

JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

Ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti perek

Szerző: Oláhné dr. Tóth Orsolya

Budapest 2016

I. Bevezetés

Tanulmányomban az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének szabályait és gyakorlatát az elsőfokú peres eljárás ívén vezetve szeretném bemutatni, szemléltetve ezen jogintézmény - mely mind a régi, mind az új Ptk. szabályai között csupán kettő paragrafust foglal - viselkedését, menetét, nehézségeit a bírósági eljárás során. Ismertetem a speciális eljárási szabályokat, az anyagi jogi rendelkezéseket a peres eljárás menetébe ágyazva mutatom be. Töreksem a bírói gyakorlat feltérképezésére, beleszöve helyenként saját -bírói- tapasztalatomat is.

II. A közös tulajdon megszüntetésének fogalma

Minthogy a bíróság szemszögéből tekintek rá e jogintézményre, a Kúria Pfv.I.21.752/2012/9. számú ítéletéből emelem ki azt a definíciót, amely a bíróság számára mottóként szolgálhat a peres eljárás során: „A közös tulajdon bíróság által történő megszüntetése kivételes lehetőség arra, hogy a szigorúan védett tulajdonosi autonómiába törvény által meghatározott keretek között, a tulajdonostársak megállapodásának hiányában beavatkozzon. A közös tulajdon megszüntetéséhez ezért elsődlegesen a tulajdonostársak személyi, vagyoni körülményeinek, és az ingatlanhoz fűződő jogi érdekeinek részletes feltárása szükséges, mert csak e körülmények mindenoldalú vizsgálatával választható ki a törvényi követelményeknek megfelelő megosztási mód, hozható megalapozott, helytálló döntés a megosztás iránti keresetről.”

III. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti per folyamata

1.1. Hatáskör, illetékesség

Amikor a keresetlevél megérkezik, a bíróság mindenekelőtt azt vizsgálja meg, hogy a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkezik-e. A hatáskör vizsgálata során a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben is a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 23.§ (1) bekezdése irányadó: a törvényszék hatáskörébe tartoznak azok a vagyoni jogi perek, amelyek tárgyának értéke a harmincmillió forintot meghaladja.

A pertárgy érték megállapításához a [PK 10. számú állásfoglalás](#) meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008 (V.19.) PK vélemény VIII.f.) pontja ad eligazítást: A per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának értéke, az ingatlan társasházzá alakítása esetében pedig a tulajdonába adni kért lakásnak az értéke. Ha azonban a felperes természetbeni megosztás útján a tulajdoni hányada értékénél nagyobb értékű dolgot (dologrészt) igényel, a per tárgyának értéke ez a nagyobb érték. Amennyiben pedig a felperes az iránt indított keresetet, hogy a bíróság a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét megfelelő ellenérték fejében adja az ő tulajdonába, a per tárgyának értéke a tulajdonba adni kért tulajdoni hányad értéke. A Pp. 27.§ (1) bekezdése rögzíti: A bíróság hatáskörének megállapításánál a per tárgyának értékére a keresetlevél beadásának időpontja irányadó. A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben ugyanakkor a bíróság nincs kötve a keresetben kért megszüntetési módhoz, így előfordulhat, hogy a pertárgy értéke a per során, illetve befejezésekor egy keresettől eltérő megszüntetési mód miatt eltérő lesz. Megfelelően alkalmazandó tehát az a szabály, hogy a későbbi időpontban történő kereset-leszállítás a hatáskörre nincs hatással, a kereset felemelése pedig csak akkor hat ki a hatáskörre, ha az alperes a felemelt keresetre még nem terjesztette elő ellenkérelmét (Pp. 28.§).

A per tárgyának értékét a felperesnek a keresetlevélben meg kell jelölnie. Amennyiben ez az érték a köztudomással vagy a bíróság hivatalos tudomásával ellenkezik, vagy egyébként valószínűtlen, úgyszintén, ha azt az alperes vitássá teszi, a per tárgyának értékét a bíróság határozza meg (Pp. 26.§). Közös tulajdon megszüntetése iránti perekben előfordul, hogy a pertárgy értékét feltűnően alacsony összegben jelöli meg a felperes. Ilyen esetben álláspontom szerint a legcélszerűbb, ha a bíróság adó- és értékbizonyítvány alapján határozza meg a pertárgy értéket (hangsúlyozva azonban, hogy az adó-és értékbizonyítvány a forgalmi érték vitatottsága esetén a szakértői véleményt nem helyettesíti).

Harmincmillió forintot meg nem haladó pertárgy-érték esetén tehát a járásbíróságnak, azt meghaladó pertárgy - érték esetén a törvényszéknek van a per lefolytatására hatásköre.

Zárójelben jegyzem meg, hogy a pertárgy értéke képezi továbbá az eljárási illeték összegének számítási alapját.

Az illetékesség körében azt tapasztalom, hogy a felperesek általában a Pp. 35.§ (1) bekezdésében rögzített vagylagos illetékességi szabályt választják: közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetüket az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróságon terjesztik elő. Emellett azonban az általános illetékesség szabályainak megfelelően az alperes lakóhelye szerinti bíróság előtt is megindítható a per.

1.2.Felek a perben

Az egykori PK. 10. számú állásfoglaláshoz hasonlóan az 1/2008 (V.19.) számú PK vélemény VIII. a) pontja is előírja: a keresetlevélhez mindig csatolni kell a közös ingatlan tulajdoni lapjának hiteles kivonatos másolatát. A kollégiumi vélemény indokolása rámutat: csak ez bizonyíthatja a felperes tulajdonosi minőségét, és ebből állapítható meg, hogy kik a tulajdonostársak, akiket mind perbe kell vonni. Ebből állapítható meg, hogy van-e még más olyan ingatlan-nyilvántartási érdekelt is, akinek a perben állása, esetleg csak a meghallgatása szükséges.

Felperesként a közös tulajdon megszüntetését csak az ingatlan tulajdonosa kérheti. Haszonélvező, egyéb jogosult erre irányuló keresetet nem terjeszthet elő. A felperes tulajdonosi minőségét a per során bizonyíthatja; ennek hiányában a felperes perbeli legitimációval, azaz kereshetőségi joggal nem rendelkezik. A kereshetőségi jog anyagi jogi kérdés, hiánya érdemi elutasításhoz vezet.

Alperesként perbe kell vonni valamennyi tulajdonostársat (PK vélemény VIII. b) pont) . A PK. vélemény indokolása kiemeli:a tulajdonostársakat akkor is mind perbe kell vonni, ha a kereset csak az egyik tulajdonostárssal szemben fennálló közösség megszüntetésére irányul, mert az ilyen elrendezés is lényegesen érintheti a többiek jogát.

A PK. vélemény VIII. c.) pontja rögzíti: perbe kell vonni az özvegyi jogra, más haszonélvezetre, használatra jogosultakat, a bejegyzett tartási és életjáradéki jog jogosultját, s ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, akkor az ilyen jognak a jogosultját is. A körülményektől függ, hogy esetleg más érdekelt perbevonása is szükséges-e. Az indoklás hozzáteszi: a közösség megszüntetése vagy annak valamelyik módja ugyanis a fenti jogok jogosultjainak jogos érdekeit sértheti, védekezésük a döntést lényegesen befolyásolhatja, sőt a kereset elutasítását is eredményezheti.

A PK. vélemény iránymutatása ellenére tapasztalatom szerint a gyakorlat nem egységes a jelzálogjogosult perbevonásával kapcsolatban.

A Kúria Pfv. I.21.753/2012/5. számú végzésében úgy határozott, hogy a perbeli esetben a közös tulajdonban álló ingatlan egészét terhelő jelzálog jogosultjának perbenállása nem kötelező, figyelemmel arra, hogy a peradatok alapján arra lehet következtetni, hogy az ingatlan természetben nem osztható meg, ezért a közös tulajdon megszüntetése célszerűnek látszó módja az, ha a bíróság megfelelő megváltási ár ellenében az ingatlant az egyik fél tulajdonába adja, vagy az ingatlan árverési értékesítéséről dönt. A Kúria álláspontja szerint a jelzálogjogosult érdekei nem sérülnek a tulajdonjogban bekövetkezett változás következtében, mert kielégítési joga továbbra is az egész ingatlan vonatkozásában áll fenn.

Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy amennyiben a jelzálogjog nem az egész ingatlant terhei, a jelzálogjogosult perbenállása kötelező. Ezen túlmenően - ahogy azt a Debreceni Ítéltábla Pf.3III.20.442/2011/8. számú végzésében is kiemelte - a bíróságnak nem csak a per megindításakor kell megkövetelnie a felperestől a jelzálogjog jogosultjának perbevonását, hanem gondoskodni kell arról abban az esetben is, ha a jogosultság az eljárás során keletkezett.

Saját gyakorlatomban is előfordult, hogy a fél a per során nem jelentette be, hogy az ingatlant terhelő jogok terén változás történt, vagy akár végrehajtási jog került bejegyzésre. Ezért álláspontom szerint az ítélelhozatal előtt célszerű a feleket kifejezetten nyilatkoztatni ezzel kapcsolatosan, és szükség esetén új tulajdoni lap beszerzéséről gondoskodni.

A PK. vélemény indokolásában szól arról, mely „más érdekeltek” perbevonása lehet szükséges: Ha az ingatlant telki szolgálat terheli, s a megosztás vagy annak módja a telki szolgálatot érinti, indokolt a telki szolgálat jogosultjának meghallgatása, sőt- szükséghez képest- perbe vonása is. Az indoklás említi a tulajdonostárs házastársát, ha a házastárs nincs az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyezve, de számolni lehet azzal, hogy a tulajdoni illetőség a házastársi vagyonszövetségbe tartozik. A házastársat ezért célszerű meghallgatni, és nyilatkozatától függően a perbevonás szükségességéről dönteni.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.665/2009/7. számú ítéletében ugyanakkor hangsúlyozta: az ingatlan bérlőjének perbenállása nem kötelező. Amennyiben a bérlőnek érdeke fűződött ahhoz, hogy a per miként dőljön el, nem volt elzárva attól, hogy a fél pernyertessége érdekében a perbe beavatkozzék.

A PK. vélemény nem emeli ki, de álláspontom szerint mindenképp szükséges az elidegenítési tilalom jogosultjának, valamint a végrehajtási jog jogosultjának perbevonása.

Közös tulajdon megszüntetése iránti perben alperesi oldalon kényszerű pertársaság esete áll fenn (Pp. 51. § a.) pontja), ezért ha a felperes felhívásra a szükséges alpereseket nem vonja perbe, a keresetlevél idézés kibocsátása nélkül való elutasításnak (Pp. 130.§ (1) bekezdés g) pontja), illetve a per megszüntetésének van helye (Pp. 157.§ a) pontja).

1.3. A kereseti kérelem

A felperes keresetében a közös tulajdon megszüntetését kéri. Meg kell jelölnie, hogy a megszüntetésnek mely módját, milyen feltételekkel kívánja.

A bíróság általi megszüntetés történhet:

Természetbeni megosztás

A tulajdonostárs magához váltása

Árverési értékesítés

Társasházzá alakítás útján

Az egyes megosztási módokkal kapcsolatos tudnivalókat később részletezem.

Amennyiben a felperes természetbeni megosztást kíván, csatolnia kell a megosztást engedélyező jogerős közigazgatási engedélyt, valamint az ingatlan-nyilvántartási fogantatosításra alkalmas vázrajzot (PK. vélemény VIII. d.) pont).

Ha a felperes megváltás útján kívánja a közös tulajdon megszüntetését, meg kell jelölnie, hogy ő maga kívánja a másik (többi) tulajdonostárs tulajdoni hányadát magához váltani vagy azt igényli, hogy az ő tulajdoni hányadát váltsa magához a másik (többi) tulajdonostárs. Mindkét esetben meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét, illetőleg a magához váltás összegének mértékét.

Árverési értékesítésre irányuló kérelem esetén a keresetben meg kell jelölni az ingatlan forgalmi értékét, mely a legkisebb árverési vételár meghatározásához szükséges.

Amennyiben a felperes a közös tulajdon megszüntetését társasházzá alakítás útján kívánja, csatolnia kell az alapító okirat tervezetét, a szintenkénti alaprajzot, valamint a szükséges hatósági engedélyt.

A keresetlevélben rögzített tényállásban elő kell adni a tulajdoni viszonyokat, az egyéb jogosultak jogait, a használati rendet, a felperesnek az adott megosztási módhoz fűződő érdekeit, szempontjait, és mindazokat a tényeket, amelyre a felperes keresetét alapítja.

1.4. Perfeljegyzés

Közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben a felperes gyakran már a keresetlevélben kéri a perindítás tényének feljegyzését (perfeljegyzést). A jogszabályi alapot az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 64.§ (1) bekezdésének c.) pontja teremti meg. Eszerint a bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti per megindítása tényének feljegyzése iránt.

A perfeljegyzést a bíróság csak kérelemre rendeli el. A kérelemről a bíróság soron kívül határoz. Hangsúlyozandó azonban, hogy a perfeljegyzésről a bíróság csak hiánytalan kereseti kérelem esetén határoz, a hiányok maradéktalan pótlásáig tehát a perindítás tényének feljegyzése nem rendelhető el.

A perfeljegyzés tárgyában a bíróságnak a keresetlevél benyújtását követően nyomban - a perindítás hatályának beállta előtt - intézkednie kell. A kérelem elbírálása során nincs helye az ügy érdemére vonatkozó vizsgálódásnak. A bíróság csupán azt vizsgálhatja, hogy a keresetlevél megfelel-e a törvényben előírt alaki és tartalmi követelményeknek, alkalmas-e tárgyalás kitűzésére, és tárgya szerint az adott per azok közé tartozik-e, amelyeknek feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény lehetővé teszi, továbbá tisztázza, hogy a perfeljegyzésnek nincs-e ingatlan-nyilvántartási akadálya. (EBH2003. 872., BDT.2005.1223)

Természetesen perfeljegyzés iránti kérelem a per későbbi szakaszában is előterjeszhető, a bíróság ekkor is soron kívül hoz határozatot.

A perfeljegyzés ugyanakkor nem csak felperesi, hanem alperesi oldalról is kérhető.

Amennyiben a keresetlevél hiányban (már) nem szenved, a bíróság tárgyalást tűz ki, arra a feleket megidézi. Célszerűnek vélem már az első tárgyalásra a feleket is - személyes megjelenés kötelezettségével - idézni. Így biztosítható, hogy már az első tárgyaláson megfogalmazódjanak azok az igények, álláspontok, lehetőségek, érdekek, körülmények és tények, melyekről esetlegesen a felet képviselő jogi képviselőnek sincs tudomása.

A tárgyaláson a bíróságnak, valamint a perben eljáró jogi képviselőnek mind a tények, mind az anyagi jogi ismeretek terén megfelelő felkészültséggel kell rendelkezni.

Így a „felkészülési szakaszt” töltöm meg most az anyagi jogi ismeretekkel, és a következőkben a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó anyagi jogi rendelkezések mutatom be. Előre bocsátom, hogy az anyagi jogi szabályok néhol eljárásjogi kérdéseket is érintenek, szóba kerülnek a bizonyítási eljárásra tartozó, tehát jelen dolgozat tematikájában később sorra kerülő kérdések is. De így zajlik ez a valóságban is: az anyagi jog a per során az eljárásjog palástjában jár, a felkészülés is ekként összetett tevékenység.

1.5. Felkészülés - a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó anyagi jogi szabályok

A hatályos szabályozást a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (új Ptk.) dologi jogi (ötödik) könyvében találjuk.

5:83. § [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]

(1) A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

(2) A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.

5:84. § [A közös tulajdon megszüntetése]

(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző

tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.

(2) Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

(3) A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a bíróság nem változtathatja meg.

(4) Ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik, a bíróság őt az ingatlan elhagyására kötelezi, vagy - ha az ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti - részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot alapít. A használati jog értékcsökkentő hatását az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál. A használati jog bíróság által meghatározott és törvény által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti.

(5) Az ingatlanon fennálló közös tulajdon - ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak - az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető. Ha a közös tulajdon társasházzá alakítással a bíróság szünteti meg, a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.

Az új Ptk-hoz fűzött miniszteri indokolás kiemeli: A közös tulajdon hatályos szabályai elvi jellegű korrekciót nem igényelnek; a törvény szövegébe beépítésre kerülnek a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a tulajdonostársak viszonyát és a közös tulajdon megszüntetését érintő, a rendszerváltozást követően felülvizsgált állásfoglalásai közül azok, amelyek az évtizedes bírói gyakorlat tapasztalatai szerint aggálytalan eredményre vezetnek, és elvi természetű, normatív megfogalmazást igénylő tételt tartalmaznak.

Az indokolás hangsúlyozza: az új Ptk. alapvetően fenntartja a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályokat. A hatályos szabályozás és bírói gyakorlat által kialakított rendszer megmarad,

változást a törvény a lakott ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kapcsán vezet be. A tulajdonos által lakott ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése tekintetében a törvény a bírói gyakorlatban megfogalmazott újabb elveket rögzíti. Az indokolás rögzíti továbbá: mivel a társasház alapítása a közös tulajdon természetben való megszüntetéséhez áll közel, ezért, ha lehetséges, és ennek feltételei adottak, a bíróságnak a közös tulajdont társasháztulajdonná kell alakítania.

1.5.1. Közös tulajdon megszüntetése iránti igény- alanyi jog

Az új Ptk. a régi szabályozással egyezően deklarálja: A közös tulajdon megszüntetése iránti igény alanyi jog, amelyről lemondani nem lehet. Ezzel összefüggésben a régi Ptk-hoz fűzött Nagykommentár hangsúlyozza: A tulajdonközösség fenntartását egyik tulajdonostól sem lehet megkövetelni.

A Kúria Pfv.I.21.752/2012/9. számú ítéletében így fogalmaz: „A törvény e rendelkezését ugyanaz a tulajdonosi autonómia indokolja, mint amelynek abszolút hatálya mindenkire kiterjedő tartózkodási kötelezettséget biztosít a tulajdonos javára. A tulajdonos rendelkezési jogából fakad, hogy a tulajdonostársal való megegyezés hiányában bírósághoz forduljon a közös tulajdon megszüntetése érdekében. A bírósági eljárásban is figyelemmel kell lenni azonban azokra a korlátokra, melyek az abszolút hatályú jogosítványok gyakorlásának a jogok rendeltetésszerű gyakorlásának követelményére, valamint a joggal való visszaélés tilalmára visszavezethető kereteit adják”.

1.5.2. A közös tulajdon megszüntetésének akadályai: alkalmatlan idő, méltányosság, joggal való visszaélés

Az „alkalmatlan idő” fogalmát mint a közös tulajdon megszüntetésének akadályát jogszabályi szinten az új Ptk. említi először. Mégis, e fogalom nem ismeretlen a jogalkalmazás számára, története az első világháború körüli időkre nyúlik vissza.

Az első világháború utáni nehéz gazdasági helyzet, majd a második világháború utáni inflációs folyamat eredményezte azt a gyakorlatot, miszerint nem lehetett megszüntetni a közös tulajdont, ha a

megosztás alkalmatlan időre esett. Alkalmatlanná tette az időt a lakásínség, a pénz és ingatlan érték hullámzása, a háborús idők, az ezt követő gazdasági válság.¹

Az alkalmatlan idő fogalmát a bírói gyakorlat töltötte meg tartalommal: alkalmatlannak tekintette az időt, ha a megosztás a többi társtulajdonos kárára van és a többi dologi jogosultat is sérti, ha a közös tulajdonú ingatlanon özvegyi jog áll fenn. Nem lehetett árverési értékesítés útján megszüntetni a közös tulajdont háborús időben. A második világháború után a nehéz lakáshelyzet még lehetővé tette az alkalmatlan időre történő hivatkozást.²

A régi Ptk. azonban kivezette a szabályozásból az alkalmatlan idő kifogását. A Ptk-hoz fűzött indokolás szerint „a tilalom egyrészt a kapitalista gazdaságra jellemző anarchikus árhullámzások és válságok hatásainak kiküszöbölésére irányult: ebben a vonatkozásban e tilalomnak ma már nincs létalapja. A megosztás jogának visszaélészerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő gyakorlása ellen viszont az 5. § nyújt védelmet.”³

A régi Ptk. hatálybalépése utáni időszak bírói gyakorlata szerint a kereset elutasítására csak kivételes esetben, kizárólag a jog visszaélészerű gyakorlásakor kerülhetett sor.⁴

1988-ban a Legfelsőbb Bíróság közzétette 10. számú polgári kollégiumi állásfoglalását, amely évtizedekig támaszt képezte a közös tulajdon megszüntetésével foglalkozó bírói gyakorlatnak.

A PK állásfoglalás III. pontja foglalkozott azokkal a körülményekkel, amelyek fennállása a kereset elutasítását eredményezhetik, kiemelve egyúttal: a közös tulajdon megszüntetésének nem lehet akadály az, ha valamelyik fél az idő alkalmatlanságára hivatkozik.

1 Dr. Banicz Erika: Az ún. „alkalmatlan idő” a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben. M.J.,2009/9.,532-534. o., Magánjogi döntvénytár: XIV. 3.sz. ,X. 158. sz.,XXV. 106. sz.

2 Salamonné dr. Solymosi Ibolya: Közös tulajdon megszüntetése. Joggal való visszaélés, avagy a méltányosság határai. Magyar Jog, 1980/12 1104. old., Magyar Magánjog V. könyv

3Dr. Szép György: A közös tulajdon használata és megszüntetése. Közgazdasági és jogi könyvkiadó, Budapest, 1962.

4Salamonné dr. Solymosi Ibolya: Közös tulajdon megszüntetése. Joggal való visszaélés, avagy a méltányosság határai. Magyar Jog, 1980/12 1105. old.

A III. ponthoz fűzött indokolás hangsúlyozza: Előfordulhatnak olyan esetek, amikor a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset az alkalmatlan idő fogalmának teljes kikapcsolása mellett is alaptalannak mutatkozik, és így azt el kell utasítani.

Az állásfoglalás kifejti: ilyen lehet például az, ha valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlan egy hányadát, és rövidesen közösség megszüntetési perrel lép fel az anyagilag jóval erőtlenebb, a magához váltásra fel nem készült bennlakó tulajdonostárral szemben, és az értékesítést így szorgalmazza. Előfordulhat, hogy a bennlakó tulajdonostársnak hibáján kívül elnehezült helyzetét akarja a másik tulajdonostárs kihasználni. Különélő vagy volt házastársak között is megtörténhet, hogy az egyik fél a másikkal szemben úgy lép fel, hogy annak inkább zaklatási jellege van. Lehetséges, hogy a közös tulajdonban álló ingatlant haszonélvezeti, esetleg használati jog terheli, ami az értékre befolyással van, s az egyik tulajdonostárs erre való tekintet nélkül szorgalmazza az értékesítést, amit a másik ellenez. Ilyen eredménnyel járhat továbbá a tulajdonosok körén kívül eső - az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett - más jogosult olyan védekezése, amellyel kimutatja, hogy a közösség ilyen vagy olyan módon való megszüntetése az ő jogait sérti. Az érdeksérelmet ugyanis az ilyen jogosult sem köteles tűrni.

Az állásfoglalás hozzáteszi: kimerítő felsorolás e tekintetben nem adható, csak azt lehet kiemelni, hogy a közös tulajdon megszüntetését a tulajdonostársak vagy más jogosultak kárára (jogaik, törvényes érdekeik sérelmére, illetéktelen előnyök elérése érdekében) nem lehet követelni, ilyen helyzetekben tehát a keresetet alaptalannak kell minősíteni.

Ugyanakkor már az 1970-es évektől kezdve a bírói gyakorlat olyan helyzetekkel szembesült, melyek szükségessé tették a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetnek a korábbinál szélesebb körben történő elutasítását. Megjelent a közös tulajdon megszüntetését ellenző fél érdekeinek vizsgálata a méltányosság szempontjai szerint. A bírói gyakorlat valamennyi megszüntetési módnál vizsgálta a felek méltányos érdekeit, és a sérelem nélküli megszüntetési mód hiánya a kereset elutasításához vezetett.⁵

⁵Salamonné dr. Solymosi Ibolya: Közös tulajdon megszüntetése. Joggal való visszaélés, avagy a méltányosság határai. Magyar Jog, 1980/12 1106-1107. old.

A 1996. szeptember 30. napján hatályba lépett PK 294. számú állásfoglalás által módosított PK 10. számú állásfoglalás III. pontja már nem tartalmazza az alkalmatlan időre való hivatkozás kizártságát.⁶ Kifejezett elutasítási okként a joggal való visszaélés, valamint méltányossági szempontok kerülnek megfogalmazásra. A PK 10. számú állásfoglalás rendelkező részének III. pontja helyébe továbbá a következő szöveg lépett: „A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.”

A jelentősen átalakult társadalmi és gazdasági viszonyok, valamint a jogszabályváltozások miatt a Legfelsőbb Bíróság megalkotta a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) számú PK véleményét. A PK vélemény rendelkező részének VII. pontja kereset elutasítási okként a joggal való visszaélés, valamint a többi tulajdonostárs méltányos érdekeinek súlyos sérelmét emeli ki, ugyanakkor a VII. ponthoz fűzött indokolás szélesebb kört ölel fel, és megjelennek ismét olyan szempontok, amelyek korábban az alkalmatlan idő fogalmába tartoztak: „Alapot adhat a kereset elutasítására, ha az objektív körülmények a közös tulajdon tárgyának átmeneti és jelentős értékcsökkenését eredményezik, vagy a közös ingatlant özvegyi vagy más haszonélvezeti, esetleg használati jog terheli, ami az értékre befolyással van, s társa érdekeinek figyelmen kívül hagyásával az egyik tulajdonostárs erre való tekintet nélkül szorgalmazza az értékesítést”. Az alkalmatlan idő tehát a másik tulajdonos érdekeinek sérelme esetén állapítható meg. Ugyancsak az indoklás tér ki arra, hogy a kereset elutasításához vezethet kivételesen az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, de tulajdonjoggal nem rendelkező más jogosult olyan védekezése is, amelynek kapcsán bizonyítja, hogy a tulajdonközösség megszüntetése az ő jogait kirívóan sérti.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény a közös tulajdon megszüntetésének korlátjaként kizárólag az alkalmatlan idő kifogását nevesíti.

Az új Ptk-hoz fűzött Kommentár szerzőinek álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítása körében a kialakult gyakorlat felülvizsgálata indokolt. A Kommentár felsorolást ad,

⁶Dr. Banicz Erika: Az ún. „alkalmatlan idő” a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben.

melyek azok a körülmények, amelyeknek fennállása a kereset elutasításához vezetnek: a közös tulajdon tárgyának értékcsökkenése, árhullámzás; a lakásszerzés nehézsége, illetőleg, ha olyan időben kéri a megszüntetést, amikor az ingatlant valamely jog terheli, és a közös tulajdon megszüntetése következtében az egyik fél gazdasági helyzete jelentősen romlana, miközben a másiké kedvezően alakul. A Kommentár ugyanakkor kiemeli: Az alkalmatlan idő csak olyan körülmény lehet, amely időlegesen áll fenn, „így olyan tényezők, amelyeknek a fennállásával tartósan kell számolni, a közös tulajdon megszüntetése iránti alanyi jog gyakorlásának nem képezhetik az akadályát és a kereset elutasítására nem vezethetnek. Továbbra is alkalmazandó az a szempont, hogy a közös tulajdon megszüntetésének akadályá lehet, ha a megszüntetést olyan időben kéri, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit súlyosan sérti. Az új Ptk. -hoz fűzött Kommentár szerzőinek álláspontja szerint „nem támogatandó ugyanakkor, hogy akár az alkalmatlan idő kifogása, akár generálklauzulák alkalmazása messzebb menjen a joggal való visszaélés és a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelménye által megadott joggyakorlási korlátoknál. Az olyan nyílt érdekmérlegelésre alapított gyakorlat, amely a közös tulajdon megszüntetését kérő felperes tulajdonostársnak a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő érdekeit a kereset elutasítását kérő tulajdonostársaknak a közös tulajdon fennmaradásához fűződő érdekeivel mér össze, mindenképpen újragondolásra szorul.”

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.584/2011/3. számú ítéletében kifejtette: az „alkalmatlan idő” komplex fogalom, valamennyi körülmény, több tényező együttese, vagy csupán egyetlen, a körülményeket jelentősen meghatározó adat értékelése alapján körülírható kivételes helyzet, melyben a közös tulajdon megszüntetése valamelyik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. A perben hivatkozott globális gazdasági körülmények ugyanakkor valamennyi ingatlant érintő, általánosan érvényesülő hatást gyakorolnak az ingatlanok piaci jellemzőire, a piac működését egészében befolyásolják. Mindez a közös tulajdon megszüntetése tekintetében azzal a következménnyel jár, hogy eladni és venni egyaránt olcsóbban lehet, így önmagában a gazdasági válsághelyzet, és annak az ingatlanforgalomra gyakorolt hatása nem jelent a közös tulajdon megszüntetése szempontjából alkalmatlan körülményeket.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20196/2013/8. számú ítéletében szintén úgy határozott, hogy a perbeli esetben nem képezheti akadályát a közös tulajdon megszüntetésének az alperesnek az ún. alkalmatlan

időre történő hivatkozása. Az Ítélet tábla a 2013. június 12. napján kelt ítéletében kiemelte: önmagában a perbeli időszakban a piaci helyzetre való hivatkozás nem ad alapot a kereset elutasítására, az ingatlanpiaci árakat előidéző gazdasági válság 2008. év óta fennáll, annak kimenetele a bíróság álláspontja szerint bizonytalan, az elhúzódó gazdasági válság nem tekinthető olyan átmeneti értékcsökkentő tényezőnek, amely miatt a kereset elutasítható lenne.

Amennyiben a fent ismertetett szempontok alapján a bíróság nem talál olyan okot, amely megalapozza a kereset elutasítását, a közös tulajdon megszüntetéséről dönt a jogszabály által megszabott megszüntetési módok körében felállított sorrend alapján.

1.5.3. A közös tulajdon megszüntetése természetbeni megosztás útján

A Polgári törvénykönyv a megszüntetési módok tekintetében kötelező sorrendet határoz meg.

A bírói gyakorlat döntéseiben rendre kiemeli: a közös tulajdon megszüntetésének a jogszabályban felsorolt módja egyben kötelező sorrendet is jelent. A bíróságnak tehát elsődlegesen azt kell vizsgálnia, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan természetben megosztható-e.

Természetbeni megosztásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan fizikailag-műszakilag, illetve jogi értelemben megosztható. Főszabály szerint ha az ingatlan természetbeni megosztásának feltételei fennállnak, e megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben lehet (BH 1991/3-105). A természetbeni megosztás esetén a dolog fizikai szétválasztására kerül sor. A megosztásnak lehetőség szerint a tulajdoni hányadokhoz kell igazodnia. Előfordulhat, hogy a megosztás eredményeként egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát meghaladó értékű részhez jut. Ilyenkor a különbséget pénzbeli kiegyenlítéséről kell rendelkezni. A bíróságnak a kialakuló ingatlanok értékkülönbszetéből kell kiindulni, a tulajdoni hányadok figyelembevételével (BH 1987/2-38).

Az 1/2008 (V.19) PK vélemény VIII. d) pontja értelmében természetbeni megosztás esetén még az ítélelethozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási foganatosításra alkalmas vázrajz. Ezek beszerzése érdekében a per tárgyalásának a felfüggesztése mellett a feleknek megfelelő határidőt kell szabni. A fenti ponthoz fűzött indokolás rögzíti: Természetbeni megosztás esetén a megosztás

módjához hatósági engedély is szükséges. E kérdést még az ítélet meghozatala előtt tisztázni kell, mert ilyen engedély hiányában az egyéb szempontok alapján megfelelőnek látszó megosztást sem lehet elrendelni. Nem lehet azonban azzal megelégedni, hogy a közigazgatási hatóság a vázrajzra hozzájáruló nyilatkozatot vezet, vagy a bírósággal közli hozzájárulását, hanem olyan alakszerű határozatot kell kivánni, amelyet az érdekelt felek mindegyikének kézbesítettek, amely ellen tehát azok jogorvoslattal élhettek. A PK vélemény hangsúlyozza: a bíróság akkor jár el helyesen, ha - akár a felek által előterjesztett egy vagy több megosztási javaslattal, akár a bíróság előtti eljárásban kialakult megosztási móddal kapcsolatban - a feleket kötelezi arra, hogy a hatósági engedély megszerzése érdekében járjanak el, s ennek megtörténteig a per tárgyalását felfüggeszti. Ugyanannál az ingatlannál több megosztási mód is szóba kerülhet, ezért több megosztási módra is keletkezhet közigazgatási engedély. Hogy anyagi jogszabályaink szerint melyik a legmegfelelőbb, azt a bíróságnak kell eldöntenie. A PK vélemény kiemeli: A természetbeni megosztáshoz vázrajz is szükséges, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmasnak kell lennie. Erre a bíróságnak is kellő figyelemmel kell lennie, nehogy később az ingatlan-nyilvántartási érvényesítés akadályba ütközzék. A vélemény hozzáfűzi: gondoskodni kell arról, hogy az ítéleti rendelkezés alapjául szolgáló megosztási vázrajznak egy másolati példánya az iratoknál maradjon, mert különben az ítéleti döntés után, amikor a vázrajz a földhivatalhoz kerül, az iratok hiányosak maradnak.

A természetbeni megosztás akadályai a következők: 1.) a természetbeni megosztás nem lehetséges, vagy 2.) jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy 3.) gátolná a rendeltetésszerű használatot.⁷

Ha a megosztással érintett ingatlant szolgalmi jog terheli, döntenie kell arról is, hogy a szolgalmi jog a megosztást követően melyik ingatlant és milyen terjedelemben terheli. Az esetleges értékkülönbség megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a szolgalmi jog a terhelt ingatlan forgalmi értékét csökkenti.⁸

⁷A Polgári Törvénykönyv magyarázata Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó Budapest 1981. 653. old.

⁸Jogtár Kommentár az 1959. évi IV. törvényhez

Városi ingatlanok esetében a gyakorlati tapasztalat az, hogy a természetbeni megosztás feltételei rendkívül ritkán állnak fenn, városi környezetben e megszüntetési módra kivételesen van csak lehetőség.

A Fővárosi Ítéletábla 7.Pf.20.825/2012/4 számú ítéletében rámutatott, hogy a felek erre irányuló indítványára a bíróságnak meg kell keresnie az építésügyi hatóságot, hogy mód van-e a megosztásra. Az Ítéletábla hangsúlyozta: minthogy a felperes kérte a közös tulajdon megszüntetését, így elsősorban őt terheli a bizonyítási kötelezettség.

A Kúria Pfv.I.20.340/2014/8 számú részítéletében szintén kiemelte, hogy a természetbeni megosztás csak akkor vizsgálható, ha a fél csatolta az építésügyi hatóság jogerős engedélyét, és a földhivatal által záradékolt megosztási vázrajzot. A Kúria ugyanakkor akként foglalt állást, hogy a szükséges engedélyek és a vázrajz beszerzése a természetbeni megosztást kérő fél feladata, melynek lehetőségét a bíróságnak a megfelelő tájékoztatás után biztosítani kell a fél részére. Minthogy a per során az alperes vázrajzot és építési engedélyt nem csatolt, így nem tisztázódott, hogy a közigazgatási szabályok lehetővé teszik-e az alperes által megjelölt természetbeni megosztást. Így tehát a Kúria- egyetértve az ügyben eljáró másodfokú bírósággal- megállapította, hogy vázrajz és építési engedély hiányában a természetbeni megosztás nem lehetséges.

A Kúria Pfv. I. 20.318/2013/10. számú végzésében ugyancsak a kötelező sorrend, illetve elsősorban a természetbeni megosztás lehetőségének vizsgálatát írta elő. A perbeli esetben az I. rendű alperes érdekei az ingatlan természetbeni használatához kötődtek, a Kúria álláspontja szerint az I. rendű alperes tulajdonosi érdekének védelmére az ingatlan természetbeni megosztása az alkalmas megszüntetési mód. A felperesek tulajdonosi érdekei pedig az ingatlan értékesítéséhez fűződnek, azonban a természetbeni megosztás az önálló, felperesi tulajdonba kerülő, értékesíthető ingatlan kialakításával a felperesek számára is előnyös lenne. A Kúria a rendelkezésre álló peradatokból (a telek mérete, az ingatlanon található építmények száma) megállapította: a perbeli ingatlan természetbeni megosztásra alkalmas lehet, az eljáró bíróságok azonban nem vizsgálták a természetbeni megosztás lehetőségét. A Kúria rámutatott: A peres felek indítványának hiánya nem mentesíti a bíróságot a természetbeni megosztás lehetőségének vizsgálata alól, figyelemmel arra, hogy a Ptk-ban meghatározott sorrendet követni köteles. A bíróság csak valamennyi tulajdonostárs tiltakozása esetén

nem alkalmazhatja az adott megszüntetési módot. A Kúria hangsúlyozta továbbá: önmagában az a körülmény, hogy a természetbeni megosztáshoz bizonyos műszaki, illetve adminisztratív teendők szükségesek, nem indokolhatja e megszüntetési mód mellőzését. A Kúria előírta az elsőfokú bíróság számára, hogy a megismételt eljárásban tájékoztatnia kell a feleket arról, hogy a bíróság elsősorban a természetbeni megosztás lehetőségét vizsgálja, tájékoztatnia kell a feleket a hatósági engedély és a bejegyzés feltételéül szolgáló vázrajz szükségességéről, beszerzésének módjáról, az ezzel kapcsolatos bizonyítási teherről.

1.5.4. A közös tulajdon megszüntetése megváltás útján

Amennyiben a természetbeni megosztásra nincs lehetőség, a közös tulajdont a bíróság akként szünteti meg, hogy a közös tulajdon tárgyát megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. A megváltás az árverési értékesítéssel történő megszüntetést megelőzi. A megváltás a közös tulajdon megszüntetésének leggyakoribb módja.

Főszabály szerint megváltásra csak az a tulajdonostárs jogosítható fel, aki ehhez hozzájárult, akarata ellenére egyik tulajdonostársat sem lehet megváltásra kötelezni. Ez alól a Ptk. egyetlen kivételt említ: amennyiben a bíróság az ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó tulajdonostárs érdekeit.⁹ A jogszabály az ingatlanban lakó tulajdonostársról szól, és a tulajdonostárs lakáshasználatát tartotta szem előtt a jogszabály tartalmává tett ítélkezési gyakorlat is. A törvény indoklásából is kitűnik, hogy a szóban levő rendelkezés a közös ingatlanban levő lakást használó tulajdonostársra vonatkozik. Ez a rendelkezés a más helyiséget (műhelyt, üzlethelyiséget, raktárt, üdülőt stb.) vagy épület nélküli ingatlant használó tulajdonostársra nem terjeszthető ki.

Előfordulhat olyan eset, amikor mindkét (több) tulajdonostárs is meg kívánja váltani a másik (többi) tulajdonostárs tulajdoni hányadát. Ilyenkor a bíróság az „eset összes körülményeire” figyelemmel határoz: vizsgálja a feleknek a dologhoz fűződő érdekeit, szempontul szolgál, hogy ki használja az ingatlant, továbbá, hogy az ellenérték megfizetésére melyik tulajdonostárs, milyen feltételek mellett (egy összegben vagy részletekben) képes.

⁹ Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter

A megváltási ár (ellenérték) a forgalmi értéknek a megváltással érintett tulajdonrészre eső aránya alapján határozható meg. Elsőként tehát az ingatlan forgalmi értékét kell megállapítani. A felek egyező nyilatkozata esetén a bíróság ebben a körben bizonyítást nem folytat le, a forgalmi értéket a felek egybehangzó nyilatkozatával összhangban határozza meg. Vitatás esetén szakértő kirendelése szükséges. Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésekor fennálló forgalmi értékből kell a számítás során kiindulni, a szakértő kirendelésére a bizonyítási eljárás utolsó mozzanataként az ítélelhozatalt lehetőség szerint közvetlen megelőzően kell sor kerülni.

Szinte valamennyi - ritka kivételtől eltekintve - közös tulajdon megszüntetési perben szükségessé válik valamelyik tulajdonostárs értékelő beruházásainak vizsgálata, az értékelkedésnek a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján történő elszámolása a megváltási ár meghatározásakor.

Ebben a körben a beruházásait elszámolni kívánó félnek részletes tényállást kell előadni: melyik évben, milyen forrásból, mely munkát elvégzésére került sor. Szükséges kitérni arra is, hogy az adott munkát szakember igénybevételeivel vagy „házilagosan” készült. Elő kell adni, a beruházások a tulajdonostárs beleegyezésével, vagy annak hiányában került sor, utóbbi esetben mi volt ennek oka. Vitatás esetén valamennyi vitatott tény tekintetében bizonyítás folytatása szükséges. Ez gyakran hosszú, terjedelmes bizonyítást tesz szükségessé, melynek „végállomása” szintén szakértői vélemény beszerzése. Természetesen a bíróság a fenti kérdésekben egyszerre rendel ki szakértőt: a szakértő feladatául meghatározza mind a forgalmi érték megállapítását, mind annak meghatározását, hogy a szakértő által megjelölt forgalmi értéken belül mely munkálatok, és milyen mértékű értékelkedést eredményeztek.

Amennyiben a felek között egyéb beszámítani - elszámolni való nincs, a bíróság a megváltási ár összegét oly módon állapítja meg, hogy a forgalmi értékből levonja a beruházások eredményezte értéknövekedés összegét, és a kapott eredményt a megváltással érintett tulajdoni hányadra vetíti.

Tapasztalatom szerint a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésének legnagyobb kerékkötője - különösen nagy értékű ingatlanok esetén - a teljesítőképesség hiánya, illetőleg olyan teljesítési feltételek felajánlása, mely a másik tulajdonostárs érdekeit sértik (alacsony összegű, túl

hosszú távú részletfizetés). A teljesítés módját és határidejét a bíróság mindkét (valamennyi) fél érdekének figyelembevételével határozza meg.

A bíróság a teljesítőképesség meglétét szigorúan vizsgálja, azt a megváltásra vállalkozó félnek igazolnia kell. A szakirodalom a teljesítőképesség vizsgálatának és igazolásának legcélravezetőbb módjaként a várható megváltási árnak a bírói letétbe helyezését tekinti a bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003 (VII.2.) IM rendelet rendelkezései alkalmazásával.

A Ptk. 6:56. § új rendelkezésként közjegyzői letét útján is lehetővé teszi a teljesítést. A Ptk. 6:56. §(1) bekezdése értelmében a bírósági letét útján való teljesítés feltételeinek megvalósulása esetén a kötelezett kötelezettségét közjegyzőnél történő letétbe helyezés útján is teljesítheti. A (2) bekezdés rögzíti: A közjegyzőnél történő letétre a bírósági letétre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A teljesítőképesség igazolása mindezek fényében tehát közjegyzői letét útján is lehetséges.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.20.527/2011/5. számú ítéletében úgy határozott, hogy a megváltási ár ügyvédi letétbe helyezése a másik tulajdonostárs mint kedvezményezett megjelölésével kellően igazolja a magához váltani kívánó tulajdonostárs teljesítőképességét. Hangsúlyozta: önmagában az a tény, hogy az alperes a vonatkozó letéti szerződést, amelyben kedvezményezettként a felperes van megjelölve, nem csatolta, az alperes teljesítőképessége igazolásának megkérdőjelezésére nem alkalmas. Abból ugyanis, hogy az alperes a felperesnek járó megfelelő megváltási ár összegét pénztárbizonylattal igazolt módon ügyvédi letétbe helyezte, és ennek megtörténtét az ügyvéd igazolta, következtetés vonható le arra, hogy az alperes és az ügyvéd között letéti szerződés jött létre.

A Debreceni Ítéltábla Pf.III.20.522/2011/7. számú végzésében kiemelte: a teljesítőképesség nem csupán a megváltási összeg letétbe helyezése útján igazolható, hanem hitelnyújtási szándéknyilatkozat, vagy banki igazolás is igénybe vehető e célból, de elegendő lehet az is, ha a fél vagyoni- jövedelmi viszonyainak részletes feltárásával tesz a hitel felvételének lehetőségét megalapozó előadást.

A Kúria Pfv.I.20.773/2013/10. számú végzésében az alperes teljesítőképességére vonatkozóan bizonyítás felvételét írta elő az elsőfokú bíróság számára. Hangsúlyozta: ebben a körben

elengedhetetlen az alperes vagyoni, jövedelmi és személyes viszonyainak vizsgálata: annak megállapítása, hogy az alperes milyen jövedelemmel és készpénz-megtakarítással rendelkezik, képes-e a megváltási ár megfizetésére. Fel kell tární, hogy az alperes tulajdonában áll-e a perrel érintett ingatlanilletőségen kívül további, a megváltási ár önkéntes megfizetésének elmulasztása esetén végrehajtás alá vonható ingatlan, ingatlanilletőség vagy nagyobb értékű ingóság.

Gyakran azonban a feleknek nem áll rendelkezésére a megváltási ár összege, hanem azt hitelfelvétel útján kívánják biztosítani. Ilyen esetben a bírói gyakorlat elfogadja igazolásul az érintett bank hitelígérvényét.

Amennyiben a megváltást vállaló fél a tulajdonostársak érdekeinek megfelelően nem képes a teljesítésre, a közös tulajdon árverési értékesítés útján szüntethető meg.

1.5.5. A közös tulajdon megszüntetése árverési értékesítés útján

Ha a közös tulajdon megszüntetésére a fenti megosztási módok szerint nincs lehetőség, a közös tulajdon tárgyat értékesíteni kell, és a vételárat a tulajdonostársak között fel kell osztani. Amennyiben a felek peren kívül nem tudnak megállapodni abban, hogy az ingatlant közösen értékesítsék, peres eljárás során - tekintettel arra, hogy az ítélet végrehajtása csak ezen a módon biztosítható, - a bíróság árverés útján rendeli el a közös tulajdon megszüntetését. Hangsúlyozni szükséges, hogy az értékesítés csak az ingatlan egészére történhet, az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadára vonatkozóan erre nincs lehetőség.

Az árverési értékesítés tehát a legvégső mód a közös tulajdon megszüntetésére. Ez a megszüntetési mód ugyanis a felek számára a leghátrányosabb. Egyrészt sikere esetén is feltehetően nyomott áron talál vevőre az ingatlan, másrészt a hatályos szabályozás szerint már elsődlegesen a bentlakó tulajdonostárs kiköltözésre is köteles. Minthogy pedig a bírósági végrehajtás útján, annak szabályai szerint - speciális rendelkezések mellett- meggy fogatba, további költséget is eredményez: a végrehajtás költségeit is a felek viselik.

Tapasztalatom szerint a feleknek gyakran nem irányul a szándékuk a végrehajtás kezdeményezésére, sokkal inkább azért kérik a bíróság döntését, hogy az ítéletben megállapított legkisebb árverési

vételár, illetve a bíróság által megjelölt vételár- felosztási arány alapján kíséreljék meg immár közösen az ingatlan értékesítését.

A legkisebb árverési vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. A legkisebb árverési vételár megegyezik az ingatlan forgalmi értékével. A felperesnek az ingatlan forgalmi értékét a keresetlevélben már meg kell határozni. Előfordul, hogy a felperes nem jelöli meg a forgalmi értéket arra hivatkozva, hogy erre vonatkozóan szakértő kirendelését kéri. Erre álláspontom szerint nincs mód, a felperes köteles nyilatkozni az ingatlan értékére vonatkozóan, a perben ugyanis szakértői bizonyításnak csak akkor van helye, ha az alperesek a felperes által meghatározott forgalmi értéket vitatják. Vitatás esetén azonban szakértő kirendelésére van szükség. Az ingatlanárak hullámozása miatt a szakértő kirendelését- esetlegesen hosszú bizonyítási eljárás esetén - a bizonyítási eljárás utolsó szakaszában, az ítélelethozatal előtt kell foganatosítani annak érdekében, hogy az ítéletben valóban az ítélelethozatal idején fennálló forgalmi érték alapján kerüljön sor a legkisebb árverési vételár megállapítására.

A vételárat főszabályként a tulajdoni hányadok arányában kell felosztani. Ez azonban módosulhat. A vételár felosztásánál ugyanis el kell számolni az esetleges értéknövelő beruházások értékét.

A beruházások elszámolásával kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.931/2010/4. számú ítéletében kifejtette: ez a térítési igény abban az időpontban válik érvényesíthetővé, amikor a beruházás hasznos eredményéből a tényleges részesülés bekövetkezik. Ez történik például a közös tulajdon megszüntetésének alkalmával. Az értékelkedés összegét a közös tulajdon megszűnésének időpontjában fennálló helyzet szerint kell megállapítani, azt kell tehát vizsgálni, hogy a beruházás ebben az időpontban emelte-e, és ha igen, milyen mértékben az ingatlan értékét. A Legfelsőbb Bíróság hangsúlyozta: árverési értékesítés elrendelése esetén az értékelkedést az ítéletben meghatározott legkisebb árverési vételárhoz mérten kell meghatározni. Amennyiben az árverésen az ingatlant az ítéletben meghatározottnál magasabb vételáron sikerül értékesíteni, ez a beruházások által előidézett értékelkedés megtérítésének esedékessé válása után bekövetkezett változás a beruházó tulajdonostárs megtérítési igényének mértékét már nem érinti, tehát az elért többletet a tulajdoni hányadok arányában kell elosztani.

A bíróság tehát ítélete rendelkező részében rögzíti a megállapított legkisebb árverési vételár felosztásának módját - összegszerű megjelöléssel-, valamint magasabb árverési vételár elérése esetén a felosztás módjának arányos megjelölését.

1.5.6. Közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostárs bentlakása esetén

Az esetek túlnyomó részében a megosztással érintett ingatlanban egy vagy több tulajdonostárs bent lakik. Ilyenkor kérdésként merül fel, mi lesz a bentlakó sorsa. A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jogszabályi rendelkezések közül ezen a ponton történt a legjelentősebb változás.

A probléma két esetben vetődik fel: a - ritkább- megváltás esetén, amikor nem a bentlakó tulajdonostárs váltja magához a másik (többi) tulajdonostárs tulajdoni hányadát, a -gyakoribb- árverés esetén.

A régi Ptk. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szakaszai nem tartalmaztak rendelkezéseket a volt tulajdonostárs bentlakása mellett történő megszüntetésre vonatkozóan.

1962 után a PK. 824. számú állásfoglalás, majd módosítás és újraszámolás után a PK. 10. számú állásfoglalás tartalmazott iránymutatást arra az esetre, ha a közös ingatlanban valamelyik tulajdonostárs bent lakik, és árverés esetére nem vállalja a kiköltözést. Ebben az időben a korabeli jogszabályok rendelkezései, a tulajdonszerzési korlátozások, a lakáselosztás állami rendszere, a lakásbérletre vonatkozó kógens szabályok miatt a lakáshasználat biztosítása kiemelten védendő jogosultság volt.

A gyakorlat számára azonban egyre inkább problémát jelentett a közös tulajdon megszüntetése után az árverési vevő és az ingatlanban visszamaradt volt tulajdonos jogviszonyának minősítése, a bennmaradt volt tulajdonostárs lakáshasználata jogcímének megjelölése. A bírói gyakorlat kialakította a „quasi bérlet” fogalmát, amely - különösen a lakásbérletről szóló törvény változása folytán egyre kevésbé talált jogelméleti háttérre, illetőleg egyre kevésbé tudott megoldást nyújtani a bentlakó volt tulajdonostárs és az új tulajdonos közötti jogviták tekintetében. A szakirodalomban is több írás látott

napvilágot, amelyekben aggályok és kritikák fogalmazódtak meg a kialakult gyakorlattal szemben, egyúttal megoldásokat, javaslatokat is felvetve.¹⁰¹¹

Végül a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 2008. májusában meghozta 1/2008. (V. 19.) számú kollégiumi véleményét, amelyben a PK 10. számú állásfoglalást meghaladottnak tekintette, és új iránymutatást adott a bíróságok részére. A kollégiumi vélemény főszabályként rögzíti a bentlakó tulajdonostárs kiköltözési kötelezettségét. Az ingatlanban való bennmaradásra csak kivételesen nyílik lehetőség: amennyiben a kiköltözés az érintett tulajdonostárs méltányos érdekét súlyosan sértené. A PK vélemény példálózó felsorolást ad, mely esetek tekinthetők méltányolhatónak: amikor a lakás volt házastársak közös tulajdonában áll, és a lakás használatát a felek megállapodása, vagy a bíróság ítélete a családjogi jogszabályok alapján rendezte. További ilyen körülmény lehet például élettársi kapcsolatból származó és a volt tulajdonos élettárs által a lakásban nevelt kiskorú gyermek érdeke, a tulajdonostárs életkora, egészségi állapota. A PK vélemény hangsúlyozza: a bíróságnak elsősorban arra kell törekednie, hogy a visszamaradó volt tulajdonostárs ingatlanhasználatát a tényleges szükségleteire korlátozza, és az életviteléhez nem szükséges, és elkülönült használatra alkalmas ingatlanrészek kiürítésére kötelezze. Törekedni kell továbbá az érdekegyensúly megteremtésére az árverési vevő és a visszamaradó tulajdonostárs között. A PK vélemény kiemeli: bíróságnak az ítéletében meg kell jelölnie a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs lakáshasználata jogcímét. Ebben a körben a PK vélemény új megoldást javasol: ú.n. lakásszolgálat, esetleg haszonélvezeti jog alapítását. A lakásszolgálat tartalmilag a régi Ptk. 165.§-ában szabályozott használat jogát jelenti: jogosultja az ingatlant csak a saját, valamint együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, a használat jogának gyakorlását másnak nem engedheti át. Ezáltal tehát a bíróság dologi jogviszonyt alapít, így rendelkeznie kell a jog ingatlannyilvántartási bejegyzéséről. Ha a bíróság lakásszolgálat hoz létre, figyelembe veszi a jog gyakorlásának ingyenességét, így a bentlakás értékcsökkentő hatása a lakott érték meghatározása során jelentősebb mértékű lehet.

A 2013. évi V. törvény (új Ptk.) már törvényi szinten szabályozza e kérdést a PK vélemény talajáról kiindulva: dologi jogi használati jog alapítására ad lehetőséget a bíróság számára, amennyiben az

10dr. Urhelyi Rita, dr. Végh László, dr. Ilonczai Zsolt: Vélemény, Bírósági Határozatok Fórum 1992/10

11Varga Vivien Éda: A volt tulajdonos bentlakása- lehetőség vagy jog? PJK, 2008/3., 8-13. oldal

ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti. Az új Ptk-hoz fűzött Kommentár¹² rögzíti: a bíróságnak ilyenkor dologi jogi használati jogot kell létrehoznia ítéletével. Új elemként jelenik meg a PK véleményben foglaltakhoz képest, hogy a törvény a használati jog mértékét a bentlakó tulajdonostárs tulajdoni hányadához arányosítja. A Kommentár¹³ ehhez kapcsolódóan hozzáfűzi: „ha a bent maradó tulajdonostárs a korábbi tulajdoni hányadánál nagyobb részt használ, többlehasználati díj fizetésére köteles.” A fenti rendelkezés alkalmazása minden bizonnyal nehézségeket vet fel a gyakorlat számára: a dologi jogi használat jogának - a PK vélemény szóhasználata szerint „lakásszolgálat”-nak - alapítása esetén kérdésként vetődik fel, hogy a szolgálat mennyi időre szól: a jogosult (volt tulajdonostárs) haláláig vagy meghatározott ideig tart, esetleg a jogutódokra is kiterjed. . Az új Ptk. egy korlátot állít e körben: a használati jog bíróság által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti. Bár jelen dolgozat témáját nem ez utóbbi rendelkezés képezi, szükséges megjegyezni: további kérdésként merül fel, hogy a használat jogának megszüntetése esetén a bíróság miként állítja helyre az értékegyensúlyt, hiszen a használat jogának gyakorlása - szolgálat mivolta okán- ingyenes, azonban alapítása ellenérték fejében történik: a visszamaradó volt tulajdonostárs a lakottság forgalmi értékre (és a vételárra) gyakorolt hatását viselte a közös tulajdon megszüntetésekor, az árverési vevő (vagy a magához váltó tulajdonostárs) ezzel az összeggel kevesebbet fizetett, a volt -bentlakó- tulajdonostárs pedig ennyivel alacsonyabb vételárhoz jutott.

1.5.7. A közös tulajdon társasházzá alakítása

A társasházzá alakítást a közös tulajdon megszüntetésének sajátos formájaként tartja számon a jogirodalom. 1977 előtt nem volt lehetőség a közös tulajdon társasházzá történő alakítására, arra hivatkozva, hogy a társasháztulajdon is a közös tulajdon egyik formája.¹⁴A Ptk. 1977. évi módosítása azonban erre jogszabályi felhatalmazást adott: a bíróság elrendelheti a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való alakítását, ha ezt bármelyik tulajdonostárs kéri.

¹²Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter

¹³Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter

¹⁴A Polgári Törvénykönyv magyarázata, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1981 672. oldal

A közös tulajdon társasházzá alakításáról a Legfelsőbb Bíróság 1981-ben megalkotta az eredetileg PK 425. számú, későbbi átszámozás folytán PK 11. számú állásfoglalását, melyben iránymutatást adott a bíróságok számára. Az állásfoglalás II. pontja kiemeli: A közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdont társasház-tulajdonná alakíthatja át. Az állásfoglalás rögzíti: a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítása esetén az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja. Ezért az alapító okirat tartalmát - a felek álláspontjának és méltányos érdekeinek figyelembevételével - a bíróság az ítéletében állapítja meg.

A közös tulajdon társasházzá alakítását lehetővé tevő idézett rendelkezés a régi Ptk-ban szerkezetileg elkülönült, nem a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó, hanem a társasház-tulajdon szabályai között volt található. Az új Ptk. a közös tulajdon megszüntetésének módjai közi emeli a társasházzá alakítás intézményét. A régi Ptk. kifejezetten kiemelte: a társasházzá alakítás csak a tulajdonostárs kérelmére rendelhető el. Az új Ptk. ilyen korlátozást nem tartalmaz. Változatlan szabály: az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

Társasházzá alakításra akkor kerülhet sor, ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak. E feltételeket a régi Ptk. nem tartalmazta, ezek, valamint a társasházakra vonatkozó speciális szabályok a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben voltak fellelhetők. Az új Ptk. 5:85. § (1) bekezdése átemeli a társasház definícióját a társasházi törvényből amikor rögzíti: társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A társasházzá alakítással részben fennmarad ugyan a közös tulajdon, ugyanakkor a legfontosabb tulajdonjogból fakadó jogok (a lakás és egyéb helyiségek használata, birtoklása és ezek feletti rendelkezés) tekintetében a tulajdonostársak önállóvá válnak.¹⁵ Az új Ptk. elhagyja a régi Ptk-nak a létesítéshez szükséges alapító okiratra és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó rendelkezést: ezeket a társasházi törvény tartalmazza.

¹⁵ A közös tulajdon, Módszertani útmutató a bírói munkához II., Igazságügyi Minisztérium Oktatási és Továbbképzési Ügyosztály, Budapest, 1994.

Nincs változás abban a körben, hogy a keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat tervezetét, az alaprajzot, valamint a szükséges hatósági engedélyt.

1.5.8. Az ingatlant terhelő jogok sorsa a közös tulajdon megszüntetése esetén

Mint az a perbenállásra vonatkozó szabályok ismertetésénél fentebb már említésre került, a közös tulajdon megszüntetése hatással lehet az ingatlant terhelő jogokra is.

Amennyiben az ingatlant telki szolgáalom terheli, és a bíróság a közös tulajdont természetbeni megosztás útján szünteti meg, meg kell állapítani, hogy a jövőben a telki szolgáalom melyik ingatlant, milyen mértékben terheli.

A haszonélvezeti jog főszabályként a közös tulajdon megszüntetése után is fennmarad. Természetbeni megosztás esetén azonban - amennyiben a haszonélvezet csak a megosztással érintett ingatlan egy részén áll fenn,- kérdésként merül fel, hogy a haszonélvezet melyik -újonnan kialakított- ingatlant fogja terhelni.

A közös tulajdon megszüntetése nem eredményezheti a haszonélvezet megszűnését, ennek túrésére a haszonélvező akarata ellenére nem kötelezhető. Arra azonban lehetőség van, hogy a haszonélvező kérelmére vagy hozzájárulása esetén - megfelelő ellenérték megfizetése mellett a bíróság a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg a haszonélvezeti jog megszűnése iránt is rendelkezék.

A haszonélvezeti jog értékének megállapítása körében a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.590/2013/6. számú ítéletében kiemelte, hogy az ingatlant terhelő haszonélvezeti jog értékének meghatározásánál jelentősége van annak, hogy az milyen jellegű ingatlant terhelt (lakóház, más építmény, mezőgazdasági művelésre alkalmas föld), és a jogosult ténylegesen milyen módon gyakorolta a haszonélvezeti jogát (csak személyes szükségletei kielégítésére használta vagy jövedelemforrást is jelentett részére). Az értékelés fontos tényezője, hogy milyen korú a haszonélvező, és általában milyenek a személyi körülményei. Mindezek alapján tehát a haszonélvezeti jog megállapításához nem helyes az Itv. 72. §-a szerinti számítási mód, hanem a haszonélvezeti jog értékét szakértőnek kell meghatároznia.

A használat jogára a haszonélvezeti jog imént kifejtett szabályai az irányadók.

A jelzálogjog fennállását a közös tulajdon megszüntetése nem érinti, ugyanakkor a megváltási ár összegének megállapítása során jelentősége lehet. Amennyiben a megváltással érintett tulajdoni hányad tulajdonosa a jelzálogjog alapjául szolgáló kötelem adója, a megváltási ár kiszámítása során figyelembe kell venni, hogy a megváltó tulajdonostárs egy terhelt ingatlanhoz jut, amely az alapkötelem nemteljesítése esetén kielégítés alapját képezi. A gyakorlatban a felek - az egyértelmű jogi helyzet megteremtése érdekében -általában olyan megoldást szorgalmaznak, amelynek során a megváltási árba beleszámítják a közös tulajdon megszüntetésekor fennálló tartozásnak a tulajdonostársra eső összegét, a magához váltó tulajdonostárs pedig vállalja a teljes tartozás megfizetését, és - amennyiben a jelzálogjogosult ehhez hozzájárul(ez a legritkább eset)-, a volt tulajdonostárs szabadul az alapkötelemből, amennyiben pedig a jelzálogjogosult ezt nem engedi, a kötelemnek továbbra is kötelezettje marad, az adóstársak -volt tulajdonostársak - belső viszonyában ugyanakkor szabadul a fizetési kötelezettség alól.

Árverési értékesítés esetén a végrehajtás során azonban először a jelzálogjogosult igényét kell kielégíteni.

A végrehajtási jog fennállását a közös tulajdon megszüntetése nem érinti. Hasonlóan „viselkedik” az imént tárgyalt jelzálogjoghoz.

Amennyiben az ingatlanon elidegenítési tilalom áll fenn, a közös tulajdon csak az elidegenítési tilalom jogosultjának hozzájárulásával szüntethető meg.

1.5.9. A kérelemhez kötöttség

Mind a régi, mind az új Ptk. rögzíti: A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. A perben a bíróság a felek által előterjesztett kérelemhez nincs kötve, ha az előterjesztett kérelem nem teljesíthető, a bíróság a megszüntetésnek azt a módját alkalmazza, amely a legcélszerűbb, és egyik félre nézve sem méltánytalan.

Változás történt ugyanakkor a fenti rendelkezés elhelyezkedésében. A régi Ptk-ban ugyanis a természetbeni megosztást, a magához váltást és az árverési értékesítést - mint megszüntetési módokat- szabályozó rendelkezéseket követően találjuk a fenti szabályt, az új Ptk-ban pedig a társasházzá alakítás mint megszüntetési mód csatlakozik az említett három megszüntetési módhoz, és az idézett szakasz csak ezt követően jelenik meg.

A régi Ptk. kifejezetten előírta: társasházzá alakításra kizárólag a tulajdonostárs kérelmére kerülhet sor. Tekintettel arra, hogy az új Ptk. szövegéből kimarad a tulajdonostárs kérelmének szükségessége, továbbá, hogy a társasházzá alakítás bekerül a közös tulajdon megszüntetési módok közé, úgy tűnik, a jogalkotó a társasházzá alakítás tekintetében sem követel már meg a kérelmet. Kérdésként vetődik fel, mi a teendő, ha a bíróság úgy látja, hogy a felek érdekének a közös tulajdon társasházzá való alakítása felel meg, és a tulajdonostársak ugyan nem tiltakoznak ez ellen, azonban erre irányuló kérelmet nem terjesztenek elő: a bíróság kinek a kötelezettségévé teszi, és milyen jogkövetkezmény terhe mellett az alapító okirat-tervezet, az alaprajz és a hatósági engedély beszerzését és csatolását.

Megfelelő felkészülés után tehát megkezdődhet az ügy tárgyalása.

1.6. Tárgyalás

1.6.1. Ellenkérelem, viszontkereset

A felperes keresetére legkésőbb a tárgyaláson az alperes köteles előterjeszteni ellenkérelmét. Ebben a körben nyilatkoznia kell arról, hogy a közös tulajdon megszüntetését ellenzi-e, amennyiben igen, mely okból. Ha a közös tulajdon megszüntetését nem ellenzi, nyilatkoznia kell a felperes által kért megszüntetési mód tekintetében; amennyiben a felperes által megjelölt megszüntetési módot ellenzi, meg kell jelölnie, milyen megszüntetési módot kíván. Fontos kiemelni: a keresettől eltérő megszüntetési mód igényléséhez viszontkereset előterjesztésére nincs szükség, ehhez elegendő az érdemi ellenkérelem.

Mint ahogy arról már korábban volt szó, gyakori, hogy a felek a közös tulajdon fennállása során tulajdonjogot nem keletkeztető, ugyanakkor értéknövelő beruházásokat végeztek. Ezek elszámolására a közös tulajdon megszüntetésekor lehetőség nyílik a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint. Ilyen igény mind felperesi, mind alperesi oldalról előterjeszthető. Alperesi pozícióból ehhez

vizontkereset nem szükséges, elegendő ezt az ellenkérelemben megtenni. Ebben a körben ugyanakkor részletesen elő kell adni a tényeket: melyik évben, milyen értéknövelő munkát történt.

Előfordul, hogy a felek olyan beruházások költségét is el kívánják számolni, amelyek nem eredményeznek már értéknövekedést az ingatlanban. Ilyen esetben a közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint szükséges ezen igények vizsgálata (milyen jellegű munkálatról van szó, született-e a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelő határozat, az ingatlan használója végezte-e a beruházást vagy a másik fél.) Megjegyzendő, hogy ebben a körben- hivatkozás esetén- szükség lehet az elévülés vizsgálatára is.

Gyakran az ingatlan használatától elzárt tulajdonostárs keresetében vagy vizontkeresetében, illetve beszámítási kifogásában többlehasználati díj iránti igényt terjeszt elő az ingatlant használó tulajdonostárssal szemben. Ezzel összefüggésben hangsúlyozta a Fővárosi Ítéltábla a már idézett 7.Pf.20.825/2012/4 számú ítéletében, hogy a használati díj iránti igény nem dologi hanem kötelmi igény, így az általános öt éves elévülési idő az irányadó.

1.6.2. Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos-előkérdés

A bírói gyakorlat - az 1/2008 (V.19) számú PK. vélemény VIII. pontjában foglaltakkal összhangban - megköveteli, hogy aki tulajdonjogára hivatkozik, - akár olyan szerzősmódot állítva, amely ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is tulajdonjogot eredményez (elbirtoklás, öröklés) - annak a tulajdonjoga még a közös tulajdon megszüntetése előtt bejegyzésre kerüljön. Nélkülözhetetlen a bejegyzés, amennyiben a fél kötelmi jogcímre alapozza tulajdonosi minőségét, hiszen ez esetben tulajdonjoga csak az ingatlannyilvántartási bejegyzéssel keletkezhet. Ugyanez a helyzet, ha a fél a bejegyzetthez képest tulajdoni hányad-változást állít.

Ez az igény megjelenhet a kereset részeként, vagy - alperesi tulajdonjogra hivatkozás esetén - vizontkeresetként. Amennyiben alperesi oldalról történik a tulajdonjogra hivatkozás, gyakori, hogy a perbeli felállás miatt- hiszen felperesi oldalon további személyek perbevonásra az alperesnek nincs lehetősége- külön per indítása válik szükségessé. Ilyen esetben a bíróság a tulajdonjogára vagy tulajdoni hányad-változásra hivatkozó alperest -határidő biztosítása mellett- felhívja a per

megindítására, és a perindítás hatályának beállása után, a közös tulajdon megszüntetése iránt folyó per tárgyalását felfüggeszti a tulajdonjog megállapítására irányuló per jogerős befejezéséig.

A bíróságnak tehát először a tulajdonjog fennállása, illetve a tulajdoni hányad-változás tárgyában kell döntést hoznia, e körben hozandó döntés a közös tulajdon megszüntetésének előkérdése.

Az előbbiek megfelelően irányadók abban az esetben is, ha valamelyik alperesként perbevont tulajdonostárs már nem tulajdonos, vagy ha közös tulajdoni illetőségét kötelmi jogcímen más személyre ruházta át.

1.6.3. Bizonyítási eljárás

1.6.3.1. Személyes meghallgatás

Az ellenkérelem, illetve az esetleges viszontkereset előterjesztését követően a per több irányt is vehet. Mint ahogy arról korábban már részletesen volt szó, amennyiben a tulajdonjog szorul tisztázásra, mindenképp ebben a kérdésben kell döntenie. Ezt követően kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos vizsgálódásra.

A közös tulajdon megszüntetési perekben nem mellőzhető a felek személyes meghallgatása. A feleket részletesen meg kell hallgatni az ingatlan „történetéről”, a beruházásokról, az esetleges terhekről, a használati viszonyokról, azok esetleges változásairól, valamint az érdekviszonyról, melyek a feleket az ingatlanhoz fűzik. A tulajdonostársak meghallgatása ki kell terjedjen ezen túlmenően személyi, vagyoni körülményeikre is, a teljesítőképesség vizsgálatához szükséges, annak megítélése szempontjából lényeges tényekre, körülményekre is.

A személyes meghallgatások, illetve az arra vonatkozó nyilatkozatok megtétele után körvonalazódik a per további iránya: a vitatott tények tekintetében bizonyítás szükséges.

A bizonyítás iránya egyrészt a legmegfelelőbb megszüntetési mód megállapítását célozza, másrészt a megfelelő megszüntetési mód megvalósításához szükséges lényeges elemekre összpontosul.

Leggyakoribb a vitatás a beruházások körében, valamint az ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában. Többlethasználati díj iránti igény esetén gyakran bizonyításra szorul a jogalap, a kezdő időpont, illetve az összezszerűség, azaz a díj mértéke.

1.6.3.2. Tanúk, szakértői vélemény

Míthogy gyakran több évtizedes eseménysor felgöngyölítése szükséges, a bizonyítási eljárás gyakran hosszú folyamat, okiratok sokszor már nem lelhetőek fel, vagy nem is születtek, így túlnyomórészt tanúbizonyítás történik. Tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perek általában egymással rokoni, családi kapcsolatban állók között zajlik, így a régi események bizonyítását is általában rokonok, az adott családtaghoz közelálló hozzátartozók, barátok, szomszédok tanúkénti meghallgatása útján próbálják a felek.

A fentiek miatt a tárgyalásokon az érintettek gyakorta érzelmileg feszítettek, rendszerint egy család többgenerációs története rajzolódik ki a tárgyalások során, régi sebek, sérelmek kerülnek felszínre. A bíróra nehéz feladat hárul: empatikusan, ugyanakkor a releváns tényekre koncentrálva kell vezetnie a tárgyalást, szem előtt tartva, hogy ezen pereknek az igazi megoldását a felek megegyezése eredményezi.

Mivel általában vitatott az ingatlan forgalmi értéke, a beruházások eredményezte értéknövekedés, haszonélvezeti jog értéke vagy a használati díj mértéke, a bizonyítási eljárás utolsó szakasza a szakértői vélemény beszerzése.

A szakértő kirendelése előtt azonban már körvonalazódhat a felek számára, hogy a bizonyítási eljárás során mennyiben tudták állításukat alátámasztani, és mindezek alapján gyakran - bírói segítséggel - az eljárás ezen szakaszában gyakran egyezségkötéssel tud zárulni a per.

Sok esetben éppen a szakértői megállapítások adnak eligazítást a feleknek, ezért megvárják a szakvéleményt, és csak azt követően hajlanak a megegyezésre.

A szakvélemény beszerzésére tehát az ítélethozatalt közvetlen megelőzően kerül sor. Ekkorra már a releváns tények tisztázása megtörtént, mely elengedhetetlen a szakértő kirendeléséhez. Ezen

túlmenően a megváltási ár összege, a legkisebb árverési vételár meghatározása, az értéknövelő beruházások elszámolása a közös tulajdon megszüntetése idején fennálló értékviszonyokon alapul.

Noha saját „kis statisztikám” azt mutatja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perek túlnyomó része egyezséggel fejeződik be, a perek egy része ítélettel zárul.

1.7. Az ítélet

1.7.1. A kereset elutasítása

Amennyiben az alperes ellenzi a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset teljesítését, a bíróság elsődlegesen abban a kérdésben foglal állást, hogy van-e olyan ok, amely megalapozza a kereset elutasítását. Itt visszautalok az anyagi jogi rendelkezések ismertetése körében írtakra: az alkalmatlan idő, a joggal való visszaélés, illetve a méltányosság szempontjai a kereset elutasításához vezethetnek. A kereset elutasítását eredményezheti ezen túlmenően, ha nincs olyan megszüntetési mód, amely megvalósítható, végrehajtható lenne.

A Kúria Pfv.I.20.151/2015/8. számú ítéletében hangsúlyozta: a tulajdonostársaknak a közös tulajdonú ingatlan használatához fűződő érdekeinek egyensúlya is akadály lehet a közös tulajdon megszüntetésének. A perbeli ingatlant mind az alperesi, mind a felperesi család szőlőművelés, illetve szőlőfeldolgozás útján használja. Ugyanakkor a felperesi családban a szőlőművelésben tevékenyen résztvevő családtag halálát követően az ingatlannal kapcsolatos gazdálkodási szokások, az újrendeződő használati viszonyok még nem rögzültek, azok még átmeneti állapotban vannak. A Kúria rámutatott: a fenti körülmény a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását indokló „alkalmatlan idő”-höz hasonló helyzetet jelent, a megszüntetés alkalmas ideje ugyanis az az állapot, amikor az ingatlan használati, hasznosítási szokások már mindkét oldalon rögzültek. Az így kialakuló, a jelenlegitől eltérő tények alapján a közös tulajdon megszüntetése iránti per újra megindítható.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.309/2013/4. számú ítéletben a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasította, hangsúlyozva: a közös tulajdon akadály lehet, ha a megszüntetést olyan időben kérik, amikor a közös tulajdon megszüntetése az egyes tulajdonostársak érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra és a személyes körülményekre is- súlyosan sérti. A perbeli esetben a megszüntetéssel érintett ingatlan egy beépítetlen telek volt, melynek a közvetlen szomszédságában lévő, kizárólag

felperesi tulajdonban álló ingatlanon a felperes társasházat kívánt építeni. Az építésügyi hatóság döntése értelmében azonban a felperes csak akkor tudja megvalósítani az építkezést, amennyiben a felperesi kizárólagos tulajdonban álló, valamint a perbeli közös tulajdonban álló ingatlan egyesítése megtörténik. Megállapítható volt, hogy a felperes a tervezett építkezési beruházásának megvalósítása érdekében vásárolta meg a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát azzal, hogy immár tulajdonostársként a közös tulajdon megszüntetését igényelhesse az alperestől azért, hogy az ekként kizárólagos tulajdonába kerülő perbeli ingatlant egyesíthesse saját -szomszédos- ingatlanával, amely csak ezt követően válhat rendezett építési telekké. Az Ítélet tábla kiemelte: a perben eldöntése szempontjából annak van jelentősége, hogy a perbeli telekből, és a felperes tulajdonában álló ingatlanból újonnan kialakított, immár rendezett építési telek forgalmi értéke az egyesítést követően emelkedni fog, ezért abban az időszakban, amíg a telkek egyesítésére nem kerül sor, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jog érvényesítése visszaélésszerű, a tulajdonostárs alperes méltányos érdekeit súlyosa sértő joggyakorlásnak minősül.

A fenti eseteken túlmenően ugyancsak a kereset elutasítását eredményezheti, amennyiben az ingatlanon fennálló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja az árverési értékesítéshez nem járul hozzá. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítélet tábla 7.Pf.22.370/2011/7. számú ítéletében hangsúlyozta: kifejezett akadálya a közös tulajdon megszüntetésének az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, figyelemmel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése során sem hozható olyan ítélet, amelynek alapján a tilalommal terhelt tulajdoni hányad tulajdonjogát a jogosult hozzájárulása nélkül más szerezhethetné meg. A tilalom jogosultja a bíróság felhívására úgy nyilatkozott, hogy nem járul hozzá az árverés elrendeléséhez, az árverést kifejezetten ellenzi. Az Ítélet tábla kiemelte: tekintettel arra, hogy a tilalomba ütköző semmisség jogkövetkezménye alól csak a jogosult hozzájárulása adhat felmentést, az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadán fennálló elidegenítési és terhelési tilalom e hozzájárulás hiányában a közös tulajdon megszüntetésének akadálya.

Az utóbbi időben gyakran előfordul, hogy az ingatlan terhelő jelzálogjog alapjául szolgáló tartozás összege meghaladja az ingatlan forgalmi értékét. A Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.421/2009/7. számú ítéletében a keresetet elutasította, kiemelve, hogy a keresetet el kell utasítani, ha az ingatlant terhelő tartozások annak forgalmi értékét meghaladják, és a hitelező a tartozásátvállaláshoz nem járul hozzá,

ebben a tulajdonostársak sem tudnak megállapodni, és nincs olyan megszüntetési mód, amely bármelyik fél méltányos érdekeinek súlyos sérelme nélkül alkalmazható lenne.

Ugyanakkor a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.412/2013/4. számú ítéletében kifejtette: nem vezethet a kereset elutasítására önmagában az a körülmény, hogy árverési értékesítés esetén a tulajdonostársak nem jutnak ténylegesen vételárhoz, erre nem lehet indok az sem, hogy a jelzálogjogosult nem jut hozzá teljes követeléséhez. A jelzálogjogosult kötelmi igénye továbbra is fennáll. Az Ítéltábla kiemelte: nem szolgálhat a közös tulajdon fenntartásának indokául az a körülmény, hogy a jelzálogjogosult a kölcsön nyújtásakor nem kellő mértékben számolt azzal, hogy a fedezeti ingatlan értéke nem fedezi a tartozást. Ezért az Ítéltábla a közös tulajdont árverési értékesítés útján szüntette meg azzal, hogy a befolyó vételárból elsődlegesen a jelzálogjoggal biztosított követelést kell kielégíteni, az ezt követően esetlegesen fennmaradó vételárat fele-fele arányban kell megosztani a tulajdonostársak között.

1.7.2. Közös tulajdont megszüntető ítélet

Az ítélet rendelkező része¹⁶

Azokat a szempontokat, amelyek alapján a bíróság érdemi döntését meghozza, nevezetesen a közös tulajdont a Polgári törvénykönyvben rögzített valamely módon megszünteti, az anyagi jogi rendelkezések bemutatásánál már ismertettem. Ezen a helyen már csak az ítélet rendelkező részére szeretnék mintát mutatni. A minták csupán a minimum-elemeket tartalmazzák. Ezeken túlmenően a felek által érvényesített igényektől függően a rendelkező rész rendelkezést tartalmaz az ingatlanban maradó fél használati jogának térbeli és időbeli terjedelme, ehhez kapcsolódóan a földhivatal megkeresése tekintetében, továbbá az értékelő beruházások, a jelzálogjogosult igényének kielégítése, a haszonélvezet, a szolgálmi jog, az ingatlant terhelő egyéb jogok sorsa, esetlegesen a többlethasználati díj fizetési kötelezettség vonatkozásában.

¹⁶Határozatszerkesztés az elsőfokú polgári eljárásban, Országos Igazságszolgáltatási Tanács Hivatala Személyzeti és Oktatási Főosztály, 1999. 63-65.old.

1.7.2.1. Az ítélet rendelkező része természetbeni megosztás esetén

A bíróság a feleknek a számú tulajdoni lapon ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt fekvő ingatlanon fennálló közös tulajdonát természetbeni megosztással megszünteti a következők szerint:

A..(építésügyi hatóság) ..számú határozatával jóváhagyott, és az ítélet mellékletét képező vázrajz szerint újonnan kialakított .../1 hrsz.-ú ...m² terjedelmű földrészlet a felperes, a .../2 hrsz. alatt kialakítottm² terjedelmű földrészlet az alperes kizárólagos tulajdonába kerül.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek... napon belül értékkülönbözlet címénforintot.

A bíróság megkeresi aFöldhivatalt, hogy jegyezze le a számú tulajdoni lapról ahrsz-ú ingatlant. Ugyanerre a tulajdoni lapra jegyezze vissza a .../1 hrsz.-ú ingatlant, és jegyezze be „XY” (személyi adatok) felperes kizárólagos tulajdonjogát.

A .../2 hrsz.-ú ingatlant újonnan nyitandó tulajdoni lapra jegyezze át, és erre jegyezze be „YZ”(személyi adatok) alperes kizárólagos tulajdonjogát.

A felek a felmerült perköltségeket maguk viselik.

Az ítélet ellen....

1.7.2.2. Az ítélet rendelkező része megváltás esetén

A bíróság a felekhrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt fekvő ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szünteti meg, hogy a felperes 1/3 tulajdoni hányadát ... forint megváltási ár megfizetése ellenében az alperes tulajdonába adja.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy napon belül fizessen meg a felperes részére forintot.

Megkeresi a Földhivatalt, hogy a ... forint megváltási ár megfizetésének igazolását követően törölje „XY” felperesjogcímen bejegyzett 1/3 arányú tulajdonjogát, és közös tulajdon megszüntetése jogcímen jegyezze be az ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára „YZ” alperes (személyi adatok) tulajdonjogát.

A felek a felmerült perköltségeket maguk viselik.

Az ítélet ellen....

1.7.2.3. Az ítélet rendelkező része árverési értékesítés esetén

A bíróság elrendeli ahrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatt fekvő ingatlan közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan legkisebb vételára ...Ft.

Az árverési vételárból ... forint a felperest,forint az alperest illeti meg.

Amennyiben az árverés során a legkisebb árverési vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, a többletet a felperes javára ...%, az alperes javára ...% arányban kell elosztani.

A bíróság kötelezi az alperest, hogy a sikeres árverési értékesítéstől számított ... napon belül az ingatlant kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába.

A felek a felmerült perköltségeket maguk viselik.

Az ítélet ellen.....

1.7.2.4. Alternatív döntés

A bírói gyakorlat tanulmányozása során talákoztam olyan megoldással is, amikor a bíróság elsődlegesen megváltás útján szüntette meg a közös tulajdont, azonban arra az esetre, ha a fizetésre kötelezett a megváltási árat a biztosított határidőn belül nem teljesíti, a bíróság elrendelte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverés útján. Ezzel összefüggésben a Győri Ítéltábla Pf.II.20.372/2008/9. számú ítéletében hangsúlyozta: nincs akadálya annak, hogy a bíróság ugyanabban az ítéletben a közös tulajdon megszüntetésének másik módjáról is határozzon.

Hasonló konstrukcióval találkozunk a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.942/2011/8. számú ítéletében.

A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.618/2014/16. számú ítéletében ugyancsak kiemelte: a bíróság alternatív módon is dönthet a közös tulajdon megszüntetésének egyes formáiról. Az Ítéltábla álláspontja szerint ez különösen akkor lehet indokolt, ha az elsődleges megszüntetési módként elrendelt megváltás teljesülése a megváltásra kötelezett fél teljesítőképességének aggályossága folytán kétséges. Az Ítéltábla kifejtette: amennyiben az alperes a bíróság által meghatározott határidőn belül a megváltási ár megfizetésére irányuló kötelezettségének nem tesz eleget, a felperes továbbra sem tudja gyakorolni tulajdonosi jogait, és a tulajdona ellenértékéhez sem jut hozzá, amennyiben viszont a felperes a teljesítés iránt végrehajtást kezdeményez, az olyan eredménnyel is járhat, hogy a közös tulajdon

megszüntetésénél figyelembe vett forgalmi értékhez képest alacsonyabb árverési áron kerül értékesítésre az ingatlan, amely mindkét fél érdekével ellentétes.

1.7.2.5. Az ítélet rendelkező része társasházzá alakítás esetén

A bíróság a ...hrsz. alatt nyilvántartott természetben szám alatt fekvő ingatlanon a feleket $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megillető közös tulajdont társasház-tulajdonná alakítja át.

Az alapító okirat tartalmát a bíróság a következő feltételek szerint állapítja meg:.....

A felek a felmerült perköltségeket maguk viselik.

Az ítélet ellen....

1.8. A perköltség viselésének szabályai

A pertárgy-érték meghatározására vonatkozó szempontokat a hatáskör megállapításának szabályai között ismertettem. A közös tulajdon megszüntetése iránti perekben ugyanakkor a bíróság nincs kötve a keresetben kért megszüntetési módhoz, így előfordulhat, hogy a pertárgy értéke a per során, illetve befejezésekor - egy keresettől eltérő megszüntetési mód miatt eltérő lesz.

A perköltség viselése a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben az általános - a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 78.§-81.§-ban foglalt- szabályoktól eltérő. A speciális rendelkezéseket korábban a PK 10. számú állásfoglalás, jelenleg - az állásfoglalással azonos szöveggel- az 1/2008. (V. 19) PK vélemény tartalmazza. A PK vélemény VIII. g) pontja rögzíti: a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. Az indokolás hangsúlyozza: a közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostársnak, de mégis inkább a pert megindító érdekét szolgálja. Ezért ha a perre, illetőleg egyes perbeli lépésekre egyik fél sem szolgáltatott okot a magatartásával, közöttük csak a felmerült szükséges kiadásokat kell megosztani, míg a többi saját költségét mindegyik fél maga viseli. Ha valamelyik fél magatartása ettől eltérést indokol, a magatartások értékelésével kell a perköltség viselése felől határozni.

Ebben a körben a Fővárosi Ítéletábrla 7.Pf.20.367/2012/6. számú ítéletében kifejtette: a perben a felperesek által megjelölt megváltási ár összege jelentősen eltúlzottnak bizonyult. Ez olyan körülmény, amely a PK. véleményben foglaltaktól eltérő, a Pp. általános perköltség viselési szabályainak

alkalmazását indokolja. Ezért az Ítélet tábla a kereseti illeték viselésére a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint az eredetileg megjelölt megváltási ár összegéhez viszonyított felperesi pervesztesség arányának megfelelően kötelezte a felpereseket, valamint az alperest a kereseti illeték megfizetésére.

Ugyancsak az általános - Pp-ben foglalt - költségviselési szabályok alkalmazása mellett döntött a Fővárosi Ítélet tábla 7.Pf.20.973/2013/2. számú ítéletében, amelyben hangsúlyozta: az alperes a perre okot adott, ugyanis nem működött együtt a közös tulajdon megszüntetésében, sőt ellentmondásos nyilatkozataival kifejezetten hátráltatta az ingatlan értékesítését. Tulajdoni hányadának értékét irreálisan magas összegben jelölte meg, majd ezt is felemelte, így egy komoly vételi ajánlat ellenére meggátolta az ingatlan peren kívüli értékesítését. Végül hosszadalmas bizonyítást követően az ellenkérelmét módosította, és a közös tulajdon megszüntetése iránt indított kereset teljes elutasítását kérte.

A Fővárosi Ítélet tábla 7.Pf.20.453/2013/6. számú ítéletében ugyanakkor kiemelte: önmagában az a tény, hogy az alperes az ingatlan felperes által megjelölt forgalmi értékét vitatta, és a felperes által megjelölt megváltási áron nem vállalta a felperesi tulajdoni hányad magához váltását, nem tekinthető olyan magatartásnak, amely indokolná a perköltségviselés általános szabályaitól való eltérést, figyelemmel arra, hogy az alperes a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését nem ellenezte, és a szakértő által megállapított árverési vételárat elfogadta.

1.9. A tulajdonátszállás időpontja

Korábban sok vitát váltott ki, hogy ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén mikor következik be a tulajdonátszállás. Ezzel kapcsolatosan szintén az 1/2008. (V.19) PK vélemény ad útmutatást. A PK vélemény III. pontja értelmében ha természetbeni megosztás eredményeként a felek azonos értékű ingatlanokhoz jutnak, vagy a megváltási árat (ideértve a természetbeni megosztás esetében az értékkülönbötet is) a fél megfizette, továbbá, ha az illetőségét megváltó társa teljesítésétől függetlenül a tulajdonostárs ehhez hozzájárul, a bíróság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a közös tulajdon megszüntetése folytán bekövetkező változás bejegyzése végett. Amennyiben a megváltási ár (értékkülönbötet) megfizetésére a bíróság határidőt állapít meg, vagy részletfizetést engedélyez, ítéletében rendszerint egyidejű teljesítést rendel el. Ilyen esetben azzal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.

A IV. pont rögzíti: a közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével -a bíróság megkeresése iktatásának (széljegyzésének) időpontjára visszaható hatállyal- szűnik meg.

Abban az esetben tehát, amikor a teljesítés már megtörtént, a bíróság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a közös tulajdon megszüntetése folytán bekövetkező változás bejegyzése iránt. Ilyen esetben a bírósági megkeresés a bejegyzési engedélyt pótolja.

Amikor azonban az értékkülönbözlet vagy a megváltási ár megfizetésére a bíróság határidőt ad vagy részletfizetést engedélyez, a bíróság azzal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változás csak a bejegyzési engedély csatolását követően jegyezhető be. A megkeresés azonban -széljegyzése folytán- ranghelyet ad.¹⁷

A kollégiumi vélemény tehát -lezárva a korábbi vitát- egyértelműen rögzíti: a közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével - a bíróság megkeresése iktatásának (széljegyzésének) időpontjára visszaható hatállyal- szűnik meg. A kollégiumi vélemény indokolása kitér arra, hogy a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítélet nem minősül hatósági határozatnak, hanem az ítélet a tulajdonostársak között végrehajthatóan- de továbbra is a felek rendelkezésének hatálya alá tartozó tartalommal- kötelmi jogviszonyt hoz létre, amely lényegét tekintve a tulajdonostársak kötelezése a közös ingatlan természetbeni megosztására, a tulajdonjog átruházására, illetőleg az árverésre bocsátásra. A kollégiumi vélemény hangsúlyozza: a fentiekből pedig következik, hogy a tulajdoni jogváltozást nem a jogcímet adó - a bíróság által létrehozott- kötelmi ügylet, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötődik. A bejegyzéshez fűződő joghatály pedig a megkeresés iktatásának időpontjára visszahatóan áll be.

1.10. Az ítélet anyagi jogereje

Amennyiben az ítéletben elrendelt közös tulajdon megszüntetési mód valamely oknál fogva nem valósul meg, nem megy teljesedésbe, nincs akadálya annak, hogy a felek új pert indítsanak a közös tulajdon megszüntetésének más módjának alkalmazása iránt.

¹⁷Dr. Banicz Erika: A közös tulajdon megszüntetésének új elvei MJ, 2009/11., 655-657.o.

IV. Zárszó

Az ítélet meghozatalával tehát az elsőfokú eljárás lezárul, a közös tulajdon megszüntető döntést optimális esetben a felek is magukénak, érdekeiket szolgálónak érzik, és a hosszabb-rövidebb eljárás befejeztével a közös munka eredményeként talán nyugvópontra jut, megoldódik konfliktusuk, régi vitájuk.

A polgári peres eljárás modelljén keresztül megkíséreltem bemutatni a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó főbb tudnivalókat, melyek ismerete nélkülözhetetlen valamennyi, a témával foglalkozó jogász számára. Az élet nap mint nap új helyzetet hoz elénk, nincs két egyforma ügy, azonos történet, felkészültségünk mellett is mindig akad új, különleges, mellyel korábban nem találkoztunk. Hiszen minden ügy emberekről, életekről szól. És ez adja munkánk értelmét, szépségét.

V. Irodalom

1.1. Hivatkozott irodalom

1. Banicz Erika: Az ún. „alkalmatlan idő” a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben. M.J.,2009/9., Magánjogi döntvénytár: XIV. 3.sz. ,X. 158. sz.,XXV. 106. sz.
2. Salamonné dr. Solymosi Ibolya: Közös tulajdon megszüntetése. Joggal való visszaélés, avagy a méltányosság határai. Magyar Jog, 1980/12, Magyar Magánjog V. könyv
3. Dr. Szép György: A közös tulajdon használata és megszüntetése. Közgazdasági és jogi könyvkiadó, Budapest, 1962.
4. A Polgári Törvénykönyv magyarázata Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó Budapest 1981.
5. Jogtár Kommentár az 1959. évi IV. törvényhez
6. Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Szerkesztette: Vékás Lajos/Gárdos Péter
7. Dr. Urhelyi Rita, dr. Végh László, dr. Ilonczai Zsolt: Vélemény, Bírósági Határozatok Fórum 1992/10
8. Varga Vivien Éda: A volt tulajdonos bentlakása- lehetőség vagy jog? PJK, 2008/3.
9. A közös tulajdon, Módszertani útmutató a bírói munkához II., Igazságügyi Minisztérium Oktatási és Továbbképzési Ügyosztály, Budapest, 1994.
10. Határozatszerkesztés az elsőfokú polgári eljárásban, Országos Igazságszolgáltatási Tanács Hivatala Személyzeti és Oktatási Főosztály, 1999.
11. Dr. Banicz Erika: A közös tulajdon megszüntetésének új elvei MJ, 2009/11.

1.2. Egyéb felhasznált irodalom

1. Petrik Ferenc: Gondolatok a közös tulajdon megszüntetéséről, Jogtudományi Közlöny, Budapest, 1985. október, 10.szám
2. Dr. Havasi Péter: A tulajdonközösség megszüntetésének bírói gyakorlata, Ügyvédek lapja, 1993/1
3. Dr. Kőrös András: Házastársi vagyon, közös lakás, HVGORAC Lap- és Könyvkiadó
4. A Kúria határozatainak adatbázisa