdon leglényegesebb szabályai
 - b) A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. sz. állásfoglalása (a tulajdonostársak elővásárlási joga)
4. A közös tulajdon megszüntetéséről általában
 - a) Hatályos szabályozás
 - b) AB határozat
5. A természetbeni megosztás útján való megszüntetés
6. A megváltás útján való megszüntetés
7. Az árverési értékesítés útján való megszüntetés
8. A részleges megszüntetés, a közös tulajdon társasháztulajdonná való alakítása
9. Az alkalmatlan időre eső megszüntetés problémája
10. Befejezés

A tanulmányom témája egy igen gyakran előforduló és népszerű polgári jogi jog-intézmény, a közös tulajdon, azon belül is elsősorban annak megszüntetése. Mivel a közös tulajdon intézménye széles körben kerül alkalmazásra a mindennapokban - gondoljunk csak az örökösársak vagy a házastársak tulajdonközösségére - a bírósági gyakorlat jelentős részét teszi ki. Ezt a meglátásomat igazolja az a rengeteg Legfelsőbb Bírósági Határozat, amelyek ebben a témában születtek, s amelyek közül néhányat fel is használtam a sarkalatos problémák jobb szemléltetése érdekében. A dolgozathoz elsősorban a hatályos szabályozást (Ptk.), az ehhez kapcsolódó irodalmat, valamint a bírósági gyakorlatban kialakult irányelveket, állásfoglalásokat és eseti döntéseket (PK, BH) vettem alapul. Így a tanulmány nem csak elvi, hanem egyben gyakorlati megközelítésű is, hiszen az életben megtörtént és a Legfelsőbb Bíróságig eljutott eseteken keresztül próbálom megvilágítani a közös tulajdon megszüntetésének módjait, illetve a vele kapcsolatban felmerülő problémákat.

Mint a legtöbb polgári jogi jogintézménynek, így a közös tulajdonnak is a római jogban találjuk meg az alapjait. Mielőtt bármit is mondanánk, meg kell határozni, hogy mi is az a közös tulajdon. Tulajdonközösségről (*condominium*) akkor beszélünk, amikor az egy dologon fennálló egyetlen tulajdonjog egyszerre több személyt illet meg. A római jogban először az ún. *consortium ercto non cito* nevű alakzatnál találkoztunk ezzel az intézménnyel. Ez az az eset, amikor az archaikus korban a *pater familias* halála után a házközösség önjogúvá vált tagjai (*sui heredes*) nem osztják fel egymás között a családi vagyont, hanem vagyon-közösségben maradnak. Ennek az volt a legjellemzőbb vonása, hogy a társak egymástól függetlenül is, jogérvényesen rendelkezhettek az egész dologgal, annak ellenére, hogy az többeké volt. A dolgot mindketten osztatlanul (*pro indiviso*) bírják tulajdonul, részeik arányában (*pro parte*). Ezt fogalmazta meg az egyik legnagyobb klasszikus római jogtudós, Ulpianus is: „*Totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere.*” Vagyis: „Az egész dolgot osztatlanul, részarányosan bírják tulajdonul.”¹ Tehát csak a dologon fennálló egyetlen tulajdonjog oszlik meg közöttük, s nem a dolog. Így eszmei hányaduk ugyan van, amely azonban nem mutatkozik meg külsőleg. A maguk eszmei részével azonban szabadon rendelkezhetnek: eladhatják, megterhelhetik, stb. Rendelkezéseiket mégis korlátozhatja, adott esetben azok végrehajtását megakadályozhatja a többi tulajdonostárs joga, ami az ún. tiltakozási jogban (*ius prohibendi*) is megnyilvánul. Az egész dolgot érintő rendelkezések, ügyletek csak az összes tulajdonos beleegyezésével érvényesek.

Mivel a közösködés gyakran viszályok szülője volt, már a római jog sem kényszerítette örök időkre egymáshoz az össze nem férő tulajdonostársakat. Ha olyan ellentét alakult ki közöttük, melyet nem tudtak egymás közötti megállapodással vagy a közös tulajdon békés (peren kívüli) megszüntetésével megoldani, bármelyikük kérhette a tulajdonközösség felbontását az *actio communi dividundo* nevű osztókeresettel. Az öröklés következtében létrejött *condominium* felbontására az *actio familiae herciscundae* nevű kereset szolgált. A bíró az *actio communi dividundo* folytán a következő döntéseket hozhatta:

- a.) megszüntethette a tulajdonközösséget oly módon, hogy elrendelte a dolog fizikai megosztását a tulajdonosok között részeik arányában, ha a dolog osztható, vagy

¹ Földi-Hamza: A római jog története és intézményei 285.old.

licitációt nyitott a tulajdonosok között és a legtöbbet ígérőnek odaítélvén a dolgot, a vételárat osztotta fel a tulajdonosok között;

- b.) a tulajdonközösség fenntartásával elrendelhetette a dolog bérbeadását az egyik tulajdonostárs vagy más személy részére, s ilyenkor a bérösszeg került felosztásra a tulajdonosok között, de előírhatott bizonyos mérték szerinti, illetve felváltva folyó, időszakonkénti használatot is, amikor esetleg cautio biztosította az ítélet végrehajtását.²

A római jog fejlettségét igazolják ezek a megoldások is, amelyek tulajdonképpen máig élnek a polgári jogi gyakorlatban, sőt azt mondhatjuk, hogy a római jogi szabályozás jócskán megelőzte a korát.

A történeti rész ismertetése után rátérnék a mai, hatályos szabályozás elemzésére. Azt, hogy mi is az a közös tulajdon, a római jogból már kellőképpen megismerhettük, így magáról az alapjogintézményről csak nagy vonalakban beszélnék. Inkább a megszüntetésre vonatkozó rendelkezésekben merülnék el részletesebben, mivel - ahogyan a címben is szerepel - ez a dolgozat fő témája.

A közös tulajdon olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon a dologon meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg.[Ptk. 139.§ (1) bek.] A jogosultságok és terhek a tulajdonostársak között az őket megillető eszmei hányadrészek szerint oszlanak meg. Az eszmei hányadrész annyit jelent, hogy minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak a meghatározott hányad erejéig, tehát csak a többiek jogának sérelme nélkül. Arra nézve, hogy a tulajdonostársakat a közös dolog milyen hányadok szerint, milyen arányban illeti meg, általában a felek megállapodása az irányadó. Ha azonban az arány nincs megállapítva, illetve kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő. [Ptk. 139.§ (2) bek.] A közös tulajdon rendszerint ingatlanon áll fenn, de keletkezhet ingó dolgokon is. Ha a tárgy ingatlan, az ingatlan-nyilvántartás szabályai szerint a tulajdonjogot az eszmei hányadokra kell bejegyezni. A közös tulajdon létrejöttének tipikus esetei: ingatlan közös vásárlása, házassági vagyontársaság keletkezése, közös öröklés, társasházszerződés és a társasági szerződés polgári jogi esete. A közös tulajdon fennállhat természetes és jogi személyek között egyaránt. Például lehetséges, hogy két község egy, közös tulajdonban lévő iskolát működtet.(BH 1994/248.) Ha egyik alanya az állam vagy egy helyi önkormányzat, azaz ha a közös tulajdon a magán- és köztulajdont egyesíti, vegyes közös tulajdonról beszélünk.³

A közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések közül még egyet emelnék ki, amely már nagymértékben kapcsolódik a megszüntetéshez, sőt annak egyik lehetséges esetét képezi. Saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs rendelkezhet. [Ptk. 145.§ (1) bek.] Ehhez a többi tulajdonostárs hozzájárulása nem szükséges. Ha a tulajdonos saját hányadát el akarja adni, elsősorban a többi tulajdonostársnak köteles azt megvásárlásra felkínálni. Tehát a tulajdonostársakat egymás tulajdoni hányadára harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti

² Földi-Hamza: A római jog története és intézményei 287.old.

³ Lenkovics: A dologi jog vázlatja 175.old.

meg. [Ptk. 145.§ (2) bek.] A külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. [Ptk. 145.§ (3) bek.] Meg kell azonban azt is jegyezni, hogy a tulajdonostársak törvényi elővásárlási joga erősebb, mint a szerződéses elővásárlási jog.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 9. sz. állásfoglalása szerint a tulajdonos-társakat elővásárlási jog csak akkor illeti meg, ha a vételi ajánlat a tulajdonosok körén kívül álló személytől ered. Nem kerülhet sor tehát az elővásárlási jog gyakorlására akkor, ha a tulajdonostárs a maga tulajdoni illetőségét valamelyik tulajdonostársának kívánja eladni. Ha van olyan tulajdonostárs, aki az eladásra kerülő egész tulajdoni illetőségre magáévá teszi a külső személytől érkezett vételi ajánlatot, az elővásárlási jog őt illeti meg. Több olyan tulajdonostárs esetén, akik külön-külön magukévá teszik a vételi ajánlatot, az eladó dönti el, hogy melyiküket illeti meg az elővásárlási jog. Egyéb esetekben a tulajdonostársak az elővásárlási jogot egymás között egyenlő arányban gyakorolhatják. (PK 9. II.) A kívülálló személytől eredő vételi ajánlatot az eladó minden egyes tulajdonostársával köteles közölni, kivéve ha a közlés az elővásárlásra jogosult tartózkodási helye vagy más körülményei miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna. Ilyen kitétel alapja lehet adott esetben a tulajdonostársak nagy száma is. (PK 9. I.) A bírói gyakorlat azt is lehetővé teszi, hogy a tulajdonostárs és a vele együtt élő nem tulajdonos házastársa az elővásárlási jogot együtt is gyakorolhassák. Ugyanez a házastárs azonban az elővásárlási jogot egyedül már nem gyakorolhatja. (PK 9. III.) Igen gyakori, hogy a közös tulajdoni hányadrészek öröklés útján tovább aprózódnak és mivel örökléssel a telekkönyvön kívül is lehet tulajdont szerezni [Ptk. 673.§ (2) bek.], az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli résztulajdonosai is vannak. Ha az eladó előtt ez a tény nyilvánvaló, részéről az ajánlat közlésének kötelezettsége azokkal szemben is fennáll, hacsak a közlésnek nincs rendkívüli nehézsége. Ilyen esetben azonban a közlési kötelezettség elmulasztásából folyó jogkövetkezmények nem alkalmazhatók azzal a vevővel szemben, aki a szerződés megkötésénél jóhiszeműen járt el. (PK 9. V.) A vételi ajánlatot egész terjedelmében kell közölni az elővásárlásra jogosult tulajdonostárssal, és annak elfogadására a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. (PK 9. IX. és X.)

Ezek után kizárólag a közös tulajdon megszüntetésével kívánnék foglalkozni. Ahogyan már a római jogi szabályozásnál is említést nyert, senkit sem lehet mással tulajdonközösségre kényszeríteni, illetve a tulajdonközösséget fenntartani, ha ő nem akarja. Ebből következik, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis. (Ptk. 147.§) Nem tekinthető azonban ilyen joglemondásnak, ha a tulajdonközösség fennállását maguk a tulajdonostársak szerződésben időtartamhoz vagy felmondáshoz kötötték. Ebben az esetben nem követelhető a közös tulajdon megszüntetése mindaddig, amíg a kikötött idő le nem telt, vagy a felmondás meg nem történt.

A tulajdonközösség megszüntetésének módjára nézve elsősorban a felek megállapodása az irányadó. Abban az esetben, ha a tulajdonostársak nem tudnak megállapodni, a közös tulajdont a bíróság szünteti meg.⁴ Egy jogesetben a felperesek és az alperesek közös tulajdonában álló ingatlan ügy osztották meg, hogy az ingatlanok a megosztási térkép szerinti osztóvonalára merőlegesen egy úgynevezett keresztépület állott, amelyre vonatkozóan a felek úgy állapodtak meg, hogy annak és

⁴ A Ptk. Magyarázata 404.old.

az általa elfoglalt felperesi földterületnek a használati joga az alpereseket illeti meg. A használók azonban kötelezettséget vállaltak arra, hogy amint a keresztépület lebontására a hatósági engedély beszerezhető, azt azonnal lebontják. Ennek a kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget az alperesek, így a felperesek kártérítést követeltek tőlük. A Legfelsőbb Bíróság határozatában kimondta, hogy a közös tulajdon megszüntetése tárgyában kötött megállapodás realizálása érdekében a feleket együttműködési kötelezettség terheli; e kötelezettség megsértése esetén a szükséges jognyilatkozat a bíróság ítéletével pótolható. (BH 1993/676.) A közös tulajdon megszüntetését kérik vagy azoknak a tulajdonostársaknak, akik a megszüntetés valamely módjában egyetértenek, pert kell indítaniuk a többi tulajdonostárs ellen. A tulajdonközösség megszüntetéséről tehát csak valamennyi tulajdonostárs perbenállása esetén lehet határozni.

A tulajdonközösség megszüntetésének elvileg három fő módja van, amely megszüntetési módok között a törvény sorrendet állított fel:

- 1) Eszerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. [Ptk. 148.§ (1) bek.]
- 2) Másodsorban az a megosztási mód jöhet számításba, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. [Ptk. 148.§ (2) bek.]
- 3) Végül, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. [Ptk. 148.§ (3) bek.]

Ha a közös tulajdon megszüntetéséről maguk a tulajdonostársak döntenek, őket nem köti a törvényben meghatározott sorrend: a megszüntetési módokat kombinálhatják vagy más megszüntetési módot is választhatnak. Ha azonban a megszüntetés kérdésében a bíróság dönt, akkor figyelemmel kell lennie a törvényi sorrendre: a hátrébb álló megszüntetési módot csak akkor alkalmazhatja, ha az előbbre állót egyáltalán nem, vagy csak részben tudta alkalmazni, továbbá nem alkalmazhat más megszüntetési módot, csak azokat, amelyeket a törvény felsorol.⁵ A törvényi módozatok közül sem alkalmazhatja a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. [Ptk. 148.§ (4) bek.]

Egy az előbbi szabályhoz fűződő jogesetben a perbeli ingatlanok a felperes 4/8, az I. r. alperes 2/8, a II.-III. r. alperesek 1/8-1/8 részben voltak tulajdonosai. A II.-III. r. alperesek tulajdoni illetőségére az I. r. alperesnek özvegyi haszonélvezeti joga állt fenn. Az ingatlanban két lakrész volt, az egyikben a felperes, a másikban az I. r. alperes lakott hosszabb idő óta. A felperes keresetében a közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy a bíróság az alperesek összesen 4/8-ad tulajdoni illetőségét a megváltási ár ellenében adja tulajdonába beköltözhetően. Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, a közös tulajdon megszüntetése esetén pedig a felperes tulajdoni illetőségének a tulajdonába adását igényelte. Az elsőfokú bíróság a fennálló közös

⁵ Lenkovics: A dologi jog magyarázata 184.old.

tulajdont megszüntette. Az I. r. alperes fellebbezett, amelynek eredményeként a megyei bíróság - a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 10. számú állásfoglalására hivatkozva - az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Kimondta, hogy a hosszabb idő óta kialakult használati viszonyok mellett a közös tulajdon megszüntetése ellen szól, hogy sem a felperes, sem az I. r. alperes nem vállalta a tulajdonközösség megszüntetése során az ingatlanból való kiköltözést. Így, ha az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése a tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges, a kereset elutasításának van helye. (BH 1991/469.)

Egy másik jogesetben a közös tulajdon megszüntetése tárgyában hozott jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a természetbeni megosztás alkalmazott módját sérelmezte. A tulajdoni állapot rendezésének változatlanul hagyása esetén az alperes által fizetendő értékkiegyenlítés összegét kifogásolta. A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kimondta, hogy a közös tulajdon megszüntetésénél olyan megoldásra kell törekedni, amely az érdekegyensúly szempontját leginkább szolgálja. (BH 1996/359.)

A Ptk. 148.§ (2)-(3) bekezdéseibe foglalt rendelkezések az első olvasásra meglehetősen szigorúnak tűnnek. Olyannyira, hogy 1996-ban egy városi bíró, a per tárgyalását is felfüggesztve, e szabályok alkotmányellenességének vizsgálatát kezdeményezte az Alkotmánybíróságnál. Véleménye szerint e rendelkezések sértik az Alkotmány 13.§-ában foglalt alapjogokat. Az Alk. 13.§ (1) bekezdése szerint a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. A (2) bekezdés szerint a tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. Az Alkotmány ezen rendelkezése a kisajátítást kivéve feltétlen jogként biztosítja a tulajdonjogot a tulajdonos számára, azt sérthetetlennek deklarálva. A Ptk. fentebb említett rendelkezései bizonyos megszorításokkal a bíróság kezébe adják azt a jogot, hogy egyik tulajdonostárs kezdeményezésére a másik tulajdonost tulajdonától megfossson, és tulajdonát a tulajdonostárs tulajdonába adja. Ugyanez a jogi helyzet az árverési értékesítés esetén is. Az Alkotmánybíróság kimondta, hogy a közös tulajdon - mint alanyi jogközösség - a tulajdonjognak a magyar polgári jog szerint szükségképpen alakzata. Annak elismerése, hogy ugyanarra a dologra nézve a tulajdonjog egyszerre több személyt is megillette, a tulajdon természeténél fogva áll fenn. Az Alkotmány pedig a tulajdont e természete szerint védi. A törvény (Ptk.) a közös tulajdon „kellemetlenségeitől” való szabadulás lehetőségét egy, lényegileg korlátozhatatlan joggal biztosítja a tulajdonostársak számára; ez a jog pedig a tulajdonközösség megszüntetésére, a jogközösség felszámolására irányul. A közös tulajdon, illetve annak megszüntetésére vonatkozó szabályok az Alkotmány 13.§-ában foglaltakkal nem állnak ellentétben, hanem a tulajdonjog biztosítását kimondó alkotmányi rendelkezéssel összhangban vannak. Mindezek alapján az Alkotmánybíróság az indítványt elutasította.⁶

A Ptk. 148.§ (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Erre csak akkor kerülhet sor, ha a dolog - fizikai és jogi értelemben - osztható. A természetbeni megosztás esetén a megosztásnak általában a tulajdoni hányadhoz kell igazodnia. A gyakorlatban azonban a hányadok szerinti arány nem mindig érvényesülhet. Főként ingatlanok esetében fordulhat elő, hogy gazdasági vagy célszerűségi okokból az egyik félnek az ő hányadát

⁶ 829/E/1996. számú AB határozat

meghaladó értékű részt kell juttatni. Ilyen esetben a különbözet pénzbeli kiegyenlítéséről kell gondoskodni. A közös tulajdon természetbeni megosztásának a Ptk. 148.§ (3) bekezdése szerint három akadálya van: a.) a természetbeni megosztás nem lehetséges, vagy b.) jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy c.) gátolná a rendeltetésszerű használatot. A természetbeni megosztás akkor sem alkalmazható, ha az előbbi akadályok egyikébe sem ütközik ugyan, de a megosztásnak jogi akadálya van.⁷ Ilyen lehet például ingatlanoknál a megosztáshoz szükséges hatósági engedély megtagadása. Ezért természetbeni megosztás esetén még az ítélethozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz a jogerős államigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz. Ezek beszerzése végett a per tárgyalásának felfüggesztése mellett a feleknek megfelelő határidőt kell szabni. (PK 10. VI./d.) A közös tulajdont nem lehet megszüntetni úgy, hogy az az egyik fél jogos érdekét számottevően sértse. Ezért a bíróságnak mindig vizsgálnia kell, hogy a tervezett megosztás megfelel-e az elfogadott és szokásos rendeltetésszerű használat, a célszerű elkülönítés és okszerű gazdálkodás követelményeinek.⁸ A Legfelsőbb Bíróság egy határozatában azt is kimondta, hogy a házastársi közös vagyon megosztásánál az arányosság és a méltányosság követelményeinek szem előtt tartásával lehetőleg a vagyonrész természetbeni kiadására kell törekedni. (BH 1992/695.)

A tulajdonostársak közül egy vagy több is érdekelt lehet abban, hogy a tulajdon-közösség megszüntetése esetén az egész dolgot vagy annak egy részét tulajdonul megszerezze. A Ptk. 148.§ (2) bekezdése értelmében a közös tulajdon úgy is megszüntethető, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét megfelelő ellenérték fejében, egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja (megváltás). Ennek a megoldásnak azonban vannak bizonyos feltételei. Az egyik ilyen feltétel, hogy a megosztás ezen módja a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt legyen. Például ha egy falusi házat két testvér örököl, de az egyik közülük városban lakik és nem szándékozik visszaköltözni a faluba, míg a másik ott él és állatokat tart. Ilyen esetben a legjobb megoldásnak az tűnik, ha az ott lakó testvér magához váltja a közös tulajdont. A másik feltétel, hogy főszabály szerint a közös tulajdonnak megváltás útján történő megszüntetéséhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges. E szabály alól azonban van egy kivétel: ha közös tulajdonban álló olyan házingatlanról van szó, amelyben az egyik tulajdonostárs bennlakik, a bennlakót a magához váltásra beleegyezése nélkül is lehet kötelezni, feltéve, hogy ez nem sérti a méltányos érdekeit. [Ptk. 148.§ (2) bek.] Az a tulajdonostárs, aki a többiek illetőségét magához váltja, azokat rendszerint pénzben köteles kielégíteni. A magához váltás eseteiben a bíróságnak vizsgálnia kell a többiek tulajdoni hányadát magához váltó tulajdonostárs teljesítőképességét és fizetési készségét.⁹ Erre azért van szükség, nehogy végrehajthatatlan ítélet keletkezzék. Így ha kiderül, hogy a magához váltani szándékozó tulajdonostárs nem teljesítőképes, akkor ez a megoldás nem jöhet szóba.¹⁰

A megváltási árat (vételárat) a bíróságnak ítéletében kell megállapítania, a forgalmi érték alapján. Ha olyan közös ingatlanról van szó, amelyben az egyik tulajdonostárs benn lakik, és kiköltözni a közös tulajdon megszüntetése esetére sem hajlandó, akkor a bentlakás értékcsökkentő

⁷ Lenkovics: A dologi jog vázlatára 185.old.

⁸ A Ptk. Magyarázata 405.old.

⁹ Lenkovics: A dologi jog vázlatára 186.old.

¹⁰ A Ptk. Magyarázata 407.old.

hatását, ha különös méltánylást érdemlő körülmények mást nem indokolnak, a bennlakó tulajdonostárs terhére kell figyelembe venni. (PK 10. I.) Ez az értékcsökkentő hatás megszűnik, ha a bennlakó a perben kijelenti, hogy értékesítés esetén az ingatlanból kiköltözik. Ebben az esetben ugyanis a bíróság ítéletében a kiköltözési kötelezettséget kimondva és a vételárat a bennlakás figyelmen kívül hagyásával, tehát a beköltözhetőséggel jelentkező forgalmi érték alapján állapítja meg. Külön ki kell emelni, hogy a különváltan élő vagy volt házastársak közös ingatlanának megosztása esetén is előfordul, hogy az ingatlanban csak az egyikük lakik. A bennlakás értékcsökkentő hatásának elbírálásánál ilyenkor figyelembe kell venni a házastársak megállapodását, továbbá a közös lakás használata kérdésében irányadó egyéb szempontokat. A bírói gyakorlat - a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 10. számú állásfoglalásának megfelelően - egységes abban, hogy a bennlakó tulajdonostársnak a bennlakás értékcsökkentő hatását nem, vagy csak részben kell viselnie. Ha például a tulajdonostárs a többi tulajdonos akaratából és érdekében került a házba, és reá hárult a szülők közvetlen gyámolítása, míg a testvérek lakáskérdésüket másként oldották meg.

Amikor egy ingatlanon fennálló közös tulajdont a bíróság úgy szünteti meg, hogy az egyik tulajdonostárs ingatlanhányadát a másik tulajdonostárs tulajdonába adja és egyidejű teljesítést rendel el, de az ellenérték későbbi megfizetésére határidőt engedélyez, a bíróság köteles megkeresni az illetékes földhivatalt, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. A bejegyzés azonban csak akkor fogantatosítható, ha a jogszerző a magához váltás teljes összegének a kifizetését a földhivatalnál igazolja. (PK 10. V.) Egy esetben a peres felek elváltak, és a bíróság a felek egyenlő arányú közös tulajdonában lévő házias ingatlan használatát megosztotta. A felperes keresetében az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését kérte oly módon, hogy a bíróság az alperes tulajdoni hányadát adja az ő tulajdonába, az alperes pedig a közös tulajdon társasházzá történő alakítását kérte. A felek jogi képviselőik révén egyezséget kötöttek a megváltásról, azonban a vételárat nem tartalmazta ez a megállapodás. Végül a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a közös tulajdonnak megváltás útján történő megszüntetésére irányuló szerződés a megváltási ár meghatározása nélkül nem tekinthető létrejöttnek. (BH 1997/120.)

Végső soron, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a bíróság a közös tulajdon tárgyainak értékesítését rendeli el. Ebben az esetben a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően elosztani. [Ptk. 148.§ (3) bek.] Az értékesítés többféle módon lehetséges. Általános módja a végrehajtási jogban ismert értékesítés, az árverés. A tulajdonostársakat azonban az értékesítés során is megilleti az elővásárlási jog, vagyis az árverés során a tulajdonostársak is licitálhatnak. Az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Meg kell tehát határozni, hogy mi az a legkisebb ár, amelyért az ingatlan eladható, és hogyan oszlik meg a vételár a tulajdonosok között. Ha az ingatlanra fennálló közös tulajdont árverés útján kell megszüntetni, és a bennlakó tulajdonostárs nem vállalja azt, hogy az árverés után az ingatlanból kiköltözik, a bíróságnak meg kell állapítania, hogy a bennlakó tulajdonostárs - igényeinek méltányos figyelembevételével - mekkora lakásra, illetőleg a lakásnak melyik részére tarthatna igényt. Amennyiben az általa használt lakás ezt a mértéket meghaladja, a bíróság ítéletében azt is megállapítja, hogy az árverési értékesítés után

mely lakrészeket köteles kiüríteni és a vevő rendelkezésére bocsátani. Ilyenkor az árverési vételárnak és a vételár felosztási arányának meghatározása a bennlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történik. Amennyiben a bennlakó tulajdonostárs nem vállal kötelezett-séget arra, hogy az árverés után az ingatlanból kiköltözik, kérelemre a bíróságnak azt is ki kell mondania az ítéletében, hogy az árverési értékesítést elsősorban olyan feltételekkel kell megkísérelni, hogy ha az árverési vevő a bennlakó részére megfelelő cserelakást ajánl fel, a bennlakó tulajdonostárs köteles az eladott ingatlanból kiköltözni. Ilyen értékesítés esetén a bíróság csak azt az értékcsökkentő hatást veszi figyelembe a bennlakó tulajdonostárs terhére, amely a cserelakás felajánlásának szükséges volta miatt jelentkezik a vételárral szemben. Viszont a kiköltöző javára a bíróság megfelelően értékeli a kiköltözéssel felmerülő költségeket. (PK 10. II.) Az állásfoglalás indoklása rámutat, hogy ilyenkor a bennlakó tulajdonostársnak azért lehet kevesebb a vételárból való részesedése, a tulajdoni hányad arányában járó összegnél, mert a közös ingatlanban volt lakása helyett cserelakáshoz jut, ami minden bizonnyal csökkentően hat az értékesítés során elérhető vételárra.

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy ha olyan házingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetéséről van szó, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik, őt megfelelő cserelakás biztosítása nélkül nem lehet a lakásból való kiköltözésre kötelezni. A bírósági gyakorlat hangsúlyozza, hogy az árverés útján történő értékesítés a legvégső mód a közös tulajdon megszüntetésére. Arra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a szemben álló felek elvárható együttműködése és jogaik rendeltetésszerű gyakorlása ellenére a közös tulajdon megszüntetése más módon nem oldható meg.¹¹ Egy esetben a felperes és az alperes testvérek, akik öröklés jogcímén szerezték meg a perbeli házas ingatlan tulajdonát 1/2-1/2 arányban. A felperes 1 év után elköltözött, majd az alperes ezután 5 éven át a felperesi részt bérbeadással hasznosította. Ezért a felperes keresetében a közös tulajdon megszüntetését kérte árverési értékesítés elrendelése mellett, valamint 5 évre visszamenőleg az alperessel szemben többlehasználati díj iránti követelést támasztott. A Legfelsőbb Bíróság ezen jogeset kapcsán kimondta, hogy a közös tulajdon megszüntetésének eredményeként egyik tulajdonostárs sem juthat a másik rovására indokolatlan és méltánytalan vagyoni előnyhöz. (BH 1993/230.) Egy másik esetben az ingatlan 54/100 részben a felperes, 46/100 részben pedig volt házastársa, az I. r. alperes tulajdona volt. A felperes kérte a bíróságtól a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését. A bíróság ezt meg is ítélte, azonban mielőtt még az ítéletet végrehajtották volna, az I. r. alperes a tulajdoni illetőségéből 12/100 részt a II. r. alperesnek ajándékozott. Így a II. r. alperes tulajdonjoga ajándékozás címén még a végrehajtási jog bejegyzése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert. A Legfelsőbb Bíróság végül is igazságot szolgáltatott és kimondta, hogy az ajándékozási szerződés semmis. Megállapította, hogy a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetése esetén, mindegyik tulajdonostárs kielégítési alapjául az egész ingatlan szolgál. Minden olyan körülmény tehát, amely az árverési feltételeket a tulajdonostársak szempontjából hátrányosan befolyásolja, az árverést nehezíti, valamennyi tulajdonostársra kihat. Ezért az árverési értékesítést kedvezőtlenül befolyásoló ajándékozási szerződés hatálytalan. (BH 1993/739.)

¹¹ A Ptk. Magyarázata 413.old.

A közös tulajdon megszüntetésének módozatai mellett felvetődhet a részleges megszüntetés lehetősége is. Ennek a megoldásnak tulajdonképpen nincs törvényi akadálya, tehát a diszpozitivitás elve alapján maguk a tulajdonostársak bármikor megszüntethetik akár részlegesen is a közös tulajdont. A Ptk. egy konkrét dolog vonatkozásában ismeri a közös tulajdon részleges megszüntetésének a lehetőségét. Ez pedig nem más, mint a közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítása. A közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját a Polgári Törvénykönyv 1977-es módosítása vezette be. A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. [Ptk. 149.§ (3) bek.] Ebben az esetben egy épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a volt tulajdonostársak kizárólagos tulajdonába kerülnek, míg más részei közös tulajdonban maradnak.¹² A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítása esetén az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. Ezért az alapító okirat tartalmát - a felek álláspontjának és méltányos érdekeit szem előtt tartva - a bíróság az ítéletében állapítja meg. (PK 11. II.) A Legfelsőbb Bíróság egy ítéletében megállapította, hogy ha az anyagilag jóval erősebb tulajdonostárs lakottan is hajlandó a másik résztulajdonos tulajdoni hányadát megváltani, a továbbra is bennlakó tulajdonostárs jogállása nyilvánvalóan kedvezőtlenebb lesz. Nagyobb jogvédelemre szorul tehát az alperesnek a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítása iránti igénye, mint a felperesnek a közös tulajdon megszüntetése iránti perbeli követelése. Így a bennlakó tulajdonostárs méltányos érdekeinek figyelembevételével a bíróság a közös tulajdont társasháztulajdonná való átalakításával szüntette meg. (BH 1990/377.) Egy másik jogesetben a peres felek házasságát a bíróság felbontotta, miután a felperes a keresetében az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését kérte oly módon, hogy azt a bíróság - az alperes bentlakása mellett - adja az ő tulajdonába. Az alperes viszontkeresetében a közös tulajdon társasháztulajdonná alakítását kérte, és ehhez alapítóokirat-tervezetet csatolt. Az elsőfokú bíróság a közös tulajdont a felperes kérelme alapján szüntette meg. Az alperes az ítélet ellen fellebbezett, azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Végül a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy ha a közös tulajdon részleges fennmaradása a felek közötti rossz viszony miatt nem kívánatos, és az igénylő az átalakítás költségeit nem tudja viselni, úgy a társasházzá történő átalakítás a közös tulajdon megszüntetésének módjaként nem alkalmazható. (BH 1995/635.)

Meg kell még említeni az alkalmatlan időre eső megszüntetés problémáját, amelyet az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslat vezetett be. Eszerint a közös tulajdon megszüntetésének törvényi akadálya volt, ha a megszüntetés alkalmatlan időben történt. Ugyanezt fogalmazta meg a magyar magánjog jeles képviselője, Szladits is: „Szabály szerint a közösség megszüntetését bármelyik részes bármikor követelheti, csak nem alkalmatlan időben. Jelesül: nem lehet a közös ingatlan elárverezését követelni olyankor, amikor az ingatlan árverésen - különleges jogi vagy gazdasági viszonyok miatt - nem lenne megfelelő árban értékesíthető.”¹³

A bírói gyakorlat szerint a tulajdonközösség megszüntetésére alkalmatlan volt az idő, a lakásínség, a pénz illetve az ingatlanok érték hullámzása idején, vagy ha a gazdasági visszaesés miatt az árveréshez remény sem fűzhető. Az alkalmatlan idő érvényesítésének módja az volt, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresettel szemben az alpereseként perbe vont

¹² Lenkovics: A dologi jog vázlata 187.old.

¹³ Szladits: A magyar magánjog vázlata 276.old.

tulajdonostársak a gazdaságilag alkalmatlan körülményeket kifogásként hozták fel. A hatályos Ptk. a közös tulajdon megszüntetésének ezt a korlátját nem tartalmazza. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 10. számú állásfoglalása is kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetésének nem lehet akadálya az, ha valamelyik fél az idő alkalmatlanságára hivatkozik. (PK 10. III.)

Végezetül, a teljesség kedvéért szólni kell néhány szót a közös tulajdon megszűnésének megszüntetésén kívüli esetéről is. Megszűnik a tulajdonközösség a tulajdonostársak egy személyben való egyesülése, az ún. confusio útján. A confusio élők között és halál esetére egyaránt bekövetkezhet. Előbbi esetben a tulajdonostársak valamelyike a többiek tulajdoni hányadrészét szerzi meg (pl. elbirtoklással vagy más jogcímen), s ezzel a közös tulajdon magától értetődően megszűnik. Az utóbbi esetben az öröklés révén válhat az egyik tulajdonostárs a többiek jogutódává.¹⁴

Összegezve az elmondottakat megállapítható, hogy a közös tulajdon egy igen széles körben előforduló jogintézménye a polgári jognak. Mint ahogy azt már a bevezetőben is említettem, a közös tulajdon megszüntetésének rendkívül kiterjedt bírói gyakorlata van. A néhány jogeset ismertetése során minden bizonnyal fény derült arra is, hogy e bírósági gyakorlat jelentős részét olyan ügyek teszik ki, amelyek vagy az örökléssel vagy a házasság felbontásával vannak kapcsolatban. A közös öröklés szinte mindennapos dolog, ám sajnos a válások száma is egyre nő napjainkban. De emellett gyakran hallani cégek, társaságok megszűnéséről, községek szétválásáról (BH 1994/248.), amelyek során a tulajdonközösség megszüntetése nem mindig zökkenőmentes. Már a római jog is rámutatott arra a tényre, hogy a közösködés, a közös tulajdon gyakran viszályok szülője, így az örökösök illetve a volt házastársak közötti vagyonmegosztás is napjainkban szinte mindig perbe torkollik, és bírósági ítélettel végződik.

¹⁴ Lenkovics: A dologi jog vázlata 188.old.

Felhasznált irodalom:

- Földi András és Hamza Gábor: A római jog története és inténciúi (285-287.old.)
Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest 1996
- Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata (első rész, 274-281.old.)
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest 1933
- Lenkovics Barnabás: A dologi jog vázlata (174-189.old.)
Eötvös József Könyvkiadó, Budapest 1999
- A Polgári Törvénykönyv Magyarázata (első kötet, 404-416.old.)
Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1998

Felhasznált joganyag:

- 1959. évi IV. tv. A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről
- Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának állásfoglalásai (PK 9, 10, 11.)
- Döntvénytár: BH 1990/377.
BH 1991/469.
BH 1992/695.
BH 1993/230.
BH 1993/676.
BH 1993/739.
BH 1994/248.
BH 1995/635.
BH 1996/359.
BH 1997/120.



jogi hírek

interjúk

publikációk

vitafórum

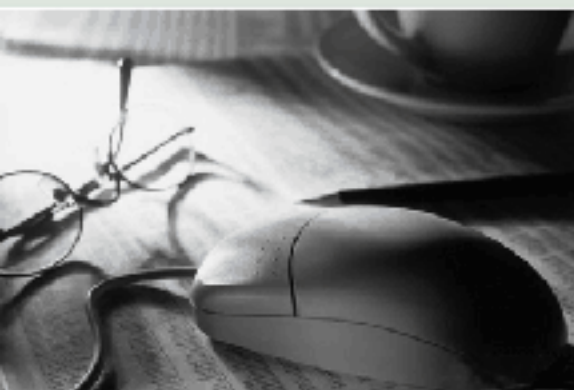
szaknévsor

jogi szakkönyv-katalógus

jogi állásbörze

szakmai rendezvények

heti hírlevél



országos ügyvédi szaknévsor

magyar, angol és német nyelven

ügyfél keres ügyvédet szolgáltatás