

2014.El.II.JGY.1/2. szám

**„A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat”
vizsgálatára felállított joggyakorlat-elemző csoport
összefoglaló véleménye**

Tartalomjegyzék

Előzmények.....	2
A joggyakorlat-elemzés indokoltsága és menete.....	2
Megállapítások és javaslatok.....	5
I. A keresetlevél mellékletei.....	5
II. A kötelező perbenállás.....	7
III. A megváltási árra vonatkozó teljesítőkéesség vizsgálata.....	9
IV. A közös tulajdon megszüntetésének módjai.....	10
V. Közös tulajdonú ingatlan társasházzá alakítása.....	12
VI. A megszüntetési módok egyes kérdései.....	14
VII. A kereset elutasítására vezető okok.....	17
VIII. A bennlakó tulajdonostárs feljogosítása az ingatlanban való bennmaradásra.....	21
IX. A bennmaradó tulajdonostárs lakáshasználatának jogcíme.....	26
X. A bennlakás folytán bekövetkezett értékcsökkenés mértékének megállapítása.....	27
XI. Alternatív ítéleti rendelkezés.....	29
XII. Az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzési engedély csatolásától függő megkeresése.....	30
XIII. Részítélet hozatala.....	33
XIV. A perköltség viselése.....	34
Összegzés.....	36
Függelék.....	41

Előzmények

A Kúria Elnöke 2015. január 16-án a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 29-30.§-aiban foglalt rendelkezések alapján a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat tárgykör vizsgálatára joggyakorlat-elemző csoportot hozott létre. A csoport vezetésével dr. Orosz Árpád kúriai bírót (tanácselnököt) bízta meg és a csoport tagjaiként kijelölte:

dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes,
dr. Erőss Monika,
dr. Harter Mária,
dr. Kiss Gábor,
dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna,
dr. Varga Edit

kúriai bírákat.

A csoport vezetőjének javaslatára a Bszi. 29.§ (2) bekezdése alapján a csoport munkájába bevonta és abban részt vett:

dr. Csúri Éva, a Kúria nyugalmazott bírója,
dr. Kazay László, a Legfelsőbb Bíróság nyugalmazott tanácselnöke,
dr. Kőrös András, a Kúria nyugalmazott tanácselnöke,
Prof. Dr. Menyhárd Attila, az ELTE Polgári Jogi Tanszék tanszékvezető egyetemi tanára,
dr. Ribai Csilla, bíró (a PKKB elnöke, utóbb az OBH elnökhelyettese)
dr. Szeghő Katalin, a Szegedi Ítéltábla tanácselnök,
dr. Szőke Irén, a Legfelsőbb Bíróság nyugalmazott tanácselnöke,
dr. Tolnai Ildikó, a Pécsi Törvényszék tanácselnöke.

A joggyakorlat-elemző csoport személyi összetétele révén a munka során adott volt a több évtizedes bírói gyakorlat és a témához kapcsolódó jogirodalmi álláspontok alapos ismerete. A Kúriának a dologi jog körében a közös tulajdon megszüntetésével foglalkozó szaktanácsa először 2013-ban kezdeményezte e tárgykörben a joggyakorlat-elemző csoport felállítását, akkor még külön utalással az 1/2008. (V.19.) PK véleményben [továbbiakban: PK vélemény] foglaltakra.

A joggyakorlat-elemzés indokoltsága és menete

I.

[1] A perek jelentős hányadát adják a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos ügyek. A pertárgyérték olyan széles skálán mozog, hogy ezek az ügyek a bírósági szervezet minden szintjén jelen vannak; a Kúria a Pp. jelenleg hatályos rendelkezése szerint [Pp. 271. § (2) bek.] értékhatárra tekintet nélkül érdemben bírálja el az e tárgyú felülvizsgálati kérelmeket. Keresetváltogatás folytán a más tárgyban indított perekben is gyakran kell döntenie a közös tulajdon megszüntetéséről. Mindezekből következően a bírák széles körét érinti az adott vizsgálati tárgykör. Ennek mutatója, hogy az ebben a témában meghirdetett képzésre például 2012-ben több mint kétszáz bíró jelentkezett, így a frontális előadást is csak két különböző időpontban lehetett

megtartani. Az ehhez kapcsolódó konzultációs gyakorlaton számos probléma felvetődött, amelyekre a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959-es Ptk.) alapján még folyamatban lévő ügyekben egyértelmű iránymutatást kell adni, de a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) sem adott választ a felvetett problémák mindegyikére, ellenben felmerültek újabb értelmezési kérdések.

- [2] Empirikus kutatások¹ mutatják, hogy a Kúria (Legfelsőbb Bíróság) elvi iránymutatásai közül ez a PK vélemény az ítéletekben leggyakrabban előforduló hivatkozás. A PK vélemény megalkotása és a Ptk. 2014. március 15-i hatálybalépése között eltelt bő fél évtized alatt azonban az is felismerhetővé vált, hogy a bírák egy része a PK vélemény egyes pontjait fenntartásokkal fogadta és további iránymutatást igényelt. Vonatkozik ez a megállapítás: a II. pontban említett haszonélvezeti jog és használat jogának alapítására; az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés III. pontban meghatározott feltételeire; a közös tulajdon megszűnésének a IV. pontban meghatározott időpontjára. Mindezek alapján arra lehetett következtetni, hogy – figyelemmel a VII. pontban foglaltakra is – megnőtt a keresetet elutasító ítéletek száma.
- [3] Az eredeti kezdeményezésben megjelölt cím újrafogalmazása összefügg azzal, hogy az 1/2014. PJE jogegységi határozat a PK vélemény I-VII. pontjait „a Ptk. alapján elbírálandó ügyekben nem tartotta irányadónak” (Indokolás V.1. pont). Valójában ez az indokolás csak részben állja meg a helyét: az I. pont kizárólag hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz; a II. pont részben eltérő szövegezéssel beépült a Ptk.-ba [5:84.§ (4) bek.]; a III. pontot a Ptk. nem érintette, annál is inkább, mert az részben eljárásjogi iránymutatást tartalmaz; a IV. pontban foglaltak változatlanul vonatkoznak a Ptk. hatályos szabályaira is; az V. pont egyrészt beépült a Ptk.-ba [5:84.§ (3) bek.], másrészt a Ptk. hatályba lépésétől függetlenül meghaladottá vált [Vht. 162.§ (3) és (5) bekezdésének módosítása]; a VI. pontot nem vette át a Ptk., de attól eltérő szabályt sem tartalmaz. A VII. pontban foglalt tételtől viszont valóban eltérő megfogalmazású kifejezett szabályt tartalmaz a Ptk. 5:83.§ (2) bekezdése. Hozzá kell tenni, hogy a Kúria Polgári Kollégiuma az 1/2014. PJE jogegységi határozat megalkotásakor ebben a körben figyelemmel volt arra az előzőekben már hivatkozott körülményre, hogy a kollégiumi vélemény alapján az 1959-es Ptk. alkalmazásában sem alakult ki egységes bírói gyakorlat. Ezért ekkor is felvetődött, hogy az abban foglaltak teljes felülvizsgálatára van szükség. A PK vélemény alapján folytatott bírói gyakorlat feltárása már csak azért is indokolt volt, mert a Kúria az 1/2014. PJE jogegységi határozatában egyébként hangsúlyozta, hogy a hatályon kívül helyezett elvi iránymutatások indokolásában foglalt – a Ptk. szabályainak szellemével nem ellentétes – jogi okfejtések, érvek és elvi megállapítások a továbbiakban is figyelembe vehetők, idézhetők, hiszen azok sok esetben a normaszöveget magyarázzák, kiegészítik, a rendelkezés tartalmát részletesen kibontják; a Ptk. normaszövegének értelmezésében, a jogi érvelés alátámasztásában ezek tehát felhasználhatók.
- [4] Az egyébként jól körülhatárolható, alapjaiban nem változó törvényi rendelkezések

¹ ZÓDI Zsolt: Búcsú a kollégiumi véleménytől? In: Magyar Jog, 2014, 11. szám 609-623.o.; A tárgyilagosság igényével azt azonban meg kell jegyezni, hogy a hivatkozások többségükben a PK vélemény VIII. pontjára vonatkoznak, miután az a perköltség viselésre az általánostól eltérő iránymutatást tartalmaz.

egységes értelmezését és hatékony alkalmazását évtizedeken keresztül megnyugtató módon segítette a közös tulajdon megszüntetésének főbb kérdéseiről szóló, eredetileg PK 824. számú, majd több újraszámozáson és jelentős módosításon átesett PK 10. számú kollégiumi állásfoglalás. Ezt azonban a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a több tekintetben alapvetően megváltozott jogi környezetre és az új élethelyzetekhez igazodóan egészében meghaladottnak tekintette és a bíróságok részére az 1/2008. (V.19.) PK véleményben (a továbbiakban: PK vélemény) új iránymutatást adott.

- [5] Mindezeket előrebocsátva a joggyakorlat-elemző csoport tevékenységének főbb céljai: az 1959-es Ptk.-n alapuló bírói gyakorlatnak az egész országra kiterjedő áttekintése; az ellentétes gyakorlat és a Ptk. értelmezésével kapcsolatos bizonytalanságok feltárása; annak megítélése, hogy melyik a helyes gyakorlat és álláspont; s nem utolsósorban annak meghatározása, hogy a Ptk. rendelkezéseinek egységes alkalmazása érdekében indokolt-e a PK vélemény helyébe lépő elvi iránymutatás megalkotása.

II.

- [6] A joggyakorlat-elemző csoport az alakuló ülését 2015. március 16-án tartotta meg, amelyen a vizsgálat körét úgy határozta meg, hogy az az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére és azon belül elsősorban a PK véleményben tárgyalt kérdéskörökre terjed ki. Felvetődött ugyan a tágabb összefüggések (a közös tulajdon, illetve vagyonszövetség megszüntetése iránti perekben felmerülő tulajdoni igények, többlehasználati díj iránti igény, lakáshasználati jog elbírálásának kérdésköre stb.) vizsgálata, de a téma szerteágazó jellegére tekintettel a csoport tagjai egyetértettek abban, hogy az előzőekben megfogalmazott főbb célkitűzések reális teljesítése érdekében a vizsgálat azokra a kérdésekre terjedjen ki, amelyek azt követően merülnek fel, hogy megállapítható: az ingatlan a felek közös tulajdonában áll, és a tulajdoni hányadok tisztázottak. Másfelől viszont a csoport a feladatát úgy határozta meg, hogy e körön belül mind az anyagi jogi, mind az eljárásjogi kérdéseket meg kell vizsgálni és tekintettel kell lenni a családjog területén felmerülő sajátosságokra is.
- [7] Az alakuló ülést követően a joggyakorlat-elemző csoport vezetője megkereste a törvényszékek és az ítélőtáblák kollégiumvezetőit, hogy nyilatkozzanak arról: az általuk vezetett kollégiumban milyen kérdések merültek fel a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban, és küldjék meg a PK vélemény megalkotása után e tárgyban készült kollégiumi anyagaikat.
- [8] A megkeresésre tizenöt törvényszék² és négy ítélőtábla³ válaszolt.
- [9] Ezt követően a joggyakorlat-elemző csoport hét ülést tartott⁴.
- [10] Az említett megkeresésekre adott válaszokat a csoport tagjai egymás között megosztva feldolgozták, ezen túlmenően a joggyakorlat-elemző csoport figyelembe

2 Balassagyarmati Törvényszék, Debreceni Törvényszék, Egeri Törvényszék, Fővárosi Törvényszék, Győri Törvényszék, Gyulai Törvényszék, Kaposvári Törvényszék, Kecskeméti Törvényszék, Miskolci Törvényszék, Pécsi Törvényszék, Szegedi Törvényszék, Székesfehérvári Törvényszék, Szombathelyi Törvényszék, Veszprémi Törvényszék, Zalaegerszegi Törvényszék

3 Fővárosi Ítélőtábla, Győri Ítélőtábla, Pécsi Ítélőtábla, Szegedi Ítélőtábla

4 2015. április 27., 2015. július 10., 2015. november 13., 2015. november 20., 2015. november 27., 2016. január 15. és 2016. január 22.

vette azt is, hogy a felállításától függetlenül, a Kúrián belül működő, a Ptk. érvényesülését vizsgáló munkacsoport keretében is készült e tárgyban egy „problématérkép”. Ezeknek az adatoknak az ismeretében döntött úgy a joggyakorlat-elemző csoport, hogy a vizsgálatát az akkor hatályos KÜSZ 39.§ (1) bekezdés d) pontja szerinti vegyes rendszerben végzi, azaz a törvényszéki és ítélőtáblai kollégiumvezetőket felkéri 25-50 jogerősen befejezett ügy vizsgálatára azzal, hogy a törvényszéki vizsgálat terjedjen ki mind az első fokon – a járásbíróóságokon (kerületi bíróságokon) és a törvényszéken –, mind a másodfokon jogerős ítélettel befejezett ügyekre. Emellett a joggyakorlat-elemző csoport öt tagja megvizsgált a Kúrián felülvizsgálati eljárásban érdemben befejezett 50 ügyet is.

- [11] A vizsgálat az „akta útja” szerinti sorrendben, a hivatkozott előkészítés eredményeként meghatározott probléma-felvetések alapján összeállított – 29 kérdésből álló – kérdőív⁵ megválaszolásával folyt. Tizenhét törvényszék⁶ és négy ítélőtábla⁷ végezte el a vizsgálatot.
- [12] A joggyakorlat-elemző csoport tagjai a válaszokat témakörönként elemezték és készítettek el az összefoglaló megállapításaikat, hozzáfűzve azokhoz az indokolással ellátott javaslataikat. Ezeket az írásba foglalt összefoglaló jelentéseket a készítőik szóban is előterjesztették, és a joggyakorlat-elemző csoport részletes vita után fogalmazta meg az egyes kérdésekben elfoglalt álláspontját.
- [13] A joggyakorlat-elemző csoport üléseiről emlékeztetők készültek, és a tagok folyamatos tájékoztatása és kapcsolattartása érdekében létrehozott VIBE-felületen a munka során keletkezett valamennyi írás felhasználásával készült ez az összefoglaló vélemény.

Megállapítások és javaslatok

I. A keresetlevél mellékletei

1.

- [14] A PK véleménynek a Ptk. alkalmazásában is irányadónak tartott VIII. pontja egyebek mellett szól arról, hogy a keresetlevélhez mindig csatolni kell a közös ingatlan tulajdoni lapjának hiteles kivonatos másolatát, továbbá, hogy természetbeni megosztás esetén még az ítélelhozatal előtt gondoskodni kell arról, hogy a bíróság rendelkezésére álljon a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási hatósági engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés foganatosítására alkalmas (megosztási) vázrajz. Ki kell emelni, hogy a PK vélemény VIII. a) pontja szerint az ingatlan tulajdoni lapjának „hiteles kivonatos” másolatát kell csatolni a keresetlevélhez.

5 A Kérdőívet lásd a Függelékben

6 Balassagyarmati Törvényszék, Debreceni Törvényszék, Egri Törvényszék, Fővárosi Törvényszék, Gyulai Törvényszék, Kaposvári Törvényszék, Kecskeméti Törvényszék, Miskolci Törvényszék, Nyiregyházi Törvényszék, Pécsi Törvényszék, Szegedi Törvényszék, Szekszárdi Törvényszék, Szolnoki Törvényszék, Szombathelyi Törvényszék, Tatabányai Törvényszék, Veszprémi Törvényszék, Zalaegerszegi Törvényszék (A Budapest Környéki Törvényszéktől vizsgálati anyag nem érkezett.)

7 Debreceni Ítélőtábla, Fővárosi Ítélőtábla, Pécsi Ítélőtábla, Szegedi Ítélőtábla

- [15] Egységes a gyakorlat abban, hogy az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránti per tulajdonilap-másolat hiányában nem bírálható el. Csatolását mindegyik bíróság megköveteli a peres felek részéről. Ha a felperes keresetleveléhez nem csatolja a tulajdonilap-másolatot, a bíróság e körben hiánypótlásra hívja fel.
- [16] Abban – a PK vélemény e pontjához fűzött indokolásból is kitűnően – nincs bizonytalanság, hogy elegendő az ingatlan tulajdoni lapjáról kiállított „szemle” csatolása. A PK véleményben hivatkozott Inyvtv. 4.§-át a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel összefüggésben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításáról rendelkező 2013. évi CCIV. törvény hatályon kívül helyezte, így a hatályos Inyvtv. 68/A.§ b) pontja tartalmazza azt a szabályt, amely szerint a „szemle” kizárólag a másolat kiállításának, illetve elektronikus úton történő lekérdezésének időpontjában fennálló bejegyzéseket tartalmazza. A szemle beszerzése elengedhetetlen, mivel ez bizonyíthatja a felperes(ek) tulajdonosi minőségét, továbbá ennek alapján állapítható meg az is, hogy kik a tulajdonostársak, akiknek a perben állása – az alábbiak értelmében főszabály szerint – a Pp. 51. § a) pontja alapján kötelező; valamint az, hogy van-e még más olyan érdekelt is, akinek a perben állása szükséges vagy elegendő a meghallgatása is.
- [17] A felperesek a keresetleveléhez általában csatolták a „hiteles” tulajdoni lap (szemle) másolatát. Ha ezt elmulasztották, a bíróság hiánypótlást rendelt el. A törvényszékek előtti eljárásban 3-4 esetben fordult elő, hogy a – tipikusan jogi képviselővel eljáró – felperesek nem hiteles (elektronikus) tulajdonilap-másolatot csatoltak. Ezen belül többször megtörtént, hogy a felperes közjegyző által hitelesített, elektronikus tulajdonilap-másolatot csatolt a keresetleveléhez. A bíróságok – egy törvényszéket kivéve⁸ – elfogadják nem hiteles (elektronikus=e-) formátumban is a tulajdoni lapot. Ennek az álláspontnak az érvényesülése a gyakorlatban azt jelenti, hogy a keresetlevél befogadásának nem feltétele a hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatának csatolása, vagyis e-tulajdoni lap csatolása esetén nincs szükség hiánypótlásra. A hangsúlyt – a PK véleményben felhozott érvekre tekintettel – arra kell helyezni, hogy az ítélelhozatal előtt az aktuális tulajdoni állapot bizonyított legyen. Ez pedig megköveteli annak a lehetőségnek a biztosítását, hogy a bíró a tárgyalás berekesztése előtt hozzáférhessen az e-tulajdoni laphoz.
- [18] Mindez a perek gyorsabb, költségtakarékosabb befejezését szolgálja azzal, hogy ha a fél által csatolt vagy a határozathozatal előtt a bíróság által beszerzett e-tulajdoni lap tartalmát az egyik fél vitássá teszi, a másik felet kötelezni kell a közös ingatlan tulajdoni lapja hiteles kivonatos másolatának csatolására.

2.

- [19] Egységes a gyakorlat abban, hogy az ingatlan természetbeni megosztására csak a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés foganatosítására alkalmas megosztási vázrajz megléte esetén kerülhet sor. Beszerzésük az igénylő fél feladata. A bíróságnak ilyen irányú kérelem esetén – vagy ha annak elsődlegessége okán ezt a lehetőséget a bíróság hivatalból vizsgálja – gondoskodnia kell arról, hogy az ítélelhozatal előtt a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz

rendelkezésre álljon. Ezek beszerzésére – ha a megosztás iránti igény utóbb válik a per tárgyává – a bíróságnak a tárgyalás egyidejű felfüggesztése mellett a felek részére határidőt kell biztosítani [Pp. 152. § (1) bek.]. Ha a felhívásnak egyik tulajdonostárs sem tesz eleget, a közös tulajdonban lévő ingatlan természetben történő megosztására nem kerülhet sor.⁹ Ha ugyanannál az ingatlannál több megosztási mód is szóba kerülhet, azok mindegyikére meg kell követelni a közigazgatási szerv jogerős határozatát a megosztás engedélyezéséről, amihez be kell szereznii az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas megosztási vázrajzot is (Inytv.vhr. 65.§).

- [20] A kialakult gyakorlatot jellemzi, hogy egységesnek tekinthető abban – így nyilatkoztak azok a törvényszékek is, amelyekben a vizsgált időszakban nem fordult elő természetbeni megosztásra irányuló kereseti kérelem –, hogy a bíróságok a hiánypótlás szabályait alkalmazva megkövetelik ezeknek a dokumentumoknak a csatolását. Nem helyeselhető viszont az az álláspont¹⁰, amely szerint ha a felperes nem csatolta a természetbeni megosztáshoz szükséges dokumentumokat, ezt úgy kell tekinteni, hogy a kereseti kérelem hiányos, és – a kérelemhez kötöttség hiányában – más megszüntetési módot kell alkalmazni. Elmaradhat a hiánypótlás vagy az eljárás későbbi szakaszában a per tárgyalásának a felfüggesztése, ha a rendelkezésre álló egyéb peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan nem vitatott adottságai kizárják a természetbeni megosztást.

II. Kötelező perbenállás

1.

- [21] A vizsgált ügyek között kevés volt az olyan, amelyben annyira sok volt a felek száma, hogy az számottevően megnehezítette a per előrevitelét. Reálisan azonban számolni kell akár több százas nagyságrendű pertársasággal is, amely mellett lehetetlennek látszik a felek szabályszerű idézése. Mindezekben a pervezetési – technikai – nehézségeken túlmenően az sem hagyható figyelmen kívül, hogy ezek leginkább a házastársi vagy élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perekben fordulnak elő. Ezekben a perekben a jogvita elbírálásához a tulajdonostársak többségének nem fűződik jogi érdeke, a többi tulajdonos perben állása formális, a házastársak számára súlyosan méltánytalan, és sértheti a személyiségi jogaikat is.
- [22] A vizsgálat három olyan esetet tárt fel¹¹, amelyekben a bíróság sem tartotta szükségesnek a nagyszámú tulajdonostársak perbevonását. Ennek az eljárásnak a jogdogmatikai alapja azonban hiányzik, mert bár a tulajdonostárs az egész dolog tekintetében gyakorolhatja a tulajdonjogából fakadó jogosítványait, ez alól éppen a rendelkezési jog gyakorlása jelent kivételt. Ez utóbbinak a közös tulajdon egészének árverési értékesítésekor van jelentősége, mert ahhoz az anyagi jog szabályai szerint valamennyi tulajdonostárs egybehangzó akaratnyilatkozatára van szükség [1959-es Ptk. 144.§ b) pont, Ptk. 5:80.§]. Előfordulhat azonban, hogy a perbeli jogvita egy „jogközösségen belüli jogközösség” keretei között áll fenn, így különösen házastársak (volt házastársak) közötti vagyoni jogi perekben, amikor a vita

9 BH 1997.129., BDT 2014.3095.

10 Fővárosi Ítéltábla I.Pf.20.968/2013/4.

11 Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.128/2015., Pécsi Ítéltábla (leírása a kollégiumvezető jelentésében ügyszám nélkül), Gyulai Törvényszék (leírása a kollégiumvezető jelentésében ügyszám nélkül)

elbírálásában közvetlenül érintettek privát szférájának védelme indokolja a többi tulajdonostárs perbevonásának mellőzését. Lehetnek olyan esetek is, amikor ez a jogközösség azért formális, mert a közös tulajdon tárgya a természetben olyan szinten megosztott a tulajdonostársak között, hogy mind a tulajdonjogból fakadó jogok gyakorlása, mind a kötelezettségek teljesítése teljes elkülönülést biztosít. Ha tehát a jogvita a közös tulajdon tárgyának egy fizikálisan elkülöníthető, illetve különálló részéhez kapcsolódik, és kizárólag azok között a tulajdonostársak között merül fel, akik ezt az elkülönült dologrészt birtokolják, illetve annak birtoklására tartanak igényt, a többi tulajdonostárs jogaira, érdekeire ténylegesen nincs kihatással a jogvita mikénti eldöntése.

- [23] Mindezek a példák azt mutatják, hogy a per ide vonatkozó – rendszerint csak az első tárgyaláson (egy új Pp. esetén vélhetően az ún. perfelvételi tárgyaláson) megismerhető – adatai alapján tisztázható, hogy szükségzerű-e valamennyi tulajdonostárs perben állása. Ebből a megfontolásból a joggyakorlat-elemző csoport úgy ítélte meg, hogy nincs akadálya annak: a bíróság hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül a per tárgyalásába bocsátkozzon, ha a perindításnak a keresetlevélből megállapítható célja egy belső jogviszony rendezése, és a keresetlevélből arra lehet következtetni, hogy a bíróság döntése nem terjed ki a többi tulajdonostársra. Ha viszont a per folyamán a bíróság azt állapítja meg, hogy a jogvita mikénti eldöntése kihatással lehet a perben nem álló tulajdonostársak érdekeire (jogaira és/vagy kötelezettségeire), és a felperes a többi tulajdonostársat felhívás ellenére nem vonja perbe, a per megszüntetésének van helye [Pp. 130.§ (1) bek. g) pont, Pp. 157.§ a) pont]. Vagyis az adott ügy kapcsán, leginkább a házassági vagy élettársi közös vagyon megosztása iránti perekben egyedileg lehet azt eldönteni, hogy a felek közötti jogvita a többi tulajdonostárs érdekét olyan mértékben érinti-e, hogy a tulajdonostársak kényszerű pertársasága okán a perbevonásuk kötelező, vagy az ügy sajátosságaira tekintettel az mellőzhető.

2.

- [24] A PK vélemény VIII. c) pontja szerint a jelzálogjog jogosultját csak akkor kell perbe vonni, ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli.
- [25] Ehhez képest a bírói gyakorlat úgy alakult, hogy többségében az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultja perben áll, függetlenül attól, hogy a jelzálogjog az ingatlan egészét vagy annak egy részét („nem az egész ingatlant”) terheli.¹²
- [26] Ezen túlmenően, a bíróságok a zálogjogosult kötelező perben állása szempontjából nem tesznek különbséget aszerint, hogy a PK véleménynek ez az iránymutatása a közösség megszüntetésének melyik módjára vonatkozik. Ez utóbbi kérdés tekintetében helyesen alakult a bírói gyakorlat annak ellenére is, hogy a PK vélemény indokolása a jelenlegi megszövegezésében nem következetes. Annak egyik mondata szerint „[a] közösség természetben való megszüntetése esetén a per kimenetelében az is érdekelt, aki nem tulajdonostárs ugyan [...], ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, a zálogjog jogosultja is”. Az ezt követő mondat azonban már a megszüntetés más módjára is utal: „A közösség megszüntetése vagy annak

12 Csupán néhány törvényszék területén folytatnak a bíróságok olyan – viszonylag egységes – gyakorlatot, hogy ha a jelzálogjog az egész ingatlant terheli, a zálogjogosult perbenállása nem kötelező (Szekszárdi Törvényszék, Kecskeméti Törvényszék).

valamelyik módja ugyanis az ő jogos érdekeit is sértheti, ...”.

- [27] Az egész ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjainak perben állásával kapcsolatban a PK véleményben foglaltak elvi alapja az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 93.§ (3) bekezdése lehet. Ez kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos megosztás esetében, ha az egyes tulajdonostársak tulajdoni illetőségei különböző módon vannak megterhelve, ezeket a bejegyzéseket – a jogosult hozzájárulásával – annak a tulajdonostársnak a kizárólagos tulajdonába került ingatlanára kell átvinni, akinek az a tulajdoni illetőségét korábban terhelte. A hozzájárulást vélelmezni kell, ha a jogosult a járási hivatal által kitűzött határidőn belül nem nyilatkozik. Hozzájárulás hiányában az említett bejegyzéseket a megosztás folytán keletkezett valamennyi ingatlanra át kell vinni olyan arányban, ahogyan azok a megosztás előtti ingatlanra kiterjedtek. Ebből a rendelkezésből levezethető, hogy a jelzálogjog jogosultjával kötött megállapodás vagy hozzájárulás hiánya az egész ingatlant terhelő jelzálogjog esetében a megosztásnak nem akadály, de ilyen esetben a zálogjogot a megosztással létrejött ingatlanok mindegyikére át kell jegyezni.
- [28] Az egész ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának perben állása mellett szóló érv, hogy a jelzálogjog jogosultjának érdekét a közös tulajdon megszüntetése iránti per érinti, mert joga van ahhoz, hogy a jelzálogjog tárgyából kielégítést nyerjen, annak az értéke azonban a közös tulajdon megszüntetésével változik (csökken), ha például a bíróság arra használati jogot alapít.
- [29] Felmerült olyan álláspont is, hogy a jelzálogjog jogosultjának perbeli részvétele nem szükséges, ha a jelzálogjog az egész ingatlant terheli. Ennek indoka az, hogy az 1959-es Ptk. 256. § (1) bekezdésének első mondata, illetve a Ptk. 5:86. § (2) bekezdése alapján, a rangsor elvéből is következően, a jelzálogjog terjedelmét és értékét a közös tulajdon mikénti megosztása nem korlátozhatja. A bennlakó tulajdonostárs javára későbbi ranghelyen alapított használati jog ugyanis – amely a zálogjog értékét csökkenthetné – a zálogjog érvényesítése során megszűnik, így annak valós értékcsökkentő hatása nincs. Ezt az értelmezést támasztja alá a régi Ptké. 48. § (3) bekezdése, valamint a Vht. 204/C. § (1) bekezdése szerint irányadó Vht. 137. § (1) és (2) bekezdése is. Ebből a szempontból az sem érdektelen, hogy a jelzálogjog jogosultja tipikusan jogi képviselővel eljáró bank, így a perbeli részvételének jelentős perköltség-vonzata van.
- [30] Mindezeket összevetve a jelzálogjog-jogosult perben állásának szükségességét ugyanazoknak a szempontoknak a figyelembevételével indokolt megítélni, mint amelyeket a joggyakorlat-elemző csoport a nagyszámú tulajdonostársak perben állása kérdésében az előző pontban kifejtett.

III. A megváltási árra vonatkozó teljesítőképesség vizsgálata

- [31] A gyakorlat elvi kérdéseket nem vetett fel. A bíróságok a megváltási árra vonatkozó teljesítőképesség meglétét rugalmasan, az adott ügy sajátosságainak figyelembevételével állapítják meg. A rugalmas elbírálás mellett szól, hogy a teljesítőképesség igazolása nem azt jelenti, hogy a feleket biztosítékadási kötelezettség terheli; nem bizonyítani, csupán valószínűsíteni kötelesek, hogy

képesek a megváltási ár megfizetésére. A teljesítőképesség igazolása a keresetlevélnek, az ügy érdemi elbírálásának nem alaki kelléke. A teljesítőképesség az igényérvényesítés anyagi jogi feltétele, annak hiányában az adott megszüntetési mód anyagi jogi feltételei hiányoznak. A bíróságok ezért – túlnyomórészen – vizsgálják a felek teljesítőképességét. A teljesítőképesség igazolására ügyvédi vagy bírói letétet, a fél bankszámlakivonatát, ritkább esetekben munkáltatói igazolást vagy a hozzátartozóknak a megváltási ár kifizetéséhez ígért anyagi támogatásról szóló nyilatkozatát fogadják el. A teljesítőképesség igazolása időben nem korlátozott, javasolt azonban azt az elsőfokú tárgyalás berekesztéséig beszerezni. Nem kizárt az sem – amint ez több vizsgált ügyben megtörtént –, hogy a teljesítőképesség igazolására a másodfokú eljárás keretében kerül sor, a felek a bíróság felhívására pótolják az igazolást.

- [32] A gyakorlat azt mutatja, hogy előfordul az is: a megváltás iránt indított perben sem kerül sor a teljesítőképesség igazolására, mert a) a bíróság a tulajdonközösség megszüntetésének más módját látja indokoltnak, b) az ellenérdekű fél nem kéri azt, és c) a bíróság a megváltási ár részletekben való megfizetését rendeli el, és a fizetendő összeg nem nagy.
- [33] Az alább kifejtettek tükrében a teljesítőképesség vizsgálata mellőzésének esetei körében kell nevesíteni azt, amikor a bíróság a megváltási ár meg nem fizetése esetére másodlagosan árverési értékesítésről rendelkezett.¹³ A joggyakorlat-elemző csoport álláspontja szerint a teljesítőképesség külön vizsgálata mellőzhető továbbá a házastársi vagy élettársi közös vagyon megosztása iránti perekben az egyéb vagyontárgyak természetben való megosztására tekintettel.

IV. A közös tulajdon megszüntetésének módjai

- [34] A közös tulajdon megszüntetéséről az 1959-es Ptk. 147-149.§-ai, míg a Ptk.-nak az 5:83-84.§-ai rendelkeznek. A Ptk. 5:84.§ (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel – a következőkben részletesen kifejtettek szerint ide sorolva az ingatlan társasházzá alakítását is – a közös tulajdon megszüntetése négy módon történhet. A régi Ptk. 148.§ (1)-(3) bekezdéseit a bíróságok egységesen úgy értelmezték¹⁴, hogy a törvény a megszüntetési módok között sorrendet állított fel a következők szerint:
1. a közös tulajdont elsősorban természetben kell megosztani;
 2. a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja (magához váltás);
 3. a bíróság elrendelheti, hogy a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között felosztani (árverési értékesítés);
 4. az épület meghatározott részeinek – elsősorban a lakásoknak – a tulajdonostársak külön tulajdonába adása (társasház-tulajdon létesítése mint a közösség megszüntetésének speciális esete).
- [35] A Ptk. 5:84.§-a ugyanezeket a megszüntetési módozatokat szabályozza azzal, hogy

¹³ Tolna Megyei Bíróság P.20.746/2008.

¹⁴ Meg kell jegyezni, hogy ezt az értelmezést az 1959-es Ptk. 148.§ (1)-(3) bekezdésében és a 149.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezések nem támasztották alá.

vitán felül a közös tulajdon megszüntetésének módjai közé tartozik az ingatlan társasházzá alakítása is [Ptk. 5:84.§ (5) bek.]. Ezzel összefüggésben alappal vetődik fel az a kérdés, hogy az 1-4. pontokban felsoroltak egyben sorrendet is jelentenek-e. Az egyértelműen kimondható, hogy a törvényi szabályozás szerint [1959-es Ptk. 148.§ (1) bek. – Ptk. 5:84.§ (1) bek.: „elsősorban”] elsődleges a természetbeni megosztás. Ez a továbbra is alkalmazható bírói gyakorlatban úgy jelenik meg, hogy ha a közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztásának feltételei fennállnak, e megszüntetési módtól csak kivételes esetben indokolt eltérni. A törvény szövegének struktúrájától eltérően, a tartalmára figyelemmel („Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, ...”) az önálló és a többivel egyenértékű megszüntetési módozatként szabályozott társasház létesítése megelőzheti az árverési értékesítés lehetőségének vizsgálatát.

- [36] Mindezek előrebocsátását az teszi szükségessé, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben nem érvényesül a kereseti kérelemhez kötöttség elve, tekintettel arra, hogy a Ptk. 5:84.§ (6) bekezdése – egyezően az 1959-es Ptk. 148.§ (4) bekezdésében foglaltakkal – a bíróság számára egyetlen korlátot állít fel: „... nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik” [1959-es Ptk. 148.§ (4) bek., Ptk. 5:84.§ (6) bek.].¹⁵
- [37] A bíróságnak a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmek alapján a törvény szerinti sorrendet is szem előtt tartva kell vizsgálniuk, hogy az adott megszüntetési mód alkalmazásának a feltételei fennállnak-e. A vizsgált ügyek alapján megállapítható, hogy a bíróságok – a törvényszéki és az ítéltáblai szinten egyaránt – többségében a felek kérelmének helyt adva döntenek. Ezeket a kérelmeket elemezve pedig az állapítható meg, hogy 289¹⁶ törvényszéki szinten és 110, az ítéltáblákon befejezett ügyben – ebben a sorrendben – 68,5%-ban, illetve 73,6%-ban megváltással; 27,3%-ban, illetve 12,7%-ban árveréssel történő értékesítés útján kérték megszüntetni a közös tulajdont. Ehhez mérten elenyésző azoknak az ügyeknek a száma – 5,2%, illetve 5,4% –, amelyekben a felek a törvény szerinti elsődleges megszüntetési módon, nevezetesen természetbeni megosztással kérték a tulajdonközösség megszüntetését. Amint ugyancsak kevés olyan ügy fordult elő – 0,7%, illetve 3,6% –, amelyben a felek a közös tulajdon társasházzá való átalakítását kérték. Figyelemre méltó, hogy a bíróságok – nyilvánvalóan abból fakadóan, hogy a az előzőekben hivatkozott korlátozástól eltekintve a kereseti kérelemhez nincsenek kötve – ez utóbbi két megszüntetési módot nagyobb arányban választották, mint ahogyan azt a felek kérték. Megállapítható továbbá, hogy ha a kereseti kérelem (ellenkérelem) árverési értékesítésre irányult, a bíróság annak – kevés kivételtől eltekintve – helyt adott. Ezen túlmenően számottevő azoknak a döntéseknek a száma is – 13,1%, illetve 13,5% – amelyekben a bíróság árverési értékesítés útján rendelte el a közös tulajdon megszüntetését, noha a kereset megváltásra irányult. Ennek oka, hogy a fél teljesítőképessége hiányzott.
- [38] Az ügyek kb. egytized része (9,3%, illetve 11,8%) végződött a kereset elutasításával. Ennek okairól később lesz szó.
- [39] Meg kell említeni, hogy a százalékos arányok csupán tájékoztató jellegűek, miután

¹⁵ BH 1993.672.. BH 2014.241.

¹⁶ A törvényszéki szinten megvizsgált 493 ügyből 289 volt alkalmas számszerű feldolgozásra; a többi ügyre vonatkozó vizsgálati jelentésekből csak a trendekre lehetett következtetni.

törvényszéki és ítélőtáblai szinten is előfordult, hogy a vizsgálati jelentés az ügyek számának meghatározása nélkül, csupán a jellemző trendek ismertetésével készült. Az előzőekből kitűnően azonban így is elég nagyszámú ügyről volt a joggyakorlat-elemző csoportnak olyan adata, amelyekből általánosítható következtetésekre lehetett jutni.

V. Közös tulajdonú ingatlan társasházzá alakítása

- [40] Az előző pontban írtak alapján jól látható, hogy a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjaként a társasházzá való átalakítás lehetősége csak az ügyek elenyészően kis számában merült fel. Ezen belül is megoszlott a gyakorlat abban a kérdésben, hogy a bíróság a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakításáról csak erre irányuló kereset vagy viszontkereset alapján dönthet-e, avagy érdemben el kell-e bírálnia az erre irányuló kérelmet akkor is, ha azt a fél nem kereset vagy viszontkereset formájában – hanem jellemzően úgy mint ellenkérelmet – terjeszti elő.¹⁷
- [41] A vizsgált esetek alapján megállapítható, hogy a bíróságok abban a tekintetben egységes gyakorlatot folytatnak, hogy a társasház alapító okiratot minden esetben az ítélet rendelkező részébe foglalják, és a féltől megkívánják, hogy csatolja a társasházzá alakításhoz és annak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges iratokat. Ha pedig a társasház alapító okirat tervezetének tartalmát az ellenérdekű fél vitássá tette, igazságügyi szakértő kirendelésével tisztázták a perben az alapító okirat tervezet és az ingatlan tényleges műszaki tartalmának azonosságát, az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőség ténybeli és jogi alapját.
- [42] A közös tulajdon megszüntetésének ezzel, a régi Ptk. alkalmazásában – az 1977. évi IV. törvénnyel bevezetett – sajátosnak tekintett módozatával azért indokolt külön címben foglalkozni, mert a Ptk. hatálybalépésével a szabályai jelentősen változtak. A 1959-es Ptk.-ban a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítása rendszertanilag is elkülönült, és nem tartozott a közös tulajdon megszüntetésének szűkebb értelemben vett módjai közé.¹⁸ Ha valamelyik tulajdonostárs társasháztulajdonná alakításra irányuló kérelmet terjesztett elő, a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének csak ezt a módját alkalmazhatta. A bíróságnak ez a kötelezettsége megszűnt. Másképpen fogalmazva, a Ptk. hatálya alatt indított perekben már ebben a körben is érvényesül az a szabály, hogy a bíróság nem választhatja a megszüntetésnek azt a módját, amely ellen a tulajdonostársak mindegyike tiltakozik [Ptk. 5:84.§ (6) bek.].
- [43] Fontos megemlíteni, hogy az 1959-es Ptk. vonatkozó szabályainak alkalmazását segítette a PK 11. állásfoglalásban foglalt elvi iránymutatás. Ezt az állásfoglalást viszont az 1/2014. PJE jogegységi határozat indokolásának V.1.b) pontja az új Ptk.-ba beépültnek tekintette és ezért annak alkalmazása körében nem tartotta

17 A bíróság megköveteli a kereset, illetőleg viszontkereset előterjesztését: Szegedi Ítélőtábla Pf.II.20.125/2015., Nyíregyházi Törvényszék Pf.20.476/2011.; ellenkérelem előterjesztése esetén a bíróság érdemben nem foglalkozott a társasházzá való átalakítással: Tatabányai Törvényszék P.20.082/2013.; ellenkérelem alapján döntött a bíróság a társasházzá alakításról: Tatabányai Törvényszék Pf.20.178/2014., Tapolcai Járásbíróság 2.P.20.500/2012., 2.P.20.099/2012.

18 1959-es Ptk. 148.§ vö. 149.§

irányadónak. Meg kell jegyezni, hogy valójában a Ptk. 5:84.§ (5) bekezdése csak az állásfoglalás II. pontját vette át, azt is csak tartalmilag és részben [az 1959-es Ptk. 148.§ (2) bekezdésének az állásfoglalás I. pontjában értelmezett rendelkezése nem változott (azzal szó szerint megegyezik a Ptk. 5:84.§ 2. és 3. mondata)]. Az említett jogegységi határozat indokolásából következően a PK 11. számú állásfoglalás II. pontja a bíróságok jogi érvelésének alátámasztására a jövőben is felhasználható, mint az új normaszöveget [Ptk. 5:84.§ (5) bek.] magyarázó indokolás. A Ptk. hatályos szövegét alapul véve a PK állásfoglalásnak az a része azonban, amely a tulajdonosok valamelyikének kérelméről szól („bármelyik tulajdonos erre irányuló kérelmére van szükség”) a jövőben úgy semmiképpen sem értelmezhető, hogy ebben a körben a félnek kötelessége lenne a kereset vagy viszontkereset előterjesztése.¹⁹

- [44] Abból pedig, hogy a Ptk.-ban a társasháztulajdonná alakítás a közös tulajdon megszüntetésének önálló módjaként nyert szabályozást, az következik, hogy azt külön – kifejezetten ilyen tartalmú – kereseti és viszontkereseti kérelem nélkül is vizsgálni kell mint a közösség megszüntetésének egyik lehetséges módját. Arról azonban a Ptk. 5:84.§ (5) bekezdése is kifejezett rendelkezést tartalmaz, hogy az ingatlan társasházzá alakítására csak akkor kerülhet sor, ha „a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak”. Mindezekből, figyelembe véve azt is, hogy a törvény rendelkezése szerint a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja, az a további következtetés adódik, hogy – összhangban a Tht. 8.§ (3) bekezdésében foglaltakkal – valamelyik félnek csatolnia kell az alapító okirat tervezetét és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges alaprajzot.
- [45] Az alapító okiratnak az Inyvtv.vhr. 73.§ (2) bekezdés a)-f) pontjaiban felsorolt valamennyi követelménynek meg kell felelnie. Mindez csak úgy teljesíthető, ha van olyan fél, aki kérelmezi a megszüntetésnek ezt a módját. Ha pedig a bíróság erre irányuló kérelem hiányában látja úgy, hogy az adott ügyben célszerű a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját választani, beszerzi e körben a felek nyilatkozatát.
- [46] Mindezek után a bíróság eljárására lényegében ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint amikor a közös tulajdon természetbeni megosztásának feltételeit vizsgálja. Azaz az alapító okirat tervezet és mellékletei csatolásának elmaradása vagy hiányossága ugyanazzal a következménnyel jár, mint amikor a fél a természetbeni megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási hatósági engedély és változási vázrajz csatolása körében mulaszt.
- [47] A társasházzá alakítás mint a közösség megszüntetésének önálló módja továbbra is sajátos – egyebek mellett – annyiban, hogy míg a másik három megszüntetési mód között egyértelmű sorrend állítható fel, addig ha ez, a törvényben negyedikként megjelölt megszüntetési mód felmerül, esetileg megelőzheti az árverési értékesítést, de célszerűen a megváltást is.
- [48] A Ptk. 5:84.§ (5) bekezdése sem biztosít alanyi jogot a kérelmező számára e megszüntetési mód tekintetében, azaz a bíróság akkor sem köteles a közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakításáról dönteni, ha egyébként ennek műszaki és jogi feltételei fennállnak.

¹⁹ Annál is inkább, mert az a szövegrész, hogy a közös tulajdon társasháztulajdonná alakításához a megfelelő kereseti, illetőleg viszontkereseti kérelem előterjesztésére vonatkozó, a bíróság tájékoztatási kötelezettségével kapcsolatos iránymutatás már az 1999. évi CX. törvény 2.§-ával újraszabályozott Pp. 1-9.§-ainak rendelkezései folytán is meghaladottá vált.

- [49] A bíróság által az ítéletével pótolta – és ebből következően az ítélet rendelkező részébe foglalta – alapító okiratnak a Tht. 9. §-ának keretei között a felek által lényegesnek tartott kérdések rendezését is tartalmaznia kell. A külön tulajdonba tartozó épületrészek, lakások kijelölése során nemcsak a ténylegesen fennálló műszaki állapotból lehet kiindulni, a fél átalakítási munkával is járó, jövőbeni állapot szerint is kérheti a közös tulajdon társasházzá alakítását. A szükséges munkálatokról, és azok költségeinek viseléséről az ítéletben rendelkezni kell. Ha az átalakítás engedélyköteles építési munkával jár együtt, akkor be kell szerezni a szükséges hatósági engedélyeket, ha pedig ilyen eljárás még nincs folyamatban, akkor a bíróság a felet – határidő tűzésével – felhívja az eljárás megindítására, és annak jogerős befejezéséig a per tárgyalását felfüggeszti.
- [50] Végül meg kell említeni, hogy részben kizárólagos – társasházi külön lapon nyilvántartható – tulajdonjogot a bíróság csak akkor tud megállapítani, ha a közös tulajdonban álló földrészleten már meglévő – legalább két önálló lakásra vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre megosztott – épület áll.²⁰

VI. A megszüntetési módok egyes kérdései

1.

- [51] A Ptk. – előzőekben hivatkozott – szabálya szerint a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja változatlanul a természetbeni megosztás. Ugyanakkor a természetbeni megosztás lehetőségének vizsgálatára vonatkozó kérdésekre adott válaszokban megjelölt összesen 421 ügynek több mint a felében – 264 alkalommal – a bíróság nem is vizsgálta, hogy van-e lehetőség az ingatlan természetbeni megosztására. Mindezek a „kérelemhez kötöttség” elvének térhódítását mutatják.
- [52] Többséginek mondható az a gyakorlat, hogy a bíróságok csak azokat a megosztási módokat vizsgálják, amelyeket a felek kértek; a kérelem és ellenkérelem keretei között rendelkeznek a közös tulajdon megszüntetéséről. Ez a felfogás és gyakorlat járásbírói, törvényszéki és ítélőtáblai szinten egyaránt tetten érhető. Így törvényszéki összefoglaló jelentésben is megjelenik az az elvi álláspont, miszerint a kereseti kérelemhez kötöttség a közös tulajdon megszüntetési perekben is érvényesül, és a kereseti kérelem keretein „belül” kell a megszüntetési módozatok rangsorát vizsgálni.²¹ Ennek indokaként az merül fel, hogy felesleges költséget okozna, ha úgy vizsgálná a bíróság a természetbeni megosztás feltételeit, hogy annak elrendelésére nyilvánvalóan nem kerülhet sor. (Arról külön kell szólni, hogy a mellőzés indokolása hogyan jelenik meg az ítéletekben.) Ide kapcsolódó más okfejtés szerint a bírák a megosztási módozatokra mint anyagi jogi kérdésre „nem kérdeznek rá a felektől”, azért sem, mert a fél belátása, hogy kívánja-e ezt a többletköltséggel járó megszüntetési módozatot, különös tekintettel arra, hogy az esetek többségében a természetben történő megosztás kialakítása is tetemes költségekkel jár.²² Ennél

20 Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.911/2011/13.

21 A Debreceni Törvényszék tíz ügyet vizsgáló másodfokú tanácselnökének véleménye. A bíróság a kereseti kérelemhez kötöttséggel indokolta, hogy miért nem vizsgálta a természetbeni megosztás lehetőségét: Mezőtúri Járásbírói 2.P.20.294/2011., Fővárosi Ítéletábla 1.Pf.20.713/2013. és 17.Pf.21.166/2014.

22 Nyíregyházi Törvényszék Polgári Kollégiumának Összefoglaló jelentése

árnyaltabb felfogást tükröz az a jelentés, amely szerint ha a felek valamelyik megosztási mód tekintetében egyező, elfogadó nyilatkozatot tettek, a bíróság azt vette irányadónak, és a természetbeni megosztás lehetőségével nem foglalkozott.²³

- [53] A joggyakorlat-elemző csoport álláspontja szerint, ha a tulajdonostársak a perben egyezően nyilatkoznak a közös tulajdon megszüntetésére és annak módjára vonatkozóan, valójában az őket az anyagi jog szabályai szerint megillető rendelkezési jogon alapuló, egybehangzó akaratnyilatkozatot tesznek. Ezek az egybehangzó nyilatkozatok attól függetlenül kötik a bíróságot, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben – eltérően az előzőekben megfogalmazott téves jogi állásponttól – a kereseti kérelemhez kötöttség elve egyébként nem érvényesül. Ez lehet az indoka annak a támogatható bírói gyakorlatnak, amely abban (és csak abban) az esetben, ha a felek a megosztás módjában is egyetértenek, a további vizsgálatot erre az egy vagy több megszüntetési módozatra korlátozza, és nem folytatja le a teljes, a Ptk. szerint egyébként kötelező „protokollt”.
- [54] Egybehangzó nyilatkozat hiányában viszont semmi nem indokolja a Ptk. szerinti sorrend mellőzését, és kizárólag a keresetben kért módozatok vizsgálatát. Egyező nyilatkozat hiányában tehát a bíróság akkor jár el helyesen, ha az 1959-es Ptk. 148.§ (1)-(4) bekezdéseinek, s a jövőben ugyanígy a Ptk. 5:84.§ (1)-(6) bekezdéseinek körében a feleket részletesen meghallgatja, és valamennyi megszüntetési módozatra nyilatkoztatja őket. Erre irányuló egyértelmű, határozott bírói kérdéssel tisztázható: a feleknek az a nyilatkozata, hogy megítélésük szerint az ingatlan a természetbeni megosztásra nem alkalmas, értékelhető-e úgy, hogy mindketten tiltakoznak a természetbeni megosztás ellen [1959-es Ptk. 148.§ (4) bek., Ptk. 5:84.§ (6) bek.]. A feleknek az a nyilatkozata pedig, hogy az ingatlan műszaki megosztásra alkalmatlan, a Pp. 163.§ (2) bekezdésének keretei között értékelhető: a bíróság – ha kételye nem merül fel – a felek egyező előadását valóban fogadhatja el.

2.

- [55] Abból következően, hogy a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja a természetbeni megosztás, az ítélet indokolásából ki kell derülnie, hogy a bíróság ennek a lehetőségét érdemben miért nem vizsgálta, vagy miért nem tartotta alkalmazhatónak. Nem fogadható el tehát az a gyakorlat, amely ebben a körben indokolást nem tartalmaz, még abban az esetben sem, ha a bíróság egyébként ténylegesen vizsgálta azt a lehetőséget.
- [56] Az nem vitatható, hogy a természetbeni megoszthatóság vizsgálata, majd annak kivitelezése valóban költséges lehet, azonban nem lehet eléggé hangsúlyozni, hogy a természetbeni megosztás nem csupán költséges teher, hanem a jogi önállósulást, illetőleg gyakran a lakhatási körülmények megőrzését teszi lehetővé. Ezáltal méltányosabb lehet a felek számára a többi megosztási módozatnál.
- [57] Tény, hogy a természetbeni megosztás feltételeinek alapos vizsgálata általában szakértő bevezetését igényli a perbe. Erre azonban a perek túlnyomó részében – hacsak a felek nem állapodtak meg a megváltási ár összegében – egyébként is sor kerül. Ehhez képest nem jelent további, legalábbis nem számottevő költséget a természetbeni megoszthatóság műszaki lehetőségének vizsgálata.

23 Zalaegerszegi Törvényszék Polgári Kollégiumának Összefoglaló jelentése

- [58] Helyesnek fogadható el ugyanakkor az a gyakorlat is, amely a felek együttműködési hajlandóságának hiányát, a felek összeférhetetlen magatartását mint szubjektív szempontokat a természetbeni megosztás ellen ható körülményként értékeli: a tulajdonostársak elmérgesedett viszonya adott esetben más megosztási mód választását indokolhatja.
- [59] A fentebb kifejtettek az irányadók a magához váltás, valamint a közös tulajdon társasházzá alakítása lehetőségének az érdemi vizsgálatára és az ítélet indoklására akkor is, ha a bíróság a felek kifejezetten erre irányuló egyező kérelmének a hiányában az ingatlan – kizárólag más megszüntetési mód hiányában alkalmazható – árverés útján történő értékesítésének az elrendeléséről rendelkezik. Az érdemi vizsgálat mellett tehát az ítélet indoklásából is ki kell tűnnie annak, hogy a bíróság az egyik tulajdonostárs tulajdoni illetőségének a másikuk tulajdonába adását az abba való beleegyezésük és a bennlakásuk kölcsönös hiánya, a magához váltásra hajlandó vagy az ingatlanban bennlakó tulajdonostárs teljesítőképességének a hiánya, a teljesítési készségének az aggályos volta, vagy a bennlakó magához váltásra való kötelezésének a méltányos érdekeit sértő volta; a társasházzá való alakítását pedig – ha annak a műszaki feltételei egyébként fennállnak – az erre irányuló kérelem előterjesztésének a másik társtulajdonos jogainak és érdekeinek a csorbítására irányuló és ezért joggal való visszaélésszerű jellege, vagy az ilyen megosztási mód alkalmazásának a felek vagy valamelyikük méltányos érdekeit – az elmérgesedett kapcsolatuk miatt, illetve valamely más konkrét okból – sértő volta miatt mellőzte.
- [60] Ismételten ki kell emelni, hogy a kérelemhez kötöttség alóli mentesség csak a megszüntetés Ptk.-ban meghatározott módjai tekintetében érvényesül, e vonatkozásban térhet el a bíróság a Ptk.-ban foglalt sorrend, valamint a per összes körülményére figyelemmel a felperes által kért módozattól. Ez a peres felek és a bíróság folyamatos, „dinamikus” együttműködését igényli, mert a perben folytonosan változhat a „kitüntetett” megosztási mód, annak megfelelően pedig a felek bizonyítási terhe.
- [61] A kifejtettekből következően a Ptk.-ban meghatározott sorrendiség helyes értelmezés szerint a bíróság érdemi döntésének a tartalmára vonatkozó sorrendet jelenti. A konkrét esetben ugyanis valamennyi követelménynek megfelelő megosztási mód kiválasztása csak akkor lehetséges, ha a bíróság a felek nyilatkozatát valamennyi megszüntetési mód tekintetében beszerzi. Eszerint már a per kezdetén tisztázandó, mely megszüntetési módok ellen tiltakozik valamennyi tulajdonostárs. Ezek eleve nem igényelnek további bizonyítást. Felmérhető, hogyan vélekednek a tulajdonostársak az ingatlan természetbeni megoszthatóságáról, az esetleges társasházzá alakításról, és az is kiderül, mennyiben tűri a személyes viszonyuk, hogy a közös tulajdon megszüntetésének eredményeként esetleg új tulajdonjogi keretek között, de továbbra is bizonyos mértékű együttműködést kell tanúsítaniuk. Optimális esetben az előzőek szerint vezetett per lezárásakor a bíróságnak nem is kell a kérelmezettől eltérő megszüntetési módot választania, mert a bizonyítási eljárás menete elvezet az alkalmas megosztási módhoz, és ez adott esetben a módosított kereseti kérelemben vagy ellenkérelemben is tükröződik, hacsak a fél személyes érdekei nem írják felül az ésszerűség szempontjait. Ez utóbbi esetben a visszaélésszerű joggyakorlás szabályai adhatnak megoldást.

3.

- [62] A vizsgált ügyek nagy számából – 126 ítélet tartalmazott ilyen értelmű indokolást – az következik, hogy a bíróságok helyesen az ítélet meghozatalakori (meghozatalára vonatkozó) forgalmi értéket veszik alapul. Az más kérdés, hogy milyen módszerrel állapítják meg erre az időpontra vetítve az ingatlan forgalmi értékét. A bíróságok többségében a per alakulásától függően a felek valamelyike – ez lehet mind a felperes, mind az alperes – által előadott forgalmi értéket vették irányadónak, ha azt a másik fél nem vitatta. Igazságügyi szakértő kirendelésére ennek hiányában kerül sor. A szakértői vélemények nem ritkán tartalmazzák, hogy a szakvélemény meddig „hatályos”. Arra is volt példa, amikor a szakértő az „ítélethozatalakor várható” értéket véleményezte.
- [63] A szakvéleményeknek az előzőekben hivatkozott tartalma is mutatja, hogy a közös tulajdon megszüntetésének alapjául szolgáló forgalmi érték megállapításakor a legjelentősebb problémát az időszerűség jelenti. A vizsgált ügyekben többször előfordult, hogy a másodfokú bíróság rendelte el az ingatlanforgalmi szakértői vélemény aktualizálását. Az aktuális forgalmi értékbéslés hiánya ugyanakkor a konkrét eset sajátosságainak függvényében az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, így a pertartam növekedését is eredményezheti. Hangsúlyozni kell: arra vonatkozóan előírást sem anyagi jogi, sem eljárásjogi szabály nem tartalmaz, hogy a szakvélemény milyen időkorlátok között használható fel. Azt a bírói gyakorlat alakította ki, hogy általában egy évig elfogadható a forgalmi érték meghatározása. Mindamellet az a helyes eljárás, amelyben a bíróság a tárgyalás berekesztése előtt az ingatlan forgalmi értékét aktualizálja. A kifejtettek alapján célszerűnek mutatkozik a forgalmi értékre vonatkozó megállapítások „frissítése”, ami történhet a felek erre vonatkozó nyilatkozatának beszerzésével, szükség esetén a szakértő meghallgatásával, korábbi szakvéleménye kiegészítésével.
- [64] Hangsúlyozni kell továbbá, hogy az az elvi tétel, miszerint az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére mindig a határozat meghozatalakori (meghozatalára vonatkozó) forgalmi értéken kerül sor, általános érvényű. Ebből következően főszabály szerint a házastársak és élettársak (volt házastársak és volt élettársak) közötti perben sem az életközösség megszűnéskori értéken kell a közös vagyont megosztani. A Csjt. 31.§ (2) bekezdéséhez kapcsolódó, – a Ptk. 4:60.§ (5) bekezdésébe is beépült – egységes bírói gyakorlat szerint ugyanis a közös vagyomból a házastársat megillető tulajdoni hányadot a vagyonközösség megszűnésekor fennállott állapot és érték szerint kell megállapítani. A vagyonközösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben bekövetkezett értékváltozást azonban figyelembe kell venni, kivéve, ha az az egyik házastárs magatartásának az eredménye.

VII. A kereset elutasítására vezető okok

- [65] A vizsgált ügyek alapján a törvényszékek és az ítélőtáblák által adott válaszokból levonható az a következtetés, hogy a bíróságok az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseteket többségükben teljesítik.

- [66] A kereset elutasítására viszonylag csekély arányban került sor. Ez összefügg azzal, hogy az 1959-es Ptk. 147.§-a alanyi jogként deklarálta a közös tulajdon megszüntetéséhez való jogot. Ez fejezi ki azt, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a joga a tulajdonostárs erős (tulajdoni) jogosítványa, amely csak kivételesen eshet korlátok alá.²⁴ A szabályozás elsődleges szempontja az, hogy senkit se lehessen az akarata ellenére közös tulajdonban tartani, és így őt korlátozni abban, hogy a vagyoni jogait érvényesítse, és a saját tulajdonát a belátása szerint hasznosítsa. Közös tulajdon esetében azonban a közösség megszüntetését kérő tulajdonostárs jogát a másik tulajdonos azonos tartalmú joga korlátozhatja. Ez azt jelenti, hogy védelem illeti egyfelől a felperest a számára törvényben biztosított, a rendelkezési jog részjogosítványán alapuló megszüntetés joga tekintetében, másfelől a kereset elutasítását kérő alperest az ugyancsak a rendelkezési jogán alapuló, a fennálló vagyoni és személyi állapothoz fűződő jogában. A peres felek tulajdonjogából fakadó, azonos tartalmú – mértékében a tulajdoni hányadok szerint differenciált – perbeli pozíciója alapján a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a bíróságok mindvégig érvényesítették az ún. nyílt érdekmérlegelés elvét.²⁵ A nyílt érdekmérlegelés ebben az értelemben annyit jelent, hogy a bíróság összeméri a felperesnek a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő érdekeit az alperesnek a közös tulajdon fenntartásához fűződő érdekeivel, és a mérlegelés eredményeként érdekegyensúly kialakítására törekszik, amely azonban nem feltétlenül azonos a jogok egyenlőségének biztosításával.
- [67] Az elemzett bírói gyakorlat azt mutatja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet (vizontkeresetet) elutasító ítéletek három indok köré csoportosíthatók:
1. a teljesítőképesség hiánya (és a közös tulajdon megszüntetése egyéb módjának alkalmazhatatlansága);
 2. a felperes a közös tulajdon megszüntetése iránti, az 1959-es Ptk. 147.§-ában biztosított jogát visszaélészerűen gyakorolja, és ezzel a tulajdonostársának vagy más, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultnak (tipikusan a haszonélvezőnek) jelentős érdeksérelmet okoz (méltányos érdekeit súlyosan sérti);
 3. az alkalmatlan idő mint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására okot adó körülmény.
- [68] Ez utóbbi indok kapcsán a bíróságok – minthogy még nem a Ptk.-nak az alkalmatlan időről szóló 5:83.§ (2) bekezdése alapján hozták meg a vizsgált elutasító határozataikat – az 1959-es Ptk.-t alkalmazva a tulajdonostárs méltányos érdekeit és az alkalmatlan idő fogalmát gyakran nem elkülönítve, hanem szinte egymás szinonimájaként használják a kereset elutasításának indokolásaként.
- [69] Más megközelítésben az elutasítás indoka kb. kétharmad részben a tulajdonostárs (esetleg a haszonélvező) méltánylást érdemlő érdekeinek (súlyos) sérelme (ehhez kapcsolva a közös tulajdon megszüntetése iránti jog visszaélészerű gyakorlását); míg a fennmaradó egyharmad részben a teljesítőképesség hiánya – amennyiben más

24 Prof. dr. Menyhárd Attila megfogalmazásával élve: „... ez talán úgy is kifejezhető, hogy a tulajdonostársnak joga van a közös tulajdon megszüntetéséhez, de a közös tulajdon fenntartásához nincs”.

25 dr. Banicz Erika: Az ún. alkalmatlan idő a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben, Magyar Jog 2009/9. szám

közös tulajdont megszüntető módok nem jöhetnek szóba –, illetőleg az előzőekben írt összefüggésben az alkalmatlan idő.

- [70] A teljesítőképesség hiánya, a válaszokból kitűnően, tipikusan úgy vezet a bíróságok ítélezési gyakorlatában a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasításához, hogy a természetbeni megosztás nem lehetséges, és a felek az árverési értékesítés ellen valamennyien tiltakoznak, illetve ez a mód a bennlakó tulajdonostárs érdekét súlyosan sértené, pl. az ingatlant terhelő rendkívül magas hiteltartozások miatt, ami egyúttal az árverési értékesítés sikerét is kétségessé teszi. Itt is tetten érhető, hogy a gyakorlatban a teljesítőképesség hiánya és a tulajdonostárs méltányos érdeke mint keresetet elutasító okok, összefonódnak, egymást erősítik. Ennek mutatója az is, hogy csak elenyészően kevés esetben került sor a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására azzal az indokolással, hogy a közös tulajdon tárgyát képező ingatlant terhelő pénzügyi kölcsön összege az ingatlan forgalmi értékét meghaladja.
- [71] Az eddigi gyakorlat azt mutatja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elutasító ítéletek többsége – kb. 40%-a – a PK vélemény VII. pontjában írt szempontok alkalmazásán (azok ötvözésén) alapul.
- [72] A tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő körülménynek értékelték a bíróságok, ha:
1. a bennlakó tulajdonostárs a felperes tulajdoni illetőségét nem képes magához váltani, és lakhatását a tulajdonjoga megszüntével nem tudja megfelelően biztosítani, illetőleg másnak [(kiskorú) gyermeknek] a lakhatásáról is gondoskodnia kell, ezért az egyedül lehetséges árverési értékesítés súlyosan méltánytalan rá nézve;
 2. a tulajdonostársak között hosszú éveken át fennálló (korábban kialakított) használati elkülönülés áll fenn, és ennek fenntartásához az alperes tulajdonostársnak méltányolható érdeke fűződik, amely állapot fennmaradása a felperes érdekeit sem veszélyezteti;
 3. más dologi jog [tipikusan (özvegyi) haszonélvezet] értékcsökkentő hatása befolyásolja az ingatlan forgalmi értékét;
 4. az ingatlanon fennálló magas összegű hiteltartozás jelentősen lecsökkenti a legkisebb árverési vételár összegét, vagy az árverés sikerét kétségessé teszi;
 5. az idő alkalmatlan [beleértve ebbe a kedvezőtlen piaci árakat, az alperes tulajdonostárs személyében rejlő okokat (pl. egészségi állapot)].
- [73] Látható, hogy a gyakorlat már sok esetben nem is utalt vissza az 1959-es Ptk. 5.§-ára, a bíróságok autonóm módon, e törvényhelyre való hivatkozás és teszt alkalmazása nélkül döntöttek a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasíthatóságáról. Valójában ez a szemlélet mutatkozik meg a PK vélemény VII. pontjának indokolásában is.
- [74] Mindamelllett a joggal való visszaélés tilalmának az alkalmazását – tekintettel annak generálklauzula jellegére – a Ptk. szabályai sem zárják ki. Ezzel összefüggésben azt hangsúlyozni kell, hogy a joggal való visszaélés az alanyi jog gyakorlásának a jog társadalmi céljához kötött korlátja, így a tulajdonostárs szociális és személyes

körülményei, a közös tulajdon megszüntetését kérő tulajdonostárs joggyakorlásának visszaélésszerűségét nem alapozhatják meg. Ezt azért szükséges hangsúlyozni, mert a bírói gyakorlat – amint arra a PK vélemény VII. pontjához fűzött indokolás is utal²⁶ – szélesebb körben is lehetővé tette a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítását. Így alakultak ki annak a Ptk. rendelkezéseiből már le nem vezethető esetkörei (tulajdonostárs személyi körülményei, az életének elnehezülése, lakhatásának megghiúsulása stb.).

[75] Ugyanakkor a Ptk. 5:83.§ (2) bekezdése már kifejezetten azt a szabályt tartalmazza, hogy a közös tulajdon megszüntetését a bíróság akkor nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik. Ezáltal a hatályos szabályok szerint már nincs jogi alapja annak, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elutasíthassa akkor, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Miként a dologi jogi szabályok között – a később kifejtettek szerint – annak sincs közvetlen jogi alapja, hogy a bíróság arra hivatkozással utasítsa el a keresetet, hogy a tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja [Ptk. 1:5. §].

[76] Mindazonáltal az „alkalmatlan idő” kifejezés²⁷ értelmezési tartománya elvileg elég széles lehet ahhoz, hogy bármi annak minősülhessen. A jogalkotó által támasztott elvárás azonban annyiban világos, hogy csak olyan körülmény adhat alapot a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására, amely időleges jelleggel áll fenn. Olyan körülmény, amely tartós vagy állandó jellegű, nem lehet a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasításának az alapja. Így az alkalmatlan idő kifejezés értelmezési tartományába belefér személyes és szociális körülmények figyelembevételére is, de csak akkor, ha ezek a körülmények nem állandóak és nem tartósak, azaz, ha a megszüntetést kérő tulajdonostárs belátható időn belül ismét keresetet terjeszthet elő, amikor már nem lesz akadálya annak, hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntesse. Ha ez nem várható, akkor a közös tulajdon a bíróságnak meg kell szüntetnie.

26 BH 1986.414.

27 I. „A kifejezés maga a II. Világháború előtti magánjogból ered, amikor a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet a bíróság akkor utasította el, ha a piaci áringadozások miatt az adott időpont jelentős anyagi hátránnyal járt volna az egyik tulajdonostárs számára, míg a másikat jelentős előnyhöz juttatja. Ilyen helyzet például a tulajdoni hányad magához váltása olyan időszakban, amikor az árak éppen nagyon alacsonyak, de ez a piaci helyzet csak időleges. Ilyenkor előfordulhat, hogy a közös tulajdon megszüntetésével a tulajdonostárs olcsón jut a másik fél tulajdoni hányadához; a közös tulajdon megszüntetése nem szolgál befektetési vagy haszonszerzési célt, ezért a bíróságok ilyenkor nem adtak helyt a keresetnek.” (Prof. dr. Menyhárd Attila, Kézirat)

II. „Az »alkalmatlan idő« jogintézménye korábbi jogunk (magánjogi törvényjavaslat, 1928.) terméke és eredeti formájában az ingatlan értékesítésének kedvezőtlen jogi vagy gazdasági feltételének a megszüntetési kereset elutasítására vezető figyelembevételét jelentette, voltaképp mindkét peres fél részére. (Szladits: A magyar magánjog vázlat 276. o.)

A bírói gyakorlat az alkalmatlan idő további esetköreit dolgozta ki, ilyennek tekintve a lakásínséget, a pénz és az ingatlanok értékének hullámzását vagy a gazdasági recesszió hatását. E szerint az alkalmatlan idő intézménye eredetileg kifejezetten a piaci viszonyok átmeneti, kedvezőtlen alakulásának figyelembevételét tette lehetővé, érvényesítése a perben az alperes kifogása útján történhetett.

Az 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) megalkotásával az alkalmatlan idő intézményét a jogalkotó kiiktatta arra figyelemmel, hogy a szocialista gazdasági és társadalmi berendezkedés keretei között a jogintézmény alapjául szolgáló kiszámíthatatlan gazdasági változások nem jellemzők, ezért annak a peres eljárásban történő figyelembevételére sincs ok. Vélhetőleg az ezt követő »agyonhallgatás« vont egyfajta misztikus ködöt a fogalom köré, jóllehet szélesebb értelemben vett tartalmára az ítélkezési gyakorlat továbbra is támaszkodott.” (dr. Varga Edit, Kézirat)

- [77] A Ptk. 5:83.§ (2) bekezdésével a jogalkotó célja az volt, hogy a joggal való visszaélés tilalmát [Ptk. 1:5.§] ebből a szempontból a Ptk. tehermentesítse, azaz ma egy általános generálklauzula alkalmazási körébe tartozzon ennek a kérdésnek az elbírálása. Nem volt kifejezett jogalkotói cél a bírói gyakorlat jelentős megváltoztatása. Az az álláspont azonban mégsem tartható, amely szerint „[a] korábbi bírói gyakorlat alkalmazhatónak tűnik, azonban új esetek is akadályát képezhetik a megszüntetésnek.”²⁸, vagyis amely magától értetődőnek tekinti, hogy gyakorlatilag tovább él a PK vélemény VII. pontjában írt szempontrendszer (továbbiakkal is kibővítve).
- [78] Mindez azt jelenti, hogy mégis szükségessé válhat a bírói gyakorlat újragondolása, elsősorban abból a szempontból, hogy a tulajdonostárs személyes körülményei, szociális (anyagi) helyzete lehet-e a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására okot adó körülmény.
- [79] A tulajdonostársak érdekei mérlegelésének, és a mérlegelés elutasításra vezető eredményének a továbbiakban törvény által nevesített esetei: a visszaélésszerű joggyakorlás és az alkalmatlan idő. Az utóbbihoz kapcsolódóan, a kérdést a másik oldalról megközelítve, meg kell említeni, hogy továbbra sem zárhatók ki az olyan helyzetek, amikor az alkalmatlan idő ellenére – a törvénynek a megszüntetést kifejezetten kizáró rendelkezésével szemben – indokolt a közös tulajdon megszüntetése (pl. az eddigi gyakorlat szerint is hozhatott a bíróság megszüntető ítéletet, ha más körülmények – így a tulajdonostárs összeférhetetlen, agresszív magatartása – azt az alkalmatlan idő ellenére is indokolta).
- [80] Tartalmát tekintve a visszaélésszerű joggyakorlás a tulajdonostárs (a perbeli felállástól függően: akár a felperes, akár az alperes) szándékos, tehát szubjektív indíttatású igényérvényesítése, míg az alkalmatlan idő esetkörébe objektív, időlegesen fennálló, a tulajdonostársak által átmenetileg elháríthatatlannak minősülő körülmények tartoznak.

VIII. A bennlakó tulajdonostárs feljogosítása az ingatlanban való bennmaradásra

1.

- [81] A 2008-ban megalkotott PK véleményben a Kúria (akkor Legfelsőbb Bíróság) Polgári Kollégiuma szakított azzal a PK 10. számú állásfoglaláson alapuló bírói gyakorlattal, amely szerint a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostárs kiköltözésre kötelezését a bíróság csak akkor rendelheti el, ha arra kötelezettséget vállal. Ennek az álláspontnak az életviszonyok megváltozását követően a jogszabályi háttere megszűnt. A közös tulajdon megszüntetésével a bennlakó volt tulajdonostárs – tulajdonjogán alapuló – használati jogosultsága is megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik, és az 1959-es Ptk. 193.§ (1) bekezdése alapján köteles a lakását is az arra jogosult tulajdonostárs vagy árverési vevő birtokába bocsátani.
- [82] Ezért szólt úgy a PK vélemény II. pontjához fűzött indokolás, hogy „ha [...] erre irányuló keresetet (vizontkeresetet) terjesztettek elő” a bíróságnak a tulajdonjogát elvesztő fél kiköltözését általában el kell rendelnie. A PK vélemény sem zárta ki

28 Polgári Jog, Dologi Jog az új Ptk. Magyarázata a IV./VI. HVG-Orac, 2013. – a Ptk. 5:83.§-ához kapcsolódó magyarázat

azonban, hogy lehetségesek olyan élethelyzetek, amikor a bennlakó tulajdonostárs nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre. Kimondja ezért „[h]a azonban ez méltányos érdekét súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával”.

[83] A joggyakorlat-elemző csoport által lefolytatott vizsgálat eredményeként – 4 ítélet tábla és a kérdésre érdemi választ adó 12 törvényszék összefoglaló jelentése alapján – három csoportba sorolhatók azok a tényállások, amelyek esetében a bíróság a bennlakó tulajdonostársat feljogosította az ingatlanban való bennmaradásra. Ezek: a) amikor a bennlakó tulajdonostárs váltja magához a benn nem lakó tulajdoni hányadát, b) amikor a benn nem lakó váltja meg a bennlakó tulajdoni illetőségét, és c) amikor a bíróság árverési értékesítést rendel el. A magához váltás tipikus esete, amikor a bennlakó kéri a másik fél tulajdoni hányadának a tulajdonába adását. Az esetek többségében ezt a benn nem lakó tulajdonostárs nem ellenezte, feltéve, hogy a bennlakó teljesítőképességének igazolása megtörtént.

[84] Azokban az esetekben, amikor mindkét tulajdonostárs kérte a másik tulajdoni hányadának magához váltását, a bíróságok a következők szerint döntöttek:

1. családvédelmi szempontok: a bennlakó neveli a közös kiskorú gyermek(ek)et, a bennlakó szülőjének haszonélvezeti joga van az ingatlanon vagy résztulajdonos;
2. a bennlakó hosszú idő (évtizedek) óta bennlakik az ingatlanban, és/vagy ahhoz érzelmi kötődése fűződik (pl. szülőháza volt);
3. a bennlakó az ingatlant bővítette, vagy más értéknövelő beruházásokat végzett; volt házastársak esetén egyiküknek a különvagyonából jelentősebb ráfordításai voltak;
4. nagyobb tulajdoni hányad;
5. a benn nem lakó tulajdonostárs lakhatásának megoldottsága;
6. a fél telephelyköteles gazdasági tevékenységét az ingatlanon folytatja.

[85] A vizsgált ügyekből szerzett tapasztalatok szerint lényegesen ritkábban előforduló eset, amikor a benn nem lakó tulajdonostárs váltja magához a bennlakó tulajdoni illetőségét, mert a benn nem lakó tulajdonostárs általában nem kívánja lakottan megváltani az ingatlant. Erre a megoldásra a vizsgált ügyekben mégis akkor került sor, ha:

1. a bennlakó jelentős értéknövelő beruházást végzett, és a magához váltó fél nem ellenezte, hogy benn maradjon;
2. a felperes már a keresetlevélben így kérte a bennlakó tulajdoni illetőségének magához váltását, vagy a felek ilyen tartalmú egyezségeket kötöttek;
3. a bennmaradásra feljogosított fél hosszú idő óta (a konkrét esetben: 1949 óta) lakott az ingatlanban, és a másik fél, illetve a jogelődje soha nem volt birtokban;

4. a kiköltözésre kötelezés a gyermekként, majd családjával együtt bennlakó, a szülők gondozását és eltemetetését is ellátó felet méltánytalan helyzetbe hozná.

[86] Az árverési értékesítés elrendelése esetén a bíróság – az árverés sikere érdekében – rendszerint kötelezi a bennlakó tulajdonostárs(ak)at arra, hogy sikeres árverés esetén az ingatlant bocsássa az árverési vevő birtokába. Ezt az esetek túlnyomó részében a bennlakó maga vállalta vagy nem ellenezte. Meg kell jegyezni, hogy ha az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, a haszonélvező nem kötelezhető a kiköltözésre.

[87] Kivételesen fordul elő, hogy a bennlakó tulajdonostárs a sikeres árverés esetén is bennmaradhat az ingatlanban. Ennek a vizsgálati jelentésekben előforduló esetei:

1. a bíróság erre irányuló kereseti kérelem hiányában nem kötelezte a bennlakót az ingatlan elhagyására;
2. házastársi közös vagyon megosztásának keretében a bíróság az ingatlan árverési értékesítését rendelte el, de használati jogot alapított az egyik volt házastárs javára az általa addig lakott lakrészre, a nála elhelyezett kiskorú gyermekre tekintettel az árverési vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított öt év időtartamra, a másodfok a használati jogot a gyermek 18. életévéig látta indokoltnak biztosítani;
3. volt házastársak esetén a bíróság arra tekintettel jogosította fel a további bennlakásra a tulajdonostársat, hogy a saját háztartásában neveli a felek két közös kiskorú gyermekét;
4. a bennlakó javára holtig tartó haszonélvezeti jog áll fenn a tulajdonostárs hányadán (a felperes emiatt maga sem kérte árverés esetére a kiköltözésre kötelezést);
5. volt élettársaknak egymás tulajdoni hányadán kölcsönösen haszonélvezeti joga áll fenn, a felperes a közös tulajdon megszüntetése esetére erről lemondott, egyik fél sem volt teljesítőképes, sikeres árverés esetén a bíróság a felperest kötelezte az ingatlan elhagyására, az alperest viszont haszonélvezeti joga miatt nem;
6. haszonélvezeti jog alapján bennmaradó harmadik személy (II. rendű felperes) miatt árverési értékesítéssel nem szüntethető meg a közös tulajdon.

[88] A vizsgált esetek azt mutatják, hogy a bennlakó tulajdonostársnak az ingatlanban való bennmaradásra feljogosítása helyes szempontok alapján, a hosszú ideje általánosan követett bírói gyakorlatnak megfelelően történik. Összefoglalva megállapítható, hogy ha a bennlakó fél vált magához, ilyen feljogosításra külön tulajdonképpen nincs is szükség, hiszen a másik (többi) tulajdonostársnak a tulajdonjogán alapuló használati részjogosultsága a tulajdonjoga elvesztésével megszűnik, a magához váltás és a bennmaradás szempontjai egybeesnek, akár a felek egyező kérelmén, akár a magához váltó kérelmére történik a döntés. A benn nem lakó tulajdonostárs magához váltása mellett a tulajdonjogát elvesztő fél feljogosítására a további bennmaradásra – a felek ilyen tartalmú megállapodása hiányában – csak nagyon kivételes esetekben kerül sor (különös méltánylást érdemlő családvédelmi érdek, évtizedek óta történő bennlakás, jelentős értéknövelő beruházás a bennlakó

részéről stb.). Ugyanez a helyzet árverési értékesítés elrendelése esetén is azzal, hogy ilyenkor a bennmaradás magának az árverésnek a sikerességét is erősen kétségessé teheti.

[89] Mindezekből az a végső következtetés adódik, hogy a bíróságok által adott válaszokból kirajzolódó gyakorlat fenntartása indokolt.

2.

[90] A bíróságok egy része a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseten belül – a módjának meghatározása mellett – megkívánja azt is, hogy a bennlakó kiköltözésre kötelezésére legyen kifejezett kereseti (vizontkereseti) kérelem, és ennek való helytadással, illetve elutasítással rendelkezik a használat kérdéséről. Más esetekben a keresettel (vizontkeresettel) szembeni ellenkérelmet is elegendőnek tartják az ellenérdekű fél kiköltözésre kötelezéséhez. (Előfordult, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezésben előterjesztett kérelem alapján kötelezte a bennlakót az ingatlan elhagyására.)

[91] Tipikusan a következő esetek azok, amelyekben a bíróságok nem követelnek meg külön kereseti (vizontkereseti) kérelmet a kiköltözésre:

1. ha a felperes a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítéssel, beköltözhetően kéri; ebbe – úgy tűnik – beleértik az olyan rendelkezésre irányuló kérelmet is, hogy a bíróság ítéletében a sikeres árveréstől számított megfelelő határidőn belül kötelezze a bennlakót arra, hogy az ingatlant bocsássa az árverési vevő birtokába;
2. ha a közös tulajdon megszüntetésének több ingatlan a tárgya (tipikusan házastársi közös vagyon megosztása esetén), a bíróság nem követel meg ingatlanonként külön kereseti (vizontkereseti) kérelmet, hanem az ingatlanokat „elosztja” a felek között és a feleket – értelemszerűen – kölcsönös és egyidejű birtokbaadásra kötelezi;
3. ha a bennlakó tulajdonostárs a kiköltözést vállaló nyilatkozatot tesz, a bíróság a közös tulajdon adott megszüntetési módja mellett (pl. a benn nem lakó vált magához, árverés), nem követeli meg a kiürítésre kötelezés iránti külön kereseti kérelmet.

[92] Előfordul az is, hogy a „kiköltözést nem ellenző felet” kötelezik az ingatlan elhagyására.

[93] A vizsgálat feltárt olyan gyakorlatot is, hogy ha a fél nem terjeszt elő külön a kiköltözésre kérelmet, a bíróság „rákérdez” erre, és így pontosítja a keresetet, de olyat is, hogy a bennlakó nyilatkozatát kéri arról, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén hajlandó-e kiköltözni, és ha nem talál olyan körülményt, amely miatt az ingatlan elhagyására kötelezés számára méltánytalan lenne, elrendeli a kiköltözést.

[94] Többségében tehát a bennlakásra való feljogosítást a bíróságok nem kötik külön kérelemhez, elegendőnek tartják azt a nyilatkozatot, hogy a bennlakó nem vállalja az ingatlan elhagyását, vagy a kiköltözésre kötelezését ellenzi.

[95] Mindezeknek az adatoknak az ismeretében a joggyakorlat-elemző csoport úgy ítéli meg, hogy önmagában a PK véleménynek a fentebb idézett megfogalmazásából nem

következik az, hogy elutasítási ok lenne, ha a felperes keresetlevele nem tartalmazza azt a kifejezett nyilatkozatot, hogy kéri a másik felet az ingatlan kiürítésére kötelezni. A PK vélemény indokolásában a viszontkeresetre utalásnak a jövőre nézve sem indokolt olyan értelmet tulajdonítani, hogy ebben a körben nem csupán ellenkérelemre, hanem viszontkeresetre van szükség. Itt a viszontkereset megnevezés csupán azt juttatja kifejezésre, hogy gyakran más irányú (pl. ráépítésen alapuló tulajdonjog megállapítása iránti) perben előterjesztett viszontkereset alapján kell a bíróságnak döntenie a közös tulajdon megszüntetéséről.

[96] Ha tehát a közös tulajdon megszüntetése iránt kereseti kérelmet előterjesztő felperes vagy a közösség megszüntetését viszontkeresetében kérő alperes a közös tulajdon olyan módon való megszüntetését kéri, amelyben értelemszerűen benne van az, hogy a bennlakónak el kell hagynia az ingatlant (pl. beköltözhető árverési értékesítés), a hiánypótlás mellőzhető, elegendő a per folyamán beszerezni a nyilatkozatát arra vonatkozóan: kéri-e a bennmaradó, tulajdonjogát elvesztő fél kiköltözésre kötelezését. Nem elégedhet meg azonban a bíróság a bennlakónak azzal a nyilatkozatával, hogy nem vállalja az ingatlan elhagyását vagy a kiköltözésre kötelezését ellenzi, hiszen az előzőekben kifejtettek szerint a bíróság főszabály szerint a volt tulajdonostársat kiköltözésre kötelezi, mert nincs jogszabályi alapja annak, hogy a kiköltözésre kötelezését csak akkor rendelheti el, ha arra kötelezettséget vállal.

[97] A bíróság hivatalból való „tájékoztatási” kötelezettsége azon alapszik, hogy az 1959-es Ptk. 148.§ (4) bekezdéséből és a Ptk. 5:84.§ (6) bekezdéséből egyértelműen következik: a bíróságnak nemcsak a felek által megjelölt, hanem – az előzőekben összefoglalt kivételektől eltekintve – valamennyi olyan megosztási mód lehetőségét hivatalból is vizsgálni kell, amely ellen valamennyi tulajdonostárs nem tiltakozik. Következésképpen minden elvileg lehetséges megosztási módra vonatkozóan be kell szerezni a felek nyilatkozatát, és egyidejűleg tisztázni kell azt is, hogy a közösség megszüntetését kérő fél beköltözhető vagy lakott állapotban kéri-e a megszüntetés bármelyik módozatát, azaz kéri-e a bennlakó tulajdonostárs kiköltözésre kötelezését, illetőleg hajlandó-e a tulajdonostárs által lakott ingatlan magához váltására. Ezzel egyidejűleg vagy hiánypótlás keretében indokolt beszerezni a felek nyilatkozatát a használati jog esetleges alapításához szükséges kérdéseket illetően is.

[98] A vizsgálat olyan gyakorlatot is feltárt, hogy ha a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a korábban használatilag megosztott ingatlan használati rendjének megváltoztatására merült fel igény, ez utóbbi kérdésben a bíróság részítéletet hoz, és ennek jogerőre emelkedése után folytatja a pert.

[99] A joggyakorlat-elemző csoport szerint egyértelmű, hogy amennyiben a bíróság vagy a tulajdonostársak az ingatlan használatát korábban – akár ráutaló magatartással – rendezték, ezt a közös tulajdon megszüntetésénél annyiban irányadónak kell tekinteni, hogy a rendezés tartalma meghatározza: ki(k) tekinthető(k) jogszerű bennlakónak. Ha pedig – az előzőek szerint – a használat újrendezésére merül fel igény a közös tulajdon megszüntetése iránti perben, annak elbírálása legfeljebb volt házastársak, illetve élettársak esetén (Ptk. 4:85.§, 4:95.§) minősül előkérdésnek. Egyébként az elbírálásának nem kell megelőznie a közös tulajdon megszüntetéséről szóló döntést, hiszen a megszüntetés alkalmazott módja azt tárgytalanná teheti.

IX. A bennmaradó tulajdonostárs lakáshasználatának jogcíme

- [100] A bennmaradó volt tulajdonostárs kvázi bérlői státuszát, aminek alkalmazása a PK 10. állásfoglaláshoz kapcsolódott, a gyakorlat mára egyértelműen elveti, ez a jogcím egyik vizsgálati anyagban sem jelent meg.
- [101] A bennmaradó volt tulajdonostárs használatának a jogcíme a PK vélemény II. pontja értelmében lehetett: a) haszonélvezet, b) a használat joga vagy c) a felek megállapodása alapján használatra feljogosító más jogosultság. A Ptk. alapján indult ügyekben az 5:84.§ (4) bekezdése szerint, ha ebben a kérdésben a bíróság dönt, akkor – a teljes ingatlanra vagy annak egy részére kiterjedő – használati jog alapításáról lehet szó.
- [102] Az utóbbi alapításának – figyelemmel a PK véleményben adott iránymutatásra – elvileg gazdag gyakorlatának kellett volna kialakulni a vizsgálat időszakára. Valójában ennek a gyakorlata – amint azt a részletes vizsgálatot megelőzően szerzett tapasztalatok is előrevetítették – nem alakult ki. A válaszok között túlnyomó többségben vannak azok a döntések, amelyekben a bíróság sem megváltás, sem árverési értékesítés esetén nem jelölt meg jogcímet az ítélet rendelkező részében – de az indoklásában sem – a bennmaradó tulajdonostárs lakhatási jogára.
- [103] Egy ítéletábrán és hét törvényszéknek a kérdést érintő válaszai között mindösszesen három olyan ügy fordult elő, amelyben a bíróság követte a PK véleményben adott iránymutatást, és egy esetben haszonélvezetet, két esetben használati jogot alapított. Abban az ügyben, amelyben a bíróság az ítéletében haszonélvezetet alapított a bennmaradó tulajdonostárs javára, nem korlátozta sem időben, sem térben a haszonélvezet terjedelmét. A másik két ügy egyikében a bíróság házastársi közös vagyon megosztása keretében, árverési értékesítéssel szüntette meg a közös tulajdont, és az árverés sikere esetére a kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása érdekében alapított a bennmaradó volt tulajdonostárs házastárs javára, a korábban is általa használt lakrészre használati jogot. Ennek időtartamát az elsőfokú bíróság az árverési vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított öt évben, míg a másodfokú bíróság – ezt megváltoztatva – a gyermek 18 éves korának betöltéséig határozta meg, és gondoskodott a használat jogának bejegyeztetéséről. A másik ügy abból a szempontból érdemel figyelmet, hogy a bíróság oly módon alapított – meghatározott időre – használati jogot, hogy annak értékét a tulajdoni hányad ítélethozatalkori forgalmi értékéből levonta, azzal az indokkal, hogy ezzel a volt tulajdonostárs „mintegy lelakja” a forgalmi értékből rá eső hányadot. A bíróság ebben az ügyben a használat jogának bejegyzéséhez okiratot nem követelt meg, ellenben az ingatlanügyi hatóság megkeresésében rögzítette a bejegyezhetőség feltételét annak megjegyzésével, hogy korlátozott használati jog (osztott használat) esetén nyilvánvalóan legalább az ingatlan műszaki alaprajzának becsatolását meg kell követelni.
- [104] A teljesség igényével meg kell említeni, hogy a bíróságok több olyan ügyre hivatkoztak, amelyekben a használati jog „megállapításával” kifejezés szerepel, de a válaszokból az nem derült ki, hogy dologi jogi jellegű használati jog alapításáról (1959-es Ptk. 165.§), vagy a lakáshasználat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül

történő – lényegében kötelmi jellegű – további biztosításáról van szó. Arra viszont van adat, hogy abban a néhány esetben, amikor a bíróság feljogosította a bennmaradó tulajdonostársat az ingatlan egy részének további használatára, az ítélet rendelkező részében – a felek által benyújtott egyszerű vázrajz alapján – körülírta, hogy a használat mire terjed ki.

- [105] Mindezek ismeretében a joggyakorlat-elemző csoport hangsúlyozza: nem tartható az a gyakorlat, hogy a bennmaradó volt tulajdonostárs használatának a jogcímét a bíróság nem határozza meg egyértelműen, mert ez a magához váltó tulajdonostárs, árverési vevő, illetve a bennmaradó volt tulajdonostárs között további viták forrása lehet. A jövőre nézve rámutat, hogy a 109/1999. FVM rendelet (Inyvtv.vhr.) 11.§ (1) bekezdése értelmében a használati jog a teljes ingatlanra vagy annak természetben meghatározott (pl. lakáshasználat) vagy területnagyságban kifejezett részére szólhat. Az utóbbi esetekben az ennek bejegyzéséhez szükséges vázrajznak a bíróság rendelkezésére kell állnia, és ezt az ítélet mellékletévé kell tenni. A 11.§ (2) bekezdésére tekintettel irányadó 10.§ (2) bekezdése alapján az ítélet rendelkező részének tartalmaznia kell a használati jog időtartamát is. Ezen túlmenően rögzítendő, hogy miután a használati jog dologi jogi – és nem kötelmi alapú – jogosultság, és alapítása esetén ennek értékcsökkentő hatását a használati jog jogosultja viseli, a későbbiekben használati díj fizetésére nem köteles.

X. A bennlakás folytán bekövetkezett értékcsökkenés mértékének megállapítása

- [106] A bírói gyakorlatban következetesen érvényesülő elv: a saját bennlakásának értékcsökkentő hatását az a tulajdonostárs viseli, aki az ingatlanban a közösség megszüntetése esetén bennmarad. Ami azt jelenti, hogy amennyiben ő vált magához, a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának ún. „beköltözhető forgalmi értékét” kell megfizetnie, ha a benn nem lakó fél vált magához, akkor pedig a bennmaradó csak a tulajdoni hányadának ún. „lakott forgalmi értékét” kapja megfelelő ellenértékként. Árverési értékesítés elrendelése esetén ugyanez az elv érvényesül: mind a legkisebb vételár, mind az azt meghaladó vételár felosztásánál a bennmaradó a lakott értékhez juthat hozzá, ha a bíróság nem kötelezi kiköltözésre. Értékcsökkentő tényező lehet még a tulajdonostárs haszonélvezeti joga.
- [107] A beköltözhető és a lakott érték megállapítását a bíróságok szakkérdésnek tekintik, bár arra is van példa, hogy a tulajdonostárs haszonélvezeti jogának értékcsökkentő hatását a bíróság az Itv. 72.§-a alapján számolta. Míg az 1959-es Ptk. alkalmazásában változatlanul fenntartandó az a bírói gyakorlat, hogy a saját bennlakásának értékcsökkentő hatását a bennmaradó tulajdonostárs viseli, a jövőre nézve a bíróságnak törvényen alapuló kötelezettsége ennek az elvnek az érvényesítése, miután ezt a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdése most már normaszinten is kimondja.
- [108] A bennlakás értékcsökkentő hatása mindig a felek egymás közötti viszonyában értékelhető. Nem ad alapot ezért a megváltási ár csökkentésére, ha a fél kérelmére a bíróság a bennlakó nagykorú gyermek(ek)től megvonja a lakáshasználatot. Egybehangzó viszont a feltárt gyakorlat abban, hogy a bennlakó kiskorú gyermek(ek) lakáshasználati jogát minden esetben figyelembe kell venni. Ez azt jelenti, hogy ha a kiskorú gyermek(ek) a bennmaradó tulajdonostársnál van(nak) elhelyezve, a

bennlakásuk értékcsökkentő hatását nem lehet egyedül a bennlakóra hárítani, hanem azt mindkét tulajdonostárs szülő viseli.

- [109] A kiskorú gyermek(ek) bennlakása folytán előállt értékcsökkenés elszámolása tekintetében viszont eltérő a bírói gyakorlat. Vannak olyan döntések, amelyekben a bíróság a beköltözhető forgalmi értéket csökkenti meghatározott százalékkal (konkrét esetekben 10-25-30%), és a fennmaradó összeget osztja meg a tulajdonostársak között a közös tulajdon megszüntetési módjától függően. Más esetekben a beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbözetét veszi alapul, és a különbözet bizonyos hányadában (konkrét esetekben 10-20%) számolja el a gyermek(ek) lakhatási jogának értékét. Többséginek – a vizsgált ügyek alapján – az utóbbi álláspont mondható. Olyan általános következtetést nem lehet levonni az összefoglaló jelentésekből, hogy egy gyermek bennlakása hány százalékos csökkentést jelenthet. Ez ügyenként változott a gyermekek számától és – egyes esetekben – korától is függően.
- [110] Helyes az a gyakorlat is, hogy a kiskorú gyermek(ek) bennlakásának értékcsökkentő hatását a bíróságok mérlegelés alapján – a gyermekek számát, korát, helyzetét (pl. betegségét), a használati jog terjedelmét stb. figyelembe véve – állapítják meg. Az eddig folytatott többségi gyakorlatra is figyelemmel az elsőként említett számítási mód viszont nem támogatható, míg a többségi gyakorlat a következők szerint fejleszhető: vita esetén szükséges ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése a beköltözhető és a lakott (dologi hatályú használati vagy haszonélvezeti jog alapítása esetén az említett jogokkal terhelt) forgalmi érték meghatározása érdekében. Ennek ismeretében a bíróság az említett két érték különbözetében határozza meg a lakottság értékcsökkentő hatását, és az eset körülményeitől függően – mérlegeléssel – dönt arról, hogy magát az értékcsökkenést – egyebek mellett a gyermek(ek)et gondozó szülő végleges és az ő háztartásában nevelkedő közös gyermek(ek) ideiglenes jellegű bennlakására is figyelemmel – mennyiben (milyen százalékban/arányban) indokolt – kizárólag a gyermek(ek) bennlakásának értékcsökkentő hatásaként – mindkét szülőnek egyaránt viselnie [Csjt. 31/B. § (2) és 77. § (1) bek.]. Mindezek elbírálását követően a bíróságnak az ingatlan házastársak (élettársak) között elszámolható értékét a beköltözhető érték és a gyermek(ek) bennlakása folytán előállott értékcsökkenés különbözetében kell meghatároznia, majd – ezt az értéket a házastársak között egyenlő vagy ettől eltérő tulajdoni hányadok esetén más meghatározott arányban felosztva – kell az ingatlanban bennlakó és a gyermek(ek)et gondozó házastársat a benn nem lakó másik házastárssal szemben terhelő megváltási árat, illetőleg a legkisebb árverési vételárat és annak a (volt) házastársak közötti felosztási arányát meghatároznia. Ehhez az előzőekben említett szempontok szolgálnak iránymutatásul.
- [111] Meg kell említeni, hogy a közös tulajdon megszüntetése során a megváltási ár, illetőleg az árverési vételár felosztási arányának a meghatározása körében sem az 1959-es Ptk. 147-148.§-a, sem a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdése nem tulajdonít jelentőséget annak, ha az ingatlanból önként távozó vagy az annak elhagyására kötelezett házastárs a közös kiskorú gyermekekkel együtt költözik el, és az ő jövőbeni lakhatásukat is maga oldja meg.

XI. Alternatív ítéleti rendelkezés

- [112] A vizsgálati anyagok alapján az állapítható meg, hogy a bíróságok a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítéletek túlnyomó többségében egyetlen megszüntetési módot határoztak meg. A bíróságok többsége arról számolt be, hogy a vizsgált ügyek egyikében sem fordult elő, hogy alternatív módon (a sorrendiséget meghatározva), több megszüntetési módról rendelkeztek volna az ítéleteikben.²⁹
- [113] Más jelentések szerint néhány ügyben került sor az alternatív rendezésre. Az ilyen tartalmú döntések két csoportba oszthatók:
1. a bíróság elsődlegesen olyan módon szüntette meg a közös tulajdont, hogy az egyik tulajdonostárs tulajdoni illetőségét a másik tulajdonába adta megváltási ár fizetése ellenében, míg másodlagosan – arra az esetre, ha a megváltási ár megfizetésére előírt teljesítési határidő eredménytelenül telne el – az árverési értékesítést rendelte el, vagy a másik tulajdonostárs tulajdonába adta a tulajdonostársa tulajdoni illetőségét³⁰,
 2. a bíróság elsődlegesen beköltözhető állapotban, másodlagosan – arra az esetre, ha a bent lakó tulajdonostárs sikeres árverés esetére nem vállalja a kiköltözést – a bentlakó tulajdonostárs által lakottan rendelte el a közös tulajdonú ingatlan árverési értékesítését, külön-külön meghatározva mindkét esetre az árverési vételár mikénti felosztását.³¹
- [114] Ezeknek a döntéseknek a száma nem magas, de a vizsgált jelentésekből az a következtetés vonható le, hogy nem elszigetelten, egy-két bíróság gyakorlatában, hanem a bíróságok mintegy harmadánál élő gyakorlat az alternatív tartalmú ítéleti rendelkezés. Nem zárható ki az sem, hogy a bíróságok egy részéről ez a lehetőség az ilyen irányú gyakorlat ismeretének hiányában nem merült fel, noha az ügyek egy csoportjában célszerű lett volna sorrend felállításával többféle megszüntetési módról rendelkezni. Ezen túlmenően az alternatív rendezés mellőzése valószínűsíthetően nem elvi, jogdogmatikai megfontolásokon alapszik, hanem az esetek egy részében azzal magyarázható, hogy annak indokoltsága nem merült fel: vagy azért, mert a közös tulajdon mikénti megszüntetése nem volt vitás a felek között, vagy azért, mert a bíróság az általa választott megszüntetési mód sikerességét nem ítélte bizonytalannak.
- [115] Általánosságban rögzíthető, hogy a hatályos Polgári perrendtartás kifejezetten nem szabályozza, viszont mind a jogirodalom, mind a joggyakorlat elismeri, hogy a bíróság a jogvita tárgyában alternatív döntést is hozhat.³² Ez elsősorban akkor lehet indokolt, ha a jogvita rendezésének többféle megoldási módja is kínálkozik, és ezért a bíróság ezek közül választást kíván biztosítani vagy a kötelezettnek, vagy a jogosultnak. A bíróságnak – ha az ügy körülményei ezt nyomatékosan indokolják – módjában áll választania, hogy a jogvita lehetséges rendezésének sorrendjéről úgy

29 Balassagyarmati Törvényszék, Egeri Törvényszék, Fővárosi Törvényszék, Kaposvári Törvényszék, Kúria, Pécsi Ítéltábla, Pécsi Törvényszék, Szegedi Ítéltábla, Szegedi Törvényszék

30 Debreceni Törvényszék, Gyulai Törvényszék, Kecskeméti Törvényszék, Szekszárdi Törvényszék, Szombathelyi Törvényszék, Tatabányai Törvényszék

31 Debreceni Ítéltábla, Zalaegerszegi Törvényszék

32 A polgári perrendtartás magyarázata (szerk.: dr. SZILBEREKI Jenő és dr. NÁVAI László) Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1976. Első kötet 650. o.

döntsön: a másodlagos rendelkezése csak akkor válik hatályossá, ha a sorrendben előrébb álló döntési alternatívára megszabott teljesítési határidő letelt. Ilyen esetben kielégítést végső soron csak az egyik marasztalás nyer, az elsődleges marasztalás végrehajtására nem kerülhet sor.

- [116] Célszerűségi és pergazdaságossági szempontokat figyelembe véve a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben elfogadhatók a vagylagos kötelezést tartalmazó ítéleti rendelkezések. Különösképpen abban az esetben, ha a megváltásra „feljogosított” fél számára adott teljesítési határidő eredménytelenül telt le, és helye van az árverési értékesítés elrendelésének. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos jogviták végleges rendezését ugyanis az alternatív megszüntetési módok előírása nagyban elősegítheti: egyrészt arra sarkallja a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát megváltási ár ellenében megszerző tulajdonostársat, hogy a megváltási ár megfizetésére irányuló kötelezettségének határidőben tegyen eleget, másrészt megoldást biztosít arra az esetre is, ha a megváltásra köteles tulajdonostárs teljesítőképességének hiánya vagy elégtelensége folytán, avagy más okból nem tud vagy nem akar eleget tenni a fizetési kötelezettségének. Mindezekon túl az egyik tulajdonostárs általi megváltás mint elsődleges megszüntetési mód mellett az árverési értékesítés másodlagos megszüntetési módként való előírása (kivételesen a másik tulajdonostárs részéről történő megváltás elrendelése) mellőzhetővé teheti az elsődlegesen megváltásra kötelezett tulajdonostárs teljesítőképességének, illetve teljesítőképességének a vizsgálatát.³³

XII. Az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzési engedély csatolásától függő megkeresése

- [117] A PK vélemény III. pontja a hatályos Ptk. alkalmazásában már nem irányadó, ám a vizsgálat azt is igazolta, hogy azt a bíróságok – kevés kivételtől eltekintve³⁴ – nem követik az 1959-es Ptk. alapján indított perekben sem. A PK vélemény III. pontja szerint „[a]mennyiben a megváltási ár (értékkülönbözet) megfizetésére a bíróság határidőt állapít meg [...], azzal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változást csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.”

- [118] Ehhez mérten a vizsgálati jelentésekből az állapítható meg, hogy a bíróságok gyakorlata jelentős eltérést mutat:

1. Az ügyek jelentékeny részében a bíróságok a tulajdonjog-változást ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésének feltételül a megváltási ár kifizetésének igazolását szabták, és nem írták elő a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostárstól származó bejegyzési engedély csatolását. Lényegében folytatták a PK vélemény megalkotása előtti következetes gyakorlatukat.³⁵
2. A vizsgált ügyek kisebb részében a bíróság – két bíróság – a PK véleményben írtak szerint járt el, és a megváltási árra (értékkülönbözetre) jogosult felet kötelezte arra, hogy az ellenérték/értékkiegyenlítés átvételével egyidejűleg adjon ki a másik félnek a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését

33 lásd: a más összefüggésben a 13. számú lábjegyzetben hivatkozott határozat indokolása

34 Fővárosi Törvényszék, Pécsi Ítéltábla

35 Debreceni Ítéltábla, Fővárosi Ítéltábla, Kecskeméti Törvényszék, Szegedi Ítéltábla, Szegedi Törvényszék, Szolnoki Törvényszék, Szombathelyi Törvényszék

engedő írásbeli nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt). Az ingatlanügyi hatóság megkeresését pedig azzal a tartalommal rendelte el, hogy a jogváltás a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

3. Néhány ügyben azért tartották szükségtelennek a bejegyzési engedély megadását az eljáró bíróságok, mert a megváltásra kötelezett fél már az ítélelethozatalt megelőzően bírói vagy ügyvédi letétbe helyezte a megváltási árat. Ilyen esetben a tulajdonjog átvezetéséhez – az ítélet jogerőre emelkedésén túl – más feltételt nem írtak elő.
4. Előfordult, hogy az érintett kérdésben egy törvényszéken belül is eltérő döntések születtek. Egyes esetekben a bíróság megkövetelte a bejegyzési engedélyt, más esetekben nem.³⁶

- [119] A vizsgálati jelentésekből az nem derült ki, hogy ha elrendelték a bejegyzési engedély csatolását, azt – a PK vélemény III. pontjában foglaltakra utaláson túlmenően – indokolták-e, és ha igen, mivel.
- [120] A PK véleményben foglaltaktól eltérő döntés rövid indokolása viszont megtalálható a BDT 2010.2349. szám alatt közzétett eseti döntésben.³⁷ Eszerint: „Alaptalan a felperesnek az a kérelme, hogy a bíróság kötelezze az alperest a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat kiadásához, mivel azt a bíróság ítéletében rögzített megkeresés pótolja. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 30.§ (1) bekezdése szerint ugyanis a bíróság ítélete olyan okirat, amely az abban szereplő jog, illetve tény vonatkozásában bejegyzés alapjául szolgálhat”.
- [121] Fontos megjegyezni, hogy a vizsgálati tapasztalatok szerint a bíróságok a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítéletek jelentős részében (lásd előző 1. és 3-4. pontokat) az ingatlanügyi hatósághoz intézett megkeresésben nem írták elő a bejegyzési engedély csatolását, és azt a földhivatalok sem követelik meg, ami azt jelzi, hogy az ingatlanügyi hatóság jogértelmezése szerint sem feltétele a bírósági (hatósági) határozaton alapuló jogváltás bejegyzésének a bejegyzési engedély csatolása.
- [122] Mindezekre tekintettel a joggyakorlat-elemző csoport a PK vélemény III. pontjában foglaltak ellenében a fentiek szerint publikált eseti döntésben foglalt állásponttal ért egyet. Ennek indokai a következők: Az Inyvtv. 26.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését kérelemre vagy megkeresés alapján kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni. A (8) bekezdés szerint, ha a bíróság bejegyezhető jogra, feljegyezhető tényre, illetve az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult és az ingatlan adataiban bekövetkezett változásokra vonatkozó, végrehajtható határozatot hoz, annak alapján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az átvezetés iránt.
- [123] A 32.§ (1) bekezdése szerint a bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak az érintettek és az ingatlan adatait, a bejegyzendő jog vagy tény megjelölését, a jogváltás jogcímét

36 Balassagyarmati Törvényszék, Egri Törvényszék, Gyulai Törvényszék, Pécsi Törvényszék, Szekszárdi Törvényszék, Tatabányai Törvényszék, Veszprémi Törvényszék, Zalaegerszegi Törvényszék

37 Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.008/2009.

kell tartalmaznia, továbbá az f) pont szerint az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedélyező nyilatkozatát.

- [124] A 34.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló jogerős hatósági (bíróági) határozat tartalmára a 32.§ (1) bekezdésében foglaltak az irányadók azzal az eltéréssel, hogy a határozatnak és a bejegyzésre irányuló megkeresésnek – az érdekelt laccímén túl – vagy az érdekelt természetes személyazonosító adatait, vagy az érdekelt családi nevét, utónevét és személyi azonosítóját kell tartalmaznia, továbbá a felek megállapodását a hatóság rendelkezése pótolja.
- [125] Az idézett rendelkezésekből megállapíthatóan a bejegyzési engedélyt a jogalkotó az érdekeltek megállapodásával egy pontban sorolja fel tartalmi kellékként, ami arra utal, hogy ez a két tartalmi elem összetartozik: a megállapodáson alapuló jogváltás bejegyzéséhez szükséges a megállapodás mellett a bejegyzett jogosult bejegyzési engedélye.
- [126] Ez az álláspont a jogirodalomban úgy jelenik meg, hogy „[a] bejegyzésre alkalmas bírósági (hatósági) határozatnak tartalmaznia kell a 32.§ (1) bekezdésében meghatározottakat, kivéve az f) pontban foglaltakat – az érdekeltek megállapodását és a bejegyzési engedélyt –, amelyet a határozat rendelkezése pótol”³⁸
- [127] Ha tehát a bejegyzés alapjául szolgáló okiratok kellékei közül a felek megállapodását a bíróság rendelkezése pótolja, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát sem indokolt az okirat szükségképpen kellékének tekinteni. A megnyugtató megoldást azonban az Inyvtv. hivatkozott 32.§ f) pontjának módosítása jelentené, figyelemmel arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság megkeresésére a jogerős ítélet meghozatalakor mindenképpen szükség van, mert annak széljegyzése ranghelyet ad [Inyvtv. 7.§ (1) bek.].
- [128] A joggyakorlat-elemző csoport hangsúlyozza, hogy a bejegyzési engedély intézménye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult védelmét hivatott biztosítani. Ezt a védelmet kellőképpen biztosítja az, ha a bíróság a megváltási ár kifizetésének az igazolásától teszi függővé a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetését.
- [129] Nem hagyható figyelmen kívül, hogy előfordulhat: a közös tulajdont megszüntető ítéletet a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostárs sérelmesnek tartja, ezért önként nem adja ki a bejegyzési engedélyt akkor sem, ha a megváltásra jogosult tulajdonostárs a megváltási árat maradéktalanul kiegyenlítette. Ez azzal a következménnyel jár, hogy a bírósági ítélet gyakorlatilag végrehajthatatlan. Az előzőekben kifejtett álláspontot követve elkerülhető, hogy a megváltási árat (értékkülönbözetet) hiánytalanul kifizető fél az 1959-es Ptk. 295.§-a alapján – ugyanígy a Ptk. 6:184.§-a szerint – újabb perre kényszerüljön a bejegyzési engedély kiadásának ítélettel való pótlása iránt. Hozzá kell tenni – bár ebben a körben konkrét tapasztalatokról nem lehetett számot adni – a PK vélemény ide kapcsolódó indokolása azért is vitatható, mert a jognyilatkozat ítélettel való pótlása csak akkor jöhet szóba, ha a közös tulajdont megszüntető ítéletet tulajdonátruházó szerződésnek tekintjük.
- [130] A fentiekben túlmenően a PK véleményben foglaltak tarthatatlanságát – egyben a

38 Dr. Petrik Ferenc: Ingatlan-nyilvántartás - Kommentár a gyakorlat számára. HVG-ORAC 2., átdolgozott kiadás, Budapest, 2008. 277. o.

megnyugtató jogszabályi rendelkezés feltétlen szükségességét – mutatja: ha az Inyvt. 34.§ (1) bekezdése úgy értelmezhető, hogy a jogváltozásról rendelkező bírósági (hatósági) határozat önmagában nem elegendő a jogváltozás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséhez, a bejegyzési engedélyt meg kellene követelni akkor is, ha pl. a bíróság ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés tényét állapítja meg ítéletében (elbirtoklás, házastársi, élettársi vagyonközösség), vagy ha bírósági végrehajtás keretében tartott árverésen kerül eladásra az ingatlan, sőt akkor is, ha a tulajdonváltozás alapja kisajátításról rendelkező jogerős közigazgatási határozat. Ezekben az esetekben azonban – helyesen – a gyakorlatban fel sem merül, hogy be kellene szerezni a bejegyzett jogosult engedélyét a jogváltozás átvezetéséhez.

XIII. Részítélet hozatala

- [131] A PK véleménynek az 1/2014. PJE jogegységi határozat szerint a jövőre nézve is irányadó VIII. b) pontjához fűzött indokolás foglalkozik azzal a kérdéssel is, amikor a felperes a tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezett megváltozását állítja, és ennek megállapítása iránt is keresetet indít. Erre az esetre azt az álláspontot tartalmazza, hogy „először ebben a kérdésben kell a bíróságnak részítélettel [Pp. 213.§ (2) bek.] határoznia”. Mindezt kiegészíti azzal, hogy ilyenkor „a részítélet jogerőre emelkedéséig, illetőleg az azon alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megtörténteig a közös tulajdon megszüntetése iránti per tárgyalását a bíróság a Pp. 152.§ (2) bekezdése alapján felfüggeszti”.
- [132] Az ítélkezési gyakorlat viszont nem követi ezt az iránymutatást. Ez annak ellenére megállapítható, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérő tulajdoni hányad megállapítására (főként ráépítés, házastársi vagy élettársi közös vagyon címén) a vizsgált peres ügyek alig egyötöd részében terjesztettek elő igényt.³⁹ Azokban az esetekben, amelyekben a perben a tulajdoni hányadok aránya is vitatott volt, az elsőfokú bíróság az esetek túlnyomó többségében – 86,4%-ban⁴⁰ – az eljárást befejező határozatban, a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg határozott, vagyis nem hozott részítéletet. A vizsgálati jelentésekből kiolvashatóan ennek az lehet az oka, hogy a részítélet hozatala a bíró számára „többletmunkát” jelent, de egyes összefoglalók arra is utalnak, hogy a részítélet az eljárás „szükségtelen elhúzódását” eredményezné.
- [133] Abban a kevés ügyben – a vizsgált ügyek közül 9 esetben –, amikor a bíróság részítéletet hozott, a per tárgyalásának felfüggesztésére mindösszesen 3 esetben került sor. A felfüggesztés helyett a bíróság többnyire arról rendelkezett, hogy a részítélet jogerőre emelkedését követően hivatalból új határnapot tűz ki, de előfordult a felek kérelmére engedélyezett szünetelés és annak többszöri megismétlése is.
- [134] Kétségtelen, hogy a Pp.-nek nincs olyan szabálya, amely szerint – még ha fenn is állnak a részítélet hozatalának a Pp. 213.§ (2) bekezdésében írt feltételei – kötelező lenne a részítélet meghozatala. Továbbmenve, a Pp. 213.§ (3) bekezdésének a közbenső ítéletre vonatkozó utolsó mondatából következően az eljárás annak

39 Ez az ebben a körben megvizsgált 342 ügyből 66 ügyet jelentett azzal, hogy ez az arány jellemzően magasabb a házastársi, élettársi közös vagyon megosztás iránti perekben.

40 66-ből 57 ügyben

jogerőre emelkedése előtt folytatható; más összefüggésben lényeges eljárási szabálysértésnek minősül, ha a bíróság a részítélettel el nem bírált körben a per tárgyalását a részítélet jogerőre emelkedéséig felfüggeszti. Abban az esetben viszont, ha a bíróság a részítéletében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérően állapítja meg a felek tulajdoni hányadait, a tárgyalás felfüggesztésére az ad alapot, hogy be kell várni a jogszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetését. Azaz az ingatlanügyi hatóság eljárása minősül olyan előzetes kérdésnek, amire tekintettel a Pp. 152.§ (2) bekezdés alkalmazásának van helye.

- [135] A joggyakorlat-elemző csoport az előzőek szerint pontosított tartalommal tekinti követendőnek a PK véleményben foglaltakat. A feltárt bírói gyakorlat kritikájaként rámutat arra, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nem feltétel nélküli kötelessége, hogy eleget tegyen a változás átvezetésére irányuló megkeresésnek, indokolt esetben akár el is utasíthatja azt. Ehhez képest a meghozott határozat hatályon kívül helyezésének vagy végrehajthatatlanságának kockázatával jár, ha a bíróság anélkül dönt a közös tulajdon megszüntetéséről, hogy bevárná az ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezett tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Ilyen esetben a per nem a részítélet hozatala, hanem a felfüggesztés mellőzése miatt húzódik el „szükségtelenül”, míg a tárgyalás felfüggesztése esetén az ún. minősített pertartam számítása szempontjából figyelmen kívül marad a részítélet meghozatala és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés megtörténtét követően a tárgyalás folytatásáig eltelt időszak. A szünetelés „hosszabbítgatása” a felek számára kockázatos, a jogintézmény rendeltetésével és céljával ellentétes.
- [136] Az előzőekben kifejtett érvek indokolják a részítélet hozatala körében is a PK véleményben foglaltak fenntartását. Lényeges, hogy a PK vélemény szerint sem szükségszerű minden esetben részítéletet hozni, mert azt annak a két feltételnek az együttes fennállásához köti, hogy a fél a tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezett változását állítja, „és” ennek megállapítása iránt „is” keresetet indít. Ebből következően a házastársak, illetve élettársak vagyoni viszonyaira – amely körben a jogviszony sajátosságaira tekintettel nyomós érvek szólnak amellet, hogy a bíróság csak az eljárást befejező határozatában állapítsa meg a felek tényleges tulajdoni hányadait – a részítélet hozatalára vonatkozó szabály akkor irányadó, ha a felek kereseti kérelme kifejezetten kiterjed a tulajdoni hányad megállapítására is.

XIV. A perköltség viselése

- [137] A PK vélemény – a fentiek szerint a jövőre nézve is irányadónak tartott – VIII. g) pontjához fűzött indokolás szerint a közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostársnak, de mégis inkább a pert megindító félnek az 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 magatartásuk értékelésével kell a perköltség viselése felől határozni. Meg kell jegyezni, hogy a kollégiumi vélemény rendelkező része nem a „szükséges kiadások”, hanem a „készkiadások” megosztott viseléséről szól.
- [138] A PK vélemény nem érint olyan – a joggyakorlat-elemzés során vizsgált –

kérdéseket, mint például azt: 1. hogyan kell megállapítani az eljárási illeték összegét, ha a bizonyítási eljárás eredményeként megállapított forgalmi érték meghaladta azt az összeget, amit a felperes a keresetében megjelölt; 2. a készkiadások (vagy a „felmerült szükséges kiadás”) megosztása milyen szabályok szerint történik; 3. hogyan dönt a bíróság a perköltség viseléséről a kereset elutasítása esetén, illetve a másodfokú eljárásban.

- [139] A joggyakorlat-elemző csoport álláspontja szerint a per tárgyának értékét a valós forgalmi értékben kell megállapítani akkor is, ha az magasabb a fél által megjelölnél. Nem fogadható el a vizsgálat során megfogalmazott eltérő álláspont alapjául szolgáló érvelés, miszerint „nem tűnik indokoltnak a felekre hátrányos következményt alkalmazni olyan tényre hivatkozással, aminek helyes megítéléséhez a bíróság is szakértőt vesz igénybe, vagyis ennek helyes megítélése a felperestől nem volt feltétlenül elvárható”.⁴¹ Az általános – a joggyakorlat-elemző csoport álláspontja szerint is helyeselhető – gyakorlat az, hogy a felperesnek módot kell adni a kereseti követelése felemelésére, egyben fel kell hívni a hiányzó kereseti illeték előlegezésére, figyelmeztetve mulasztása jogkövetkezményére.
- [140] Kifogásolható az a gyakorlat, amely szerint a bíróság mellőzheti az eljárási illeték összegének megállapítását, ha az illetékről rendelkező határozata szerint az eljárási illetéket az állam viseli.
- [141] A gyakorlatban a perköltség megosztása az elsőfokú ítéletekben többségi forma szerint „egyenlő arányban”, kisebb részben „a tulajdoni hányad” arányában történik, és a bíróságok csak kivételesen hivatkoznak az ítéletük indokolásában a PK vélemény VIII. g) pontjában foglaltakra. A jövőre nézve javasolt a perköltségen belül különbséget tenni aszerint, hogy az: a) a közös tulajdon megszüntetése során a pertől függetlenül felmerült kiadás (pl. a megosztási vázrajz beszerzésével felmerült költség) vagy b) a perben felmerült kiadás. Az előbbi viselésére a feleket a tulajdoni hányadaik arányában kell kötelezni, mert ezzel fejezhető ki leginkább az érdekeltségük. Az utóbbi kiadások viselésére pedig a felek a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelezhetőek.
- [142] Helyesen járnak el a bíróságok – ez a gyakorlatuk a jövőre nézve is irányadó kell hogy legyen –, amikor a kereset elutasítása esetében a perköltségviselés általános szabályát alkalmazzák, kivételesen indokát is adva annak, hogy miért nem követik a PK véleményben foglaltakat.⁴² Ugyanígy nem ok nélkül való – a jövőben is követendő – az a gyakorlat, hogy a másodfokú bíróságok a perköltségviselés általános szabályait alkalmazva [Pp. 78.§ (1) bek., 81.§ (1) bek.] döntenek a fellebbezési eljárás költségeiről. Értelemszerűen ugyanez irányadó a Kúria részéről a felülvizsgálati eljárásban.

41 Debreceni Járásbíróság 31.P.23.692/2013. – értékelése: Debreceni Járásbíróság összefoglalója (14. o. 24.10. pont)

42 Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.270/2014.: A perre okot nem adó, és a követelés teljesítését nem ellenző alperesek költségében a felperest kell marasztalni.

Összegzés⁴³

A joggyakorlat-elemző csoport a vizsgálatból levont legfontosabb következtetéseit, elvi megállapításait és a helyes bírói gyakorlat megvalósulása érdekében tett javaslatait az alábbiakban foglalja össze.

I.1. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetlevél befogadásának nem feltétele a hiteles tulajdonilap-másolat (szemle) csatolása akkor, ha a felperes nem hiteles, e-formátumú tulajdoni lapot csatol, szükséges azonban, hogy az ítélelhozatal előtt az aktuális tulajdoni állapot hiteles módon igazolt legyen.

Meg kell vizsgálni, milyen igazgatási vagy más intézkedések szükségesek ahhoz, hogy az irányadó jogszabályoknak megfelelően a bíróságok ingyenesen hozzáférhessenek az e-tulajdoni laphoz.

I.2. A bíróságnak természetbeni megosztásra irányuló kérelem esetén, vagy ha annak elsődlegessége okán ezt a lehetőséget a bíróság hivatalból vizsgálja, gondoskodnia kell arról, hogy az ítélelhozatal előtt a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedély és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz – valamennyi szóba jöhető természetbeni megosztási mód tekintetében – rendelkezésre álljon.

II.1. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia (kényszerű pertársaság). Nagyszámú tulajdonostárs esetén azonban – a per ésszerű időn belüli elbírálása érdekében – mellőzhető a perben állás, ha: a) a jogvita tárgya „jogközösségen belüli jogközösség” felszámolása, így különösen házastársak (élettársak) tulajdonában lévő tulajdoni hányad megváltása valamelyikük részéről, továbbá b) ha a közös tulajdon tárgya használatilag olyan szinten megosztott a tulajdonostársak között, hogy mind a tulajdonjogból fakadó jogok gyakorlása, mind a kötelezettségek teljesítése teljes elkülönülést biztosít. Minden perben egyedileg lehet csak eldönteni, hogy az említett esetekben a felek közötti jogvita a többi tulajdonostárs érdekét olyan mértékben érinti-e, hogy perben állásuk indokolt vagy az ügy sajátosságaira tekintettel mellőzhető.

II.2. A jelzálogjog-jogosult perben állásának szükségességét – ha a jelzálogjog az ingatlan egészét terheli – a II.1. pontban rögzített szempontoknak a figyelembe vételével indokolt megítélni.

III. A megváltási árra vonatkozó teljesítőképesség igazolása a keresetlevélnek nem kelléke, a teljesítőképesség az igényérvényesítés anyagi jogi feltétele. A teljesítőképesség meglétének vizsgálata a perben időben nem korlátozott, általában az első fokú tárgyalás berekesztéséig megtörténhet, de a másodfokú eljárásban is lehetséges. A teljesítőképesség igazolását az ügy körülményeitől függően, rugalmasan kell kezelni, az bármilyen módon történhet, ami megfelelően valószínűsíti, hogy a fél a közös tulajdon megszüntetéséből reá háruló fizetési kötelezettségnek eleget tud tenni. A teljesítőképesség vizsgálata mellőzhető pl. akkor, ha a bíróság a megváltási ár meg nem fizetése esetére másodlagosan a közös tulajdon árverési értékesítéséről rendelkezett, vagy házastársi (élettársi) közös vagyon

43 Az Összefoglaló vélemény főbb megállapításai – KÜSZ 46. § (1) bek.

megosztása iránti perekben az egyéb vagyontárgyak természetbeni megosztására tekintettel.

IV.1. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a kereseti kérelemhez kötöttség elve nem érvényesül, ezért a bíróságnak a törvényben meghatározott sorrendben valamennyi megszüntetési mód lehetőségét hivatalból vizsgálnia kell. Ez alól csak akkor van kivétel, ha a) a felek a közös tulajdon megszüntetését egybehangzóan ugyanazon a módon kérik, annak alkalmazására lehetőség van, és feltételei igazoltak, vagy b) egyes megszüntetési módok kiesnek, mert az adott mód alkalmazása ellen valamennyien tiltakoznak, vagy a természetbeni megosztás, illetve a társasházzá alakítás a felek együttműködésének hiánya miatt nem lehetséges.

IV.2. A megszüntetés módjait a bíróságnak a törvényben meghatározott sorrendben kell vizsgálnia, amelybe a Ptk. alkalmazási körébe eső ügyekben az ingatlan társasházzá alakítása is beletartozik. A társasházzá alakítás a sorrendben az árverési értékesítést megelőzi, mert az utóbbira csak akkor kerülhet sor, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg.

V. Abból, hogy a Ptk. szerint a társasházzá alakítás a közös tulajdon megszüntetésének egyik módja, következik: ahhoz, hogy a bíróság ezt a módot alkalmazza, nincs szükség külön keresetre vagy viszontkeresetre, hanem annak lehetőségét ezek nélkül is vizsgálni kell. Tekintettel azonban arra, hogy a társasház létrejöttéhez alapító okirat szükséges, amelynek meg kell felelnie az ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban előírt követelményeknek, nélkülözhetetlen, hogy legyen olyan fél, aki kérelmezi a megszüntetésnek ezt a módját.

Ha az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja, azt minden esetben az ítélet rendelkező részébe kell foglalni, és annak a jogszabály szerint kötelező elemeken túlmenően, a külön törvényben meghatározott keretek között a felek által lényegesnek tartott kérdések rendezését is tartalmaznia kell.

VI. 1. A IV.1. pontban foglalt kivételektől eltekintve a bíróságnak a Ptk. szerinti sorrendben vizsgálnia kell a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjait. A megszüntetési módra vonatkozó egybehangzó kérelem hiányában tehát a feleket részletesen meg kell hallgatni és nyilatkoztatni kell valamennyi megszüntetési mód tekintetében. Az ítélet indokolásából ki kell tűnnie, hogy a bíróság a törvény szerinti sorrendben előbbre álló megszüntetési mód alkalmazását miért mellőzte, így pl. mivel a közös tulajdon megszüntetés elsődleges módja a természetbeni megosztás, az ítélet indoklásából legalább annak ki kell derülnie, hogy annak érdemi vizsgálatára milyen okból nem került sor.

VI.2. A közös tulajdon megszüntetésének alapjául az ingatlan ítélet meghozatalakori forgalmi értéke szolgál, amelynek megállapításához – a felek egyező nyilatkozata hiányában – szakértői bizonyítás szükséges. A forgalmi érték időszerűségéről a szakértői vélemény kiegészítése útján is gondoskodni kell. A határozat meghozatalakori forgalmi érték irányadó a volt házastársak (volt élettársak) ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén is, kivéve, ha az életközösség megszűnése után bekövetkezett értékváltozás valamelyik fél egyoldalú magatartásának az eredménye.

VII. A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására akkor kerülhet sor, ha a)

nincs olyan mód, amely az adott esetben alkalmazható (pl. természetbeni megosztás, társasházzá alakítás nem lehetséges, egyik fél sem képes a másik hányadát magához váltani, az árverési értékesítés sikere kétséges), b) a tulajdonostárs a közösség megszüntetésére vonatkozó alanyi jogát visszaélészerűen gyakorolja, c) a Ptk. alkalmazása körébe eső esetekben a megszüntetés alkalmatlan időre esik. Az „alkalmatlan idő” kategória általában objektív helyzetet jelent, ami időlegesen áll fenn (pl. az ingatlanárak jelentős átmeneti csökkenése), de abba beleférhet a tulajdonostárs személyes és szociális körülményeinek figyelembe vétele, ha ezek a körülmények átmeneti jellegűek. Mindezekhez képest az „alkalmatlan idő” értelmezési tartományát a jövőben a bírói gyakorlatban előforduló konkrét esetek fényében indokolt meghatározni.

Nem zárhatók ki az olyan helyzetek, amikor az alkalmatlan idő ellenére szükséges a közös tulajdon megszüntetése, ha azt pl. az egyik tulajdonostárs összeférhetetlen, agresszív magatartása indokolja.

VIII.1. Ingatlan közös tulajdonának megszüntetése esetén a bíróság a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostársat az ingatlan elhagyására kötelezi. A bennlakó volt tulajdonostárs feljogosítására az ingatlanban való bennmaradásra – a felek ilyen tartalmú megállapodása hiányában – csak nagyon kivételes esetekben kerülhet sor: pl. különös méltánylást érdemlő családvédelmi érdek, évtizedek óta történő bennlakás, jelentős értéknövelő beruházás a bennlakó részéről. Árverési értékesítés esetén figyelemmel kell lenni arra is, hogy a bennmaradás magának az árverésnek a sikerét is kétségessé teheti.

VIII.2. A bennlakó fél kiköltözésre kötelezéséhez erre irányuló kereseti kérelem szükséges, de önmagában az, hogy a keresetlevél nem tartalmaz erre vonatkozóan kifejezett kérelmet, nem eredményezheti az idézés kibocsátása nélküli elutasítást. Ha a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet (viszontkeresetet) előterjesztő fél a közös tulajdon olyan módon való megszüntetését kéri, amelyben értelemszerűen benne van az, hogy a bennlakónak el kell hagynia az ingatlant, a hiánypótlás mellőzhető, elegendő a per folyamán – akár másodfokon is – beszerezni a nyilatkozatát arra vonatkozóan: kéri-e a bennmaradó, tulajdonjogát elvesztő fél kiköltözésre kötelezését. Ezzel kapcsolatban a bíróságokat hivatalbóli tájékoztatási kötelezettség terheli a közös tulajdon minden elvileg lehetséges megszüntetési módjára vonatkozóan. A kiköltözés akkor is elrendelhető, ha arra a volt tulajdonostárs nem vállal kötelezettséget.

VIII.3. Amennyiben a bíróság vagy a tulajdonostársak az ingatlan használatát korábban – akár ráutaló magatartással – rendezték, ez a közös tulajdon megszüntetésénél annyiban irányadó, hogy meghatározza: ki(k) tekinthető(k) jogszerű bennlakónak. Ha a használat újrendezésére merül fel igény, annak elbírálása legfeljebb házastársak, illetve élettársak esetén minősül előkérdésnek, egyébként az elbírálásnak nem kell megelőznie a közös tulajdon megszüntetéséről szóló döntést, hiszen a megszüntetés alkalmazott módja azt tárgytalanná teheti.

IX. A bennmaradó tulajdonostárs használatának jogcímével kapcsolatban hangsúlyozandó: nem tartható az a – több bíróságon előforduló – gyakorlat, hogy a bennmaradó volt tulajdonostárs használatának jogcímét a bíróság nem határozza meg egyértelműen, mert ez a magához váltó tulajdonostárs, árverési vevő, illetve a bennmaradó tulajdonostárs között további viták forrása lehet. A Ptk. szabályai szerint, ha a bíróság feljogosítja a volt

tulajdonostársat az ingatlan további használatára, akkor a teljes ingatlanra vagy annak egy részére kiterjedő használati jog alapításáról kell rendelkezni (az utóbbi az ingatlan természetben meghatározott vagy területnagyságban kifejezett részére vonatkozhat, amelyhez az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas vázrajz szükséges). Ha a használati jog alapítása meghatározott időre szól, azt az ítélet rendelkező részének tartalmaznia kell.

X. Fenntartandó az a bírói gyakorlat, hogy saját bennlakásának értékcsökkentő hatását a bennmaradó tulajdonostárs viseli, amelyet a Ptk. már normaszinten is rögzít. Ez a használati jog alapítása esetén a tulajdoni hányad ítélethozatalkori forgalmi értékének a használati jog értékével való csökkentését jelenti, és mivel a használati jog dologi jogosultság, a használati jog jogosultja a későbbiekben használati díj fizetésére nem kötelezhető.

Változatlanul helyes gyakorlat, hogy a bennlakó kiskorú gyermekek bennlakásának értékcsökkentő hatását nem lehet egyedül a gyermekekkel bennmaradó volt tulajdonostársra hárítani, hanem azt mindkét tulajdonostárs szülő viseli. A kiskorú gyermekek bennlakásának értékcsökkentő hatását a bíróság mérlegelés alapján állapítja meg. Vita esetén szakértői feladat a beköltözhető és a lakott (használati joggal terhelt) forgalmi érték meghatározása. Ezt követően az a helyes gyakorlat, ha a bíróság az említett két érték különbségében határozza meg a lakottság értékcsökkentő hatását, és az eset körülményeitől (a gyermekek számától, korától, egészségi állapotától stb.) függően, belátása szerint határozza meg, hogy abból arányosan mennyi a gyermekek bennlakására eső rész, amelyet a tulajdonostársak között meg kell osztani.

XI. Célszerűségi és pergazdaságossági szempontokat figyelembe véve elfogadhatók a közös tulajdon megszüntetésének módja tekintetében az alternatív ítéleti rendelkezések, így pl. az egyik tulajdonostárs megváltásra való feljogosítása meghatározott határidőn belül, majd a teljesítési határidő eredménytelen elteltének esetére az árverési értékesítés elrendelése. Az alternatív megszüntetési módok előírása elősegítheti a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos jogviták végleges rendezését, egyrészt sarkallja a magához váltó tulajdonostársat a megváltási ár határidőben való teljesítésére, másrészt megoldást biztosít arra az esetre, ha ennek bármely okból nem tenne eleget. Ez a megoldás a megváltásra hajlandó tulajdonostárs teljesítőképeségének vizsgálatát is mellőzhetővé teheti.

XII. Az ingatlanügyi hatóságnak a bejegyzési engedély csatolásától függő megkeresése a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos tulajdonos-változás átvezetésére a gyakorlatban nem vert gyökeret. Az ingatlan-nyilvántartási szabályokból levezethető, hogy ha bírósági határozat rendel el tulajdonos-változást, a bejegyzési engedélyt a bíróság határozata pótolja. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosult védelmét kellőképpen biztosítja, ha a bíróság ítéletében úgy rendelkezik, hogy a megváltási ár kifizetésének az igazolásától teszi függővé a tulajdonos-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

XIII. Ha a közös tulajdon megszüntetési perben valamelyik fél a tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartáson kívül bekövetkezett megváltozását állítja, és ennek megállapítása iránt keresetet (vizontkeresetet) terjeszt elő, a bíróságnak nem kötelező ebben a kérdésben részítélettel határoznia. Abban az esetben, ha mégis részítéletet hoz, és abban az ingatlan-

nyilvántartási bejegyzéstől eltérően állapítja meg a felek tulajdoni hányadait, a tárgyalás felfüggesztésére nem a részítélet meghozatala ad alapot (ennek törvényi feltételei hiányoznak), hanem az, hogy be kell várni a jogszerzés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését: az ingatlanügyi hatóság eljárása minősül tehát olyan előzetes kérdésnek, amelyre tekintettel a felfüggesztés alkalmazásának van helye.

XIV. A közös tulajdon megszüntetési perekben a per tárgya értékének a valós forgalmi értékéhez kell igazodnia, ha tehát az elfogadott szakértői vélemény alapján az magasabb, mint a felperes által a keresetlevélben meghatározott érték, a felperesnek módot kell adni a kereseti követelés felemelésére, egyben fel kell hívni a hiányzó kereseti illeték előlegezésére. Nem mellőzhető az eljárási illeték összegének megállapítása akkor sem, ha a bíróság határozata szerint azt az állam viseli.

A perköltség viselése tekintetében a jövőre nézve javasolt a perköltségen belül különbséget tenni aszerint, hogy az: a) a közös tulajdon megszüntetése során a pertől függetlenül felmerült kiadás (pl. megosztási vázrajz költsége) vagy b) a perben felmerült kiadás. A közös tulajdon megszüntetése esetén az előbbi viselésére a feleket a tulajdoni hányadaik arányában kell kötelezni, mert érdekeltységük a közösség megszüntetésében leginkább ezzel fejezhető ki, míg az utóbbi kiadások viselésére a felek pernyertességük-pervesztességük arányában kötelezhetőek. A kereset teljes elutasítása esetén, valamint a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban a perköltségviselés általános szabályait kell alkalmazni.

Lezárva: 2016. január 22.

Az összefoglaló véleményt a Kúria Polgári Kollégiuma a 2016. április 4-i ülésén megvitatta és az abban foglaltakkal egyetértett.

Budapest, 2016. április 5.

Dr. Orosz Árpád
a joggyakorlat-elemző csoport vezetője

Függelék

Kérdőív

- 1.) A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perekben a felek milyen módon kérték a közösség megszüntetését, ehhez mérten a bíróság milyen döntést hozott?
- 2.) A keresetlevélhez az ingatlan hiteles tulajdoni lap másolatát, avagy annak a nem hitelesített (elektronikus) verzióját csatolták-e, és ez utóbbit a bíróság elfogadta-e?
- 3.) Abban az esetben, ha a fél a természetbeni megosztást kérte, ahhoz mellékelte-e a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedélyt és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés foganatosításra alkalmas vázrajzot, ha pedig nem, a bíróság mindkét dokumentum beszerzését szükségesnek tartotta-e?
- 4.) A felperes gondoskodott-e az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. b)-c) pontjaiban megjelöltek perbe vonásáról, és ha ezek mindegyikét nem vonta perbe, – így különösen nagyszámú tulajdonostársak esetén a jogvitában közvetlenül nem érintett tulajdonostársakat – azt a bíróság elfogadta-e, és ha igen, mely megszüntetési mód esetében, a döntését ebben a körben mivel indokolta? Ebben a körben tetten érhető-e eltérő gyakorlat a házastársi és élettársi közös vagyon megosztása vagy a Ptk. egyéb rendelkezésein (régii Ptk. 148. §-án, a Ptk. 5:84. §-án) alapuló igények esetében?
- 5.) Előfordult-e, hogy a bíróság szükségesnek tartotta a jelzálogjog jogosultjának a perbevonását abban az esetben is, ha a jelzálogjog az egész ingatlant terhelte?
- 6.) A bíróság a bizonyítási eljárás során vizsgálta-e a közösség megszüntetésének mindazokat a módozatait, amelyeknek a teljesítését a felek nem elleneztek, és ha igen, erre a törvényben megjelölt sorrendben került-e sor; a hatályos Ptk. alkalmazásában tartanak-e ilyen sorrendet?
- 7.) Előfordult-e, hogy a bíróság a természetbeni megosztás lehetőségét annak ellenére nem vizsgálta, hogy a peres felek nem tettek olyan nyilatkozatot, miszerint valamennyien tiltakoznak a megszüntetés e módja ellen, ám a rendelkezésre álló adatok alapján nyilvánvalóvá vált a bíróság számára, hogy arra nem kerülhet sor? Ebben az esetben a bíróság indokolta-e, hogy miért nem vizsgálta a természetbeni megosztás lehetőségét?
- 8.) A bíróság az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor mely időpontot vett figyelembe?
- 9.) A magához váltó fél teljesítőképeségének vizsgálata megtörtént-e, és ha igen, milyen módon; ha a fél pénzügyi hitellel kívánta a megváltási ár megfizetését, a bíróság a teljesítőképeség igazolásaként a pénzügyi milyen tartalmú nyilatkozatát fogadta el?
- 10.) A közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítása érdekében a bíróság megkívánta-e, hogy a felperes erre irányuló keresetet, az alperes viszontkeresetet terjesszen elő; a hatályos Ptk. alkalmazásában kereset vagy viszontkereset nélkül is vizsgálja-e hivatalból a közösség megszüntetésének ezt a lehetséges módozatát?
- 11.) A bíróság az ítélete rendelkező részébe foglalta-e a társasház alapító okiratot, vagy azt az ítéletéhez mellékletként csatolta; ebben a körben a felek részéről milyen előkészítést kívánt meg?
- 12.) Milyen tényállás alapján, mely szempontok értékelése nyomán jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a bennlakó tulajdonostársat feljogosítja az ingatlanban való benmaradásra; a Ptk. hatályba lépése után indult ügyekben a figyelembe vett

szempontrendszer változott-e?

13.) Előfordult-e, hogy a bíróság azt a tulajdonostársat, akit nem jogosított fel a bennmaradásra, erre irányuló kereseti kérelem, viszontkereseti kérelem hiányában kötelezte az ingatlanból történő kiköltözésre? A bíróság keresethez vagy viszontkeresethez, avagy erre irányuló határozott ellenkérelemhez kötötte-e a bennlakó volt tulajdonostárs bennmaradásra való feljogosítását?

14.) Abban az esetben, ha a bíróság a Ptk. hatályba lépése előtt indított perben az egyik tulajdonostársat feljogosította az ingatlanban való bennmaradásra, a bennmaradó tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét hogyan határozta meg?

15.) Amennyiben a bíróság használat jogának alapításával biztosította a tulajdonostárs bennmaradását, hogyan rendelkezett annak a terjedelméről, időbeli hatályáról és milyen okiratokat kívánt meg a használat joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez?

16.) Előfordult-e, hogy haszonélvezettel terhelt ingatlan esetében alapított a bíróság használati jogot, és ha igen, hogyan szabályozta a haszonélvező és e jog jogosultjának viszonyát?

17.) A bennlakás folytán előállt értékcsökkenés összegének megállapításánál milyen szempontokat értékelt a bíróság? Milyen módon vette figyelembe a kiskorú gyermek(ek) bennlakása folytán előállt értékcsökkenést, és hogyan számolta azt el?

18.) Milyen esetben fordult elő, hogy a bíróság alternatív módon, több megszüntetési módról rendelkezett – sorrendet felállítva – az ítéletében?

19.) A keresetet elutasító döntések milyen indokokon alapultak?

20.) A kereset elutasítására vezetett-e, ha az ingatlant terhelő pénzügyi kölcsön összege az ingatlan forgalmi értékét meghaladta?

21.) Amennyiben a kereset elutasítására az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontjában írtak (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.) figyelembe vételével került sor, az milyen tényálláson alapult?

22.) Ha a bíróság a hatályos Ptk. 5:83.§ (2) bekezdése alapján (a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik) utasította el a keresetet, az milyen tényálláson alapult; a bíróság az ítélete indokolásában tett-e különbséget az alkalmatlan idő fogalmi elemei és az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontjában írt feltételek között.

23.) Követte-e a bíróság az 1/2008. (V.19.) PK vélemény III. pontjának azt az iránymutatását, amely szerint, ha a bíróság a megváltási ár (értékkülönbözet) megfizetésére határidőt állapít meg, vagy részletfizetést engedélyez, az ingatlanügyi hatóságot azzal keresi meg, hogy a változás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be?

24.) Hogyan állapította meg a bíróság az eljárási illeték összegét, ha a bizonyítási eljárás eredményeként megállapított forgalmi érték meghaladta azt az összeget, amit a felperes a keresetében megjelölt?

25.) Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontjában foglaltakat figyelembe véve a készkiadások megosztása a felek között egyenlő arányban, avagy a tulajdoni hányadaik arányában történt-e?

26.) A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés során a másodfokú bíróság figyelembe vette-e az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontjában írtakat, avagy a perköltségviselés általános szabályai szerint járt el?

27.) Ha a perben a tulajdoni hányadok is vitásak, a bíróság ebben a kérdésben hozott-e részítéletet, és ha igen, a folytatódó eljárást felfüggesztette-e a részítélet jogerőre emelkedéséig, illetve a jogszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig?

28.) A kereset elutasítása esetén a perköltség viseléséről a perköltségviselés általános szabályai, vagy az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontjában foglaltak szerint határozott-e a bíróság?

29.) Figyelembe vette-e a bíróság a közös tulajdon megosztási módjának meghatározásánál, ha korábban az ingatlan használatilag megosztásra került a felek vagy a bíróság által?