

Jogi rovat
A közös tulajdon – I.

Bevezetés. Ingatlanjogi barangolásaink során az elmúlt hónapokban elemzett szomszédjogok után a közös tulajdon fogalmával és alapvető szabályaival ismerkedünk meg. A szomszédjogokról azt mondtuk, hogy a szomszédsági viszonyok intenzív együttélési helyzeteket takarnak. Nos, a közös tulajdon még sűrűbb együttélésbe kényszeríti a tulajdonostársakat. A most következő cikkekben a közös tulajdont csak az ingatlanokra vonatkoztatjuk, bár közös tulajdon ingó dolgokon is fennállhat (pl. valamely ingó dolog közös öröklése az örökösök által). A közös tulajdon fogalmát és valamennyi fontos szabályát a Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. tv., Ptk.) tartalmazza. Foglalkozunk a birtoklás, a használat, a döntéshozatal, a költségviselés, az elidegenítés kérdéseivel, végül a közös tulajdon megszűntetésének esetével.

Ingó és ingatlan fogalmához rövid magyarázat: *ingó* dolog az, ami az ingatlantól független és a dolog sérelme nélkül áthelyezhető egy másik helyre; ingó és ingatlan elválasztása nem mindig egyértelmű: lehet vitatott az egész dolognak illetően minősítése, mint pl. a földhöz lazábban vagy szorosabban rögzített árusító pavilon. Ugyancsak változik a dolog minősítése, pl. a kazán esetében, mely az ingatlan része, amíg fel van szerelve az ingatlanban, de ingónak minősül a felszerelés előtt vagy leszerelés után. És most térjünk át a közös tulajdon fogalmára.

A közös tulajdon nem más, mint amikor az önálló ingatlan egyidejűleg több személy tulajdonában áll. E jogi helyzetet osztatlan közös tulajdonként is nevezzük, mert a tulajdonosok az egész dolognak (ingatlanok) eszmei hányadrészek szerinti tulajdonosai. Az eszmei hányadok szerinti tulajdonjog azt jelenti, hogy a tulajdonjog alá tartozó dolog természetben, azaz sem térben, sem fizikailag nincs elhatárolva, megosztva, minden tulajdonostárs az egész ingatlan tulajdonosának minősül, de az egységes tulajdonjog eszmeileg (elméletileg, jogilag) meg van a tulajdonostársak között osztva..

Közös tulajdon keletkezhet pl. közös vásárlás, továbbá öröklés, házastársak vagy élettársak szerzése, vagy ráépítés alapján. *Örökléssel* keletkezik a közös tulajdon, ha pl. két gyermek törvény vagy végrendelet alapján egy ingatlant örököl. A *házastársak* (élettársak) a vagyonszövetségük során közös tulajdonba szereznek ingatlant, tekintet nélkül arra, hogy csak egyikük kerül az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzésre, illetőleg házastársi vagyonszövetség alatt tekintet nélkül arra is, hogy a szerzéshez az anyagi eszközöket csak egyikük jövedelméből teremtik elő (pl. kereső férj, és gyermeket nevelő asszony). A *ráépítés* annak az esetnek a jogi elnevezése, amikor egy vagy több személy más személy tulajdonában álló ingatlanra (rá-)épít. Ráépítéssel közös tulajdon keletkezik pl. akkor, ha a szülők telkére vagy házas ingatlanához a gyermekek ráépítenek, hozzá építenek. A tulajdonos és az építkező ugyanakkor a ráépítéssel kibővült ingatlan tulajdonjoga tekintetében szabadon rendelkezhet. Ha megállapodást nem kötöttek, a ráépítéssel (bővítéssel, hozzá- és átépítéssel) közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. Fontos megjegyezni azt is, hogy ez a közös tulajdon az így megállapított arányban mind a telekre, mind az építményre kiterjed, lévén, hogy a telek és az épület – jogi értelemben – egy ingatlant képez.

A tulajdonostársak viszonyai közül a *birtoklás* azt jelenti, hogy kinél lehet a dolog. A birtoklás a használat előfeltétele. Közös tulajdon esetében a birtoklás minden tulajdonost megillet, de jogát csak úgy gyakorolhatja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostárs jogát. A birtoklás alapuló *használat* ugyancsak megilleti valamennyi tulajdonostársat. Több tulajdonostárs értelemszerűen nem használhatja az egész ingatlant egyidejűleg. A kívánatos az, hogy a tulajdonostársak a birtoklás és a használat kérdésében megállapodásra jussanak. A használati megosztásra vonatkozó megállapodás rendelkezhet osztott vagy kizárólagos használatról is. Az osztott használat lehet termé-

szetben (térben) vagy időben osztott használat is (pl. a közös kertet a használat tekintetében a tulajdonostársak térben vagy időben megoszthatják, a testvérek atyjuktól kapott gépkocsi használatát időben megosztják). A használatra vonatkozó megállapodás létrejöhet írásban, szóban, de akár ráutaló magatartással is. Ez utóbbi persze felvet értelmezési stb. kérdéseket, de a bírói gyakorlat ráutaló magatartással létrejött megállapodásként értékeli és ismeri el, ha a tulajdonostársak hosszabb idő óta változatlan módon birtokolják az ingatlant és kölcsönösen tiszteletben tartják a másik használati jogait. A használat tárgyában létrejött megállapodás lehet ingyenes és visszatérő is, igazodhat a tulajdoni hányadokhoz, de el is térhet tőlük. Amennyiben hiányzik a felek megállapodása, a használat kérdésében a bíróság dönt valamely tulajdonostárs keresetére, perben, ítélettel.
(folytatjuk)

Pomáz, 2008. január 22.

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