

Jogi rovat
A közös tulajdon – III.

Bevezetés. A közös tulajdon témaköréből az utolsó, 3. részben foglalkozunk a rendelkezési jog, valamint a közös tulajdon megszüntetése kérdéseivel.

A rendelkezési jog fogalma és szabályai a közös tulajdon körében. A rendelkezés joga a legfontosabb tulajdonosi részjogosítvány, ami a tulajdonost ebben a minőségében megilleti. A rendelkezés joga azt jelenti, hogy a tulajdonos a dologra más személyekkel jogviszonyokat létesítsen (eladás, bérbeadás, társaságba apportálás, zálogjoggal terhelés stb.) vagy a tulajdonjogát megszüntesse. A tulajdonos a dolog feletti jogát a legteljesebben a rendelkezés jogán keresztül gyakorolja.

Közös tulajdon esetében – ahogy azt már kifejtettük – több tulajdonos eszmei hányadok szerint osztozik a dolog feletti tulajdonjogon. A rendelkezési jog körében saját tulajdoni hányadával bármelyik tulajdonostárs szabadon rendelkezhet azzal, hogy a többi tulajdonostársat kívülállókkel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. E három előjog azonos séma szerint értelmezhető, legfontosabb az elővásárlási jog. Az elővásárlási jog azt jelenti, hogy ha a tulajdonos kívülálló személlyel akar adásvételi szerződést kötni, a tulajdonostárs a kívülálló személy helyett azonos feltételek mellett beléphet a szerződésbe.

Ahogy azt korábban már említettük, az egész dolog feletti rendelkezéshez (eladás, hasznélvezetbe adás, zálogjoggal terhelés stb.) a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

A közös tulajdon megszüntetése. A közös tulajdon körében az egyik legproblematisabb kérdés annak megszüntetése. A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonos követelheti, erről a jogról érvényesen lemondani nem lehet.

A közös tulajdont a tulajdonosok első sorban szabad rendelkezés útján, megállapodással szüntethetik meg. Ez a szerződés az általános szerződési szabályok alá esik. Amennyiben a felek között nincs megegyezés, bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság perben szünteti meg a közös tulajdont. A törvény (Ptk.) a közös tulajdon bíróság általi megszüntetése körében kötelező törvényi sorrendet állít fel, ami azt jelenti, hogy a bíróság sorrendben az itt következő megszüntetési módokat kell megkísérelje. (1) a természetbeni megosztás; (2) a dolgot a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja – ellenérték fejében; (3) a közös tulajdon tárgyait értékesítik és a tulajdonosok között a vételárat felosztják.

(1) A közös tulajdon tárgyait első sorban természetben kell megosztani. Ingók esetében ez azt jelenti, hogy a bíróság egyes tárgyakat az egyik, más tárgyakat a többi tulajdonostárs kizárólagos tulajdonába adja, ezzel a közös tulajdon megszűnik. Ingatlanok esetében a megosztásnak követnie kell a tulajdoni hányadokat, azaz a térmérték szerinti arányoknak igazodniuk kell a tulajdoni illetőségek arányaihoz. A megosztásnak számos építésügyi stb. szabálynak kell megfelelnie. A bíróságnak továbbá vizsgálnia kell azt is, hogy az új önálló ingatlanok alkalmasak legyenek a rendeltetés-szerű használatra. Ha a használati szempontok indokolják, a megosztás arányai eltérhetnek az eszmei tulajdoni hányadoktól, ebben az esetben a hányadánál többet szerző tulajdonostárs megtérítést köteles fizetni.

(2) Ha a tulajdonostársak körülményei ezt indokolják, a közös tulajdon tárgyát a bíróság megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. A tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság bentlakó tulajdonostárs tulajdonába adja az ingatlant és ez nem sérti a bentlakó méltányos érdekeit.

A megváltási ár meghatározása a bírói gyakorlat szerint a tulajdonközösség megszüntetése időpontjában fennálló (és a perben beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény segítségével megállapított) forgalmi érték alapján történik. A magához váltás iránti igényt előterjesztő tulajdonostárs köteles fizetőképességét igazolni. Ha több tulajdonostárs is fellép magához váltási igénnyel, a bíróság vizsgálja és mérlegeli e személyek ingatlanhoz fűződő kapcsolatát, kötődését, tulajdoni ille-

tősegek egymáshoz viszonyított arányát, használati érdeküket és helyzetüket, valamint fizetési képességüket.

(3) Az ingó, az ingatlan értékesítése. Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, így a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, és nincs mód a dolgot valamely tulajdonostárs kizárólagos tulajdonába adni, mint utolsó lehetőség, a bíróság a közös tulajdon tárgyainak értékesítését és a befolyt vételár felosztását rendeli el. A bíróság ítéletében megállapítja az ingatlan legkisebb vételárát, valamint a befolyt vételár felosztásának mértékét.

Az ingatlanban jogszerűen bentlakó tulajdonostárs önkéntes kiköltözésre vonatkozó nyilatkozatát be kell szerezni, önkéntes kiköltözés hiányában csak megfelelő cserelakás biztosítása mellett kötelezhető az ingatlan elhagyására. Ilyen esetben az ítélet részletesen rendelkezik a cserelakás kritériumairól és megállapítja: az árverés során csak olyan ajánlat fogadható el, mely a megfelelő cserelakás biztosítását tartalmazza.

Ha az értékesítendő ingatlanban az egyik tulajdonostárs bent lakik és értékesítés esetén sem hajlandó kiköltözni, a bentlakás értékcsökkentő hatását a bentlakó tulajdonostárs terhére kell értékelni, vagyis azt a neki járó értékből le kell vonni.

Az árverés során az elővásárlási jog a tulajdonostársakat a harmadik személyekkel szemben (azokat megelőzően) megilleti.

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
www.wertan.hu T: 323-874; 30/6196-496