

# Egyetem

Közös lónak túros a háta, avagy a  
házastársak ingatlanán fennálló közös  
tulajdon megszüntetése

## Tartalomjegyzék:

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Általános bevezető                                                            | 3. oldal  |
| 2. A házastársak közös vagyona                                                   | 4. oldal  |
| 2.1. Ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzés                                     | 6. oldal  |
| 2.2. Ráépítésen alapuló szerzés                                                  | 7. oldal  |
| 2.3. Vételár részbeni kifizetése                                                 | 9. oldal  |
| 3. A házastársak külön vagyona                                                   | 10. oldal |
| 3.1. Házasságkötéskor megvált vagyontárgy                                        | 11. oldal |
| 3.2. A házassági életközösség alatt örökölt vagy ajándékba kapott<br>vagyontárgy | 11. oldal |
| 4. A házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése                | 12. oldal |
| 4.1. Általános gondolatok                                                        | 13. oldal |
| 4.2. A közös tulajdon megszüntetésének akadályai                                 | 17. oldal |
| 4.3. Természetbeni megosztás                                                     | 19. oldal |
| 4.4. Megváltás                                                                   | 21. oldal |
| 4.5. Bírósági árverés (közös értékesítés)                                        | 26. oldal |
| 4.6. Közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása                               | 31. oldal |
| 5. Az új Polgári törvénykönyv rendelkezései                                      | 33. oldal |
| 6. Zárszó és összegzés                                                           | 35. oldal |
| 7. Felhasznált irodalom                                                          | 38. oldal |

## 1. Általános bevezető

Rendkívül érdekesítő, a mindennapi életben, és a bírói gyakorlatban sűrűn előforduló kérdéskörrel foglalkozom a dolgozatban. Napjainkban a statisztikai felmérések alapján a házasságok közel fele válással végződik, s ilyenkor számtalanszor a felek közötti vita tárgyát képezi a közös vagyon megosztása is. Ez a konfliktus talán legélesebben az ingatlanokkal összefüggésben jelenik meg, hiszen gyakran a házastársak vagyonában a legnagyobb értékkel az ingatlan bír. Emellett a mindennapi életvitelhez is elengedhetetlenül fontos, hogy a felek lakhatása megfelelően biztosított legyen. Ez is indukálja a válás folyamán az ingatlannal kapcsolatos konfliktusokat, különösen, ha, a házastársak csak egy lakóhelyül szolgáló ingatlannal rendelkeznek. Nem véletlen, hogy A házasságról, a családról, a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (továbbiakban: Csjt.) 18. § (2) bekezdés a) pontja is úgy rendelkezik, hogy a házastársaknak a házasság felbontására irányuló közös megegyezésük esetén az egyezésben „a házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése kivételével” szükséges minden egyéb járulékos kérdésben kompromisszumra jutniuk.

Ha ugyanis a felek csak érzelmileg válnak el egymástól, de a lakóhelyük változatlanul ugyanaz marad, úgy nap mint nap újabb és újabb konfliktushelyzetek alakulnak ki, megkeserítve ezzel egymás és a közös gyermekük életét is. Ezért mindenképpen indokolt a közös tulajdon megszüntetése. Ez akkor is szükségszerű, ha az egyik fél időközben megoldja lakhatását más ingatlanba költözve, de a közös tulajdonú ingatlan fenntartásával járó költségeket a feleknek közösen kell viselniük, amelynek csak az egyik fél részéről történő teljesítése előbb-utóbb jogvitához vezet. *Azaz közös lónak, túros a háta!*

Vajon, hogyan szüntethető meg, ez a felek számára kedvezőtlen jogi helyzet?

A téma megértése indokolja, hogy ismertessem, hogy mik tartoznak a házastársak közös, valamint külön vagyonába, de természetesen csak a téma szempontjából releváns elemeket kiemelve.

A dolgozat gerincét pedig, ahogy a cím is utal rá, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése képezi. Céлом, hogy világosan és érdekesen bemutassam ezt a témakört, éppen ezért nagy hangsúlyt fektetek arra, hogy nemcsak a jogirodalomban olvasható álláspontokat ismertessem, hanem mindezeket a gyakorlatból vett példákkal is illusztráljam, megvillantva így egy-egy, a jogalkalmazás során is komoly fejtörést okozó jogvitát.

Jelenleg is tart az új Ptk. előkészítése, így, az utolsó, záró részben rövid áttekintést nyújtok arról, hogy az új kódexnek a téma szempontjából releváns rendelkezései módosulnak-e, és, ha igen milyen változtatások várhatóak.

## 2. A házastársak közös vagyona

Mielőtt a téma elemzésébe bocsátkoznék, szükségesnek tartom néhány alapvető fontosságú fogalom tisztázását.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint: „a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik”. A Csjt.-nek ez a szakasza ebben a kérdéskörben megkerülhetetlen. Nézzük meg az „alkotórészeit”:

- Házasságkötés (házassági kötelék)
- Életközösség fennállása

Úgy vélem, világos, hogy vagyoni jogi hatások csak érvényes házasságból származhatnak. Azonban, itt is, mint a magyar jogrendszerben számtalan helyen, található két kivétel, az egyik a vélt házasság esete, a másik a házasságkötést megelőző együttélés.<sup>1</sup>

A vélt házasságot a Csjt. 33. §-a szabályozza: „Ha az érvénytelen házasság megkötésekor mind a két házastárs jóhiszemű volt, a házasságból folyó vagyoni jogi hatások ugyanazok, mint érvényes házasság esetében. Az ilyen házasság érvénytelennek nyilvánítása esetén a vagyoni jogi követeléseket mindegyik házastárs akként érvényesítheti, mintha a házasságot érvénytelenné nyilvánításának időpontjában a bíróság felbontotta volna.” Egyértelműen kimondja a törvényi rendelkezés, ahhoz, hogy egy házasságot érvénytelennek lehessen nyilvánítani, szükséges a bíróság érvénytelenséget kimondó ítélete. A Csjt. 13. § (2) bekezdése pedig azt is rögzíti, hogy az érvénytelenítési perben hozott ítélet mindenkivel szemben hatályos.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Körös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás HVG-ORAC, Budapest, 2002. 34. o. (továbbiakban: Dr. Körös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás)

<sup>2</sup> Terjedelmi és tartalmi korlátok miatt csak érintőlegesen említem meg, hogy a nem létező házasságról akkor beszélünk, ha az még a legalapvetőbb alaki kellékekkel sem rendelkezik. Például a házasulók nem együttesen, vagy nem az anyakönyvezető előtt nyilvánították ki a házasságkötésre irányuló szándékukat. (Dr. Csiky Ottó - Dr. Filó Erika: Magyar családjog második, átdolgozott kiadás, HVG-ORAC Budapest, 2002. 55. o.) (továbbiakban: Dr. Csiky Ottó – Dr. Filó Erika: Magyar családjog)

Ezzel szemben az életben jóval nagyobb számban előforduló kivétel, a házasságkötést megelőző együttélés. A leendő házastársak a házasságkötés ténye előtt olykor igen hosszú ideje élnek együtt, és a házasságkötésig rájuk a Ptk. 578/G §-ának a rendelkezései irányadóak, azaz ebben az időszakban, mind jogi szempontból, mind a mindennapi szóhasználatban, mint élettársak<sup>3</sup> élnek együtt. A kifejecesedett bírói gyakorlat továbbra is elfogadja a már hatályon kívül helyezett 10. számú Irányelvben foglaltakat, hogy vagyoni jogi szempontból a házasságkötést megelőző életközösség a házassági életközösséggel egybeolvad.<sup>4</sup>

Azaz összefoglalva, önmagában a házasságkötés ténye nem elegendő a házassági vagyoni közösség létrejöttéhez, ahhoz elengedhetetlenül szükséges az együttélés is. Ebből azonban az is következik, hogy a házasság felbontásával automatikusan a felek akaratától függetlenül megszűnik a vagyoni közösség, hiába marad fenn valamilyen okból mégis az életközösség. Ugyanakkor, ha átmenetileg megszakad bármilyen ok folytán az együttélés, de a házasság nem, és a felek szándékából is a vagyoni közösség fenntartására lehet következtetni, az esetben a közös vagyoni vétele is fennmarad. Megállapítható tehát, hogy az életközösség megszűnése akkor következik be, ha legalább az egyik házastárs kifejezésre juttatja azon szándékát, hogy a másik féllel nem kíván tovább élni.<sup>5</sup>

A házastársak közös vagyoniát több szempont alapján lehet csoportosítani. Ebből - véleményem szerint – a legszemléletesebb megoldást mutatom be, majd ezek közül csak a házastársak közös tulajdonában álló és ingatlannal kapcsolatos elemeket ismertetem részletesen.

1. A személyes, családi és házastársi célokat szolgáló aktív vagyontárgyak
  - a. Tulajdonjogi jellegű igények, illetve várományok
  - b. Kötelmi jellegű igények
2. A befektetési, vállalkozási és üzleti célokat szolgáló vagyontárgyak
  - a. Tulajdonjogi jellegű igények, illetve várományok
  - b. Kötelmi jellegű igények és

---

<sup>3</sup> Élettársi kapcsolat: a Ptk értelmező rendelkezése (685/A. §) alapján: „Élettársi kapcsolat áll fenn két olyan házasságkötés vagy bejegyzett élettársi kapcsolat létesítése nélkül közös háztartásban érzelmi és gazdasági közösségben (életközösségben) együtt élő személy között, akik közül egyiknek sem áll fenn mással házassági életközössége, bejegyzett élettársi életközössége vagy élettársi kapcsolata, és akik nem állnak egymással egyenes ági rokonságban vagy testvéri, féltestvéri kapcsolatban.”

<sup>4</sup> Körös András: A házastársak jogai és kötelezettségei In: A családjog kézikönyve I. kötet (szerk: Dr Körös András) második, átdolgozott kiadás, HVG-ORAC, Budapest 1997. 129. o. (továbbiakban: A családjog kézikönyve I. kötet (Szerk.: Dr Körös))

<sup>5</sup> Dr. Csiky Ottó-Dr. Filó Erika: Magyar családjog 2002. 129. o.

### c. Vegyes jellegű igények

Kiemelendő, hogy egy vagyontárgy közös vagyoni jellegének az a feltétele, hogy azt a házastársak közösen szerezzék, vagy, ha azt valamelyik házastárs külön szerezte, arra a házassági életközösség fennállása alatt kerüljön sor. Elengedhetetlen továbbá, hogy ez ne tartozzék valamelyikük különvagyonába.<sup>6</sup> (A különvagyonok körét később részletesen ismertetem.)

#### 2.1 Ingatlan nyilvántartáson kívüli szerzés

A kiindulópont a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) Ptk. 116. § (1) (2) bekezdése, amelyek szerint: „Ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az ingatlan-nyilvántartás – ha jogszabály kivételt nem tesz – a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.”

A mindennapi életben gyakran előfordul, hogy az adásvételi szerződést csak az egyik házastárs köti meg, de a vételárat a közös vagyonból fedezik. A házastársi közös vagyon vélelme kapcsán fogalmazható meg az a nagyon fontos kitétel, amennyiben adásvétel jogcímén történik a tulajdonszerzés, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéstől függetlenül mindkét házastárs tulajdonossá válik, annak ellenére, hogy az adásvételi szerződést csak egyikük kötötte meg. Az ítélkezési gyakorlat alapján védelem illeti meg a szerződéskötésben részt nem vevő felet,<sup>7</sup> azaz ez esetben ez a házastárs az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerez tulajdont, és utóbb kérheti az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogának bejegyzését a közös vagyon vélelme alapján. A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére a házassági vagyontársaság keletkezik, ezért a házastársak osztatlan közös tulajdona, mindaz, amit házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. Ebből következik, hogy a különvagyonot állító félnek áll fenn a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdése szerint bizonyítási kötelezettsége a Csjt. 27. § (1) bekezdésében megfogalmazott törvényes vélelemmel szemben. A házastárs (ha a bizonyításra kötelezett fél nem tudja bizonyítani állítását) eredményesen kérheti, hogy tulajdonjogát ½

---

<sup>6</sup> Csüri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései. Complex Kiadó, Budapest, 2006. 90-91. o. (továbbiakban: Csüri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései)

<sup>7</sup> Csüri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 95. o.

arányban jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba, házastársi vagyontársaság jogcímén. (LB. P. törv. II. 20. 492/1987.)<sup>8</sup>

A Polgári Kollégium a 9. számú állásfoglalásának III. pontja szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzett házastárs elővásárlási jogot gyakorolhat. Ugyan ma már nem hatályos, de a bírói gyakorlat számtalanszor hivatkozik a PK 10. számú állásfoglalásra (*a PK 10. számú állásfoglalást hatályon kívül helyezte az 1/2008 (V.19.) PK vélemény (továbbiakban: PK vélemény)*) amely e körben kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben, annak a tulajdonostársnak is perben kell állnia, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba még nem jegyezték be.<sup>9</sup> Ugyanezt fogalmazza meg a PK vélemény VIII/a. pontja is.<sup>10</sup>

A bírói gyakorlat szerint tehát jelen esetben a házastársi közös vagyon címén történő tulajdonszerzés nem a bíróság ítéletével vagy az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre, hanem a törvény rendelkezése alapján.<sup>11</sup> (Civilisztikai Döntvénytár-{továbbiakban CDT} 48.)

## 2.2 Ráépítésen alapuló szerzés

A következőkben a gyakran komoly vitákat indukáló, a polgári jog és a családjog által is szabályozott tulajdonszerzési mód ismertetésére kerül sor.

Az életben számtalanszor előfordul, hogy a házastársak építkezésbe fognak az egyik házastárs különvagyonát képező ingatlanon, majd elválnak. Ez esetben nem a Ptk. ráépítésre, hanem a családjogi törvény házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó rendelkezései irányadók, amelyet kiválóan szemléltet az alábbi jogeset is:

Az elsőfokú bíróság ítéletével a peres felek házasságát felbontotta. Megállapításra került, hogy a felperes az alperes tulajdonában álló ingatlanon meghatározott hányadban ráépítés címén tulajdont szerzett. Az ítélet kimondta, hogy az ingatlanon üzemelő italbolt és az ahhoz tartozó telekpálya kizárólagos használatára a felperes jogosult, kötelezte az alperest, hogy az ingatlan e részeit adja a felperes birtokába. Az ítélet indokolása kifejti, hogy eredetileg az alperes különvagyonába tartozó ingatlanon jelentős értéknövelő beruházásokat végeztek, többek között felújították az építményt, garázst és kerítést építettek, valamint kialakították az

<sup>8</sup> Dr. Kőrös András: Házassági vagyontársaság (A bírói gyakorlat zsebkönyve) HVG-ORAC, Budapest 1995, 21.o.

<sup>9</sup> Perjogilag ez egy egységes, kényszerű pertársaság a Pp. 51. § (1) bekezdés a) pontja alapján (hiszen „a per tárgya olyan közös jog illetőleg kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el”)

<sup>10</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyontársaság gyakorlati kérdései 96. o.

<sup>11</sup> Dr. Kőrös András: Polgári jog 1953-1997. Családjog - Civilisztikai Döntvénytár HVG-ORAC, Budapest, 1998. 43. o. (továbbiakban: CDT)

italboltot is. Mindezek az ingatlan értékét közel 2 000 000 forinttal növelték, figyelembe véve, hogy az italbolt már kialakult vevőkörrel is rendelkezik. A bíróság szerint a beruházás értékének a fele illeti meg a felperest a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján, továbbá a felperes a munkák jellegére tekintettel ráépítés jogcímén (Ptk. 137. § (3) bekezdés)<sup>12</sup> megszerezte az ingatlan tulajdonjogának meghatározott hányadát. A bíróság érvelése szerint, az italbolt és a hozzátartozó ingatlanrész használatára a felperes azért jogosult, mert ő rendelkezik az üzemeltetéshez szükséges vállalkozói engedéllyel, míg az alperes a boltot az életközösség megszakadása után bérbeadás révén hasznosítja. Éppen erre a kizárólagos használatra tekintettel köteles az alperes a felperesnek az őt megillető tulajdoni hányada arányában a birtokába adásig megillető használati díjat is megfizetni. (Az alperest a bíróság ugyanis kötelezte, hogy a felperes számára havi 12 000,-Ft használati díjat fizessen a jelzett időben).

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybehagyta. Az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, álláspontja szerint csak a garázs és a hozzá tartozó szerelőakna tekinthető olyan létesítménynek, amely a felperes tulajdonjogát megalapozza, a többi munka nem. Az alperes érvelése szerint ugyanis a többi beruházás az épület szerkezetét nem érintette, így tulajdonjogot sem keletkeztet.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint: csak az egyik házastárs különvagyonához tartozó ingatlanra fordított közös beruházás, amennyiben az tartós jellegű és jelentős új értékkel bír, a másik házastárs tulajdoni illetőségét akkor is megalapozza, ha nem felel meg a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében és a PK 7. számú állásfoglalásban foglaltaknak. A két hivatkozott jogforrás szerint ugyanis az épület szerkezeti átépítése, bővítése, hozzáépítése vagy az új épület létesítése alapozná meg a másik házastárs tulajdonjogát. Éppen ezért mindkét bíróság tévedett, amikor a felperes tulajdonszerzését a ráépítés szabályai szerint vizsgálta, annyiban azonban helyes volt a jogerős döntés, hogy a felperes tulajdoni illetőségét megfelelően állapította meg. (CDT 144.)<sup>13</sup>

Eltérő a jogi helyzet, ha a házastársak más tulajdonában álló ingatlanon építkeznek. Ez praktikusán a szülők, vagy valamelyik hozzátartozó telkén történő építkezés. Ez esetben két

---

<sup>12</sup> A Ptk. 137. § (3) bekezdésének jelenleg hatályos rendelkezése: „Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.”

<sup>13</sup> CDT 109-110. o.

különböző jogviszony jön létre a felek között: egyrészt egy ún. külső jogviszony, amely a házastársak és a harmadik személy között keletkezik (tehát, akinek a telkén az építkezés történik) és egy belső jogviszony, amely a házastársak között jön létre. Az első esetben a Ptk. ráépítésre vonatkozó, valamint a PK. 7. számú állásfoglalás szabályait kell alkalmazni, amikor is elsődlegesen elbírálandó szempont, hogy a házastársak milyen arányban szereztek tulajdont. A belső jogviszonyt illetően, az a releváns, hogy az a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján közös vagyon, kivéve, ha valamelyik házastárs bizonyítja, hogy különvagyonából történt az építkezés, a beruházás finanszírozása. (CDT 53.<sup>14</sup>) A különvagyon körébe nemcsak a Csjt 28. §-a által felsoroltak tartoznak, hanem a bírói gyakorlat idesorolja az ismerősök által a beruházás során a házastársra tekintettel végzett munka értékét is.

Hangsúlyozandó, hogy gyakran előforduló eset, hogy a beruházásban, vagy az építkezésben a házastársak szülei is részt vesznek, amellyel gyermekeiket kívánják támogatni, s a hozzájárulásuk értéke a gyermek különvagyonát növeli. Ha viszont mindkét gyermeket szeretnék segíteni, úgy ezzel a közös vagyon gyarapszik.<sup>15</sup>

### 2.3. A vételár részbeni közös kifizetése

Ez a kérdés gyakran merül fel, ha a házastársak egyike még az életközösség megkezdése előtt hitelre vásárolt egy vagyontárgyat, az esetek túlnyomó többségében ingatlant, és a fennmaradó kölcsön összegét a házasság fennállása alatt és az életközösség időtartama során közösen fizetik. Ezzel kapcsolatban kétféle álláspont alakult ki az ítélkezési gyakorlatban és a jogirodalomban:

- Az egyik nézet szerint „ha a házastárs által a házasságkötést megelőzően kötött adásvételi szerződés tárgyára a felek az életközösség alatt a közös vagyonból a vételár jelentős összege erejéig együttes törlesztéseket teljesítettek, a közös kifizetések és ráfordítások az adásvételi szerződésben nem szereplő fél javára a közös törlesztéssel arányos mértékben tulajdoni igényt keletkeztetnek.” (BH1989/10/402.)
- A másik álláspont szerint (amelyet a családjogászok többsége helyesnek tart), a döntő szempont, hogy ha már az életközösség megkezdése előtt megszerezte a házastárs a kérdéses ingatlan tulajdonjogát, például adásvételi szerződés folytán, és ezt a

---

<sup>14</sup> CDT 47. o.

<sup>15</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 63-65. o.

tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezték a Ptk. 117. § (3)<sup>16</sup> bekezdésének megfelelően, akkor az már a házasságkötéskor megvált vagyontárgynak tekinthető.<sup>17</sup> Ez alapján viszont különvagyon, nem lehet az a házastársak közös vagyona. Tehát önmagában az a tény, hogy a kölcsön fennmaradó esetleg jelentős hátralékát a házastársak közösen finanszírozzák, nem keletkeztethet tulajdonjogi igényt a másik házastárs részéről. Természetesen nem hagyható figyelmen kívül a Csjt. 31. § (2) bekezdésének második mondata, miszerint: „igényelni lehet a közös vagyomból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá a kezelési és a fenntartási költségek megtérítését is.” Ez alapján a nem tulajdonos házastársnak kötelmi megtérítési igénye fennáll a tulajdonos házastárssal szemben. Ez jogos követelés, hiszen az életközösség fennállása alatt történt a közös vagyomból a különvagyonba „beruházás” azáltal, hogy a kölcsön törlesztő részleteit a házastársak közösen fedezték.

A Legfelsőbb Bíróság megalkotta e kérdéskör kapcsán a 24. számú Elvi Határozatát, amely a második álláspont helyességét igazolja, miszerint:

- 1) Az egyik házastárs által a házasság megkötése előtt megszerzett ingatlant terhelő különadósság közös törlesztése nem keletkeztet a másik házastárs javára tulajdonjogot.
- 2) A közös törlesztésből eredő megtérítési igény elbírálása során a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.<sup>18</sup>

### 3 A házastársak külön vagyona

A következőkben a házastársak külön vagyonának ismertetésére kerül sor, de ez esetben is csak a téma szempontjából releváns elemek kerülnek bemutatásra.

A Csjt. 28. §-a alapján:

„A házastárs különvagyonához tartozik:

- a) a házasságkötéskor megvált vagyontárgy,
- b) a házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett vagy ajándékba kapott vagyontárgy,

---

<sup>16</sup> A Ptk. 117. § (3) bekezdésének jelenleg hatályos rendelkezése: „Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.”

<sup>17</sup> Lásd Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontja

<sup>18</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 96-97. o.

- c) a személyes használatra szolgáló és szokásos mértékű, illetőleg mennyiségű vagyontárgy,
- d) a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy”

### 3.1 A házasságkötéskor megvált vagyontárgy

A bírói gyakorlat által leginkább alakított terület a házasságkötéskor megvált vagyontárgy kérdésköre. Számtalan jogeset foglalkozik azzal a problémával, amikor a tulajdonszerzéshez szükséges jogcím már az életközösség megkezdése előtt megvált a tulajdont szerző félnél, azonban a tényleges tulajdonszerzés már az életközösség fennállása alatt következett be. Tudatosan életközösség szót használok jelen esetben, hiszen már fent utaltam rá, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint, akár már a házasságkötés előtti életközösség is megalapozhatja a házastársi közös vagyon vélelmét. Erre példa, ha a vevő az ingatlan adásvételi szerződését még az életközösség létrejötte előtt kötötte meg, azonban a tulajdonos-változást az ingatlan-nyilvántartásba már az életközösség ideje alatt jegyezték be. Ez esetben a jogcím keletkezésének az időpontja döntő.

A bírói gyakorlat az önkormányzati lakás bérleti jogát, az ún. önálló bérletet, mint vagyoni értékű jogot a házastárs különvagyonának tekinti. A Legfelsőbb Bíróság 208. számú Elvi Határozatában kifejtette, hogy, önálló bérlet, mint vagyoni érték azt a házastársat illeti, aki az a lakás eredeti, illetve „önálló” bérlője volt<sup>19</sup>. Egy eseti döntésében pedig úgy határozott, amennyiben a bérlakást megvásárolják a házastársak és a vételár kifizetésére az életközösség létrejötte után kerül sor, az ingatlan részben közös, részben külön vagyoni jellegű. Fontos azonban, hogy a bérleti jognak, mint vagyoni értékű jognak a megtérítésére a házastárs igényt tarthat. (BH2001/1/18)<sup>20</sup>

### 3.2 A házassági életközösség alatt örökölt vagy ajándékba kapott vagyontárgy

A bírói gyakorlat egységes abban, hogy ajándéknak minősül az egyik házastárs bennlakó, és vásárlási joggal rendelkező édesanyja által saját vagyonából a gyermeke részére megvásárolt bérlakás, saját holtig tartó haszonélvezeti jogának kikötésével. Nyilvánvaló, hogy azáltal, hogy a vételárat a szülő fizette ki saját vagyona terhére azon szándékkal, hogy a gyermekét ingyenesen ingatlanhoz jutassa, az ingatlan tulajdonjoga e gyermek különvagyonához tartozik. (LB Pfv.II.21.370./1988.)

<sup>19</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás, 81. o.

<sup>20</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás, 92. o.

Hasonló elvből indul ki a PK 81. számú állásfoglalás a) pontja is, amely elsősorban az öröklési jogban kap szerepet, de úgy vélem az abban megfogalmazottak itt is sikerrel alkalmazhatóak. Nevezetesen: meghatározott célra, például ingatlan vásárlására adott készpénz esetén nem maga a készpénz az ajándék, hanem a készpénz útján megvásárolt vagyontárgy, jelen esetben az ingatlan.<sup>21</sup>

A kimunkált ítélkezési gyakorlat szerint: ha az egyik házastárs ajándékba kap meghatározott telektulajdoni hányadot, ennek visszakövetelését nem zárja ki, ha a felek időközben arra a telekre közös vagyonukból a házassági életközösség alatt építkeztek. Ilyenkor az ingatlanra vonatkozó tulajdoni arányok megállapításánál a visszakövetelt ajándék értékét az ajándékozó különvagyonaként kell figyelembe venni. (CDT 66.<sup>22</sup>)

#### 4. A házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése

Miután a téma könnyebb megértése érdekében röviden elemeztem, hogyan alakulhat ki közös illetve különvagyon a házastársak ingatlanán, rátérek a dolgozatom gerincét alkotó kérdéskörre. Mint a bevezetőben is utaltam rá, a legtöbb vita - álláspontom szerint - a házasság felbontása során ennek kapcsán keletkezik a házastársak között.

A témában az alábbi jogforrások megkerülhetetlenek: 1) Alapvető a Csjt. 27. § (1); 31. § (2), (3) és (5) bekezdése, 2) a Ptk.-nak a közös tulajdon megszüntetésére irányuló rendelkezései (nevezetesen a 147. § és 148. §-ai), 3) kulcsfontosságú elveket megfogalmazó PK 10. számú állásfoglalás, amelyet a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma több vonatkozásban meghaladottnak nyilvánított és az 1/2008 (V. 19) PK vélemény (továbbiakban: PK vélemény) megalkotásával a közös tulajdon megszüntetési perekben új iránymutatást ad<sup>23</sup> 4) végezetül a PK 11. számú állásfoglalás elsődlegesen a társasháztulajdonná alakítással összefüggésben.

---

<sup>21</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 96-97. o. valamint Vékás Lajos: Magyar Polgári jog-Öröklési jog Eötvös József kiadó, Budapest, 2010. 59-60. o.

<sup>22</sup> CDT 55. o.

<sup>23</sup> Tekintettel arra, hogy az általam bemutatott eseti döntések a PK. 10. számú állásfoglalásra támaszkodnak, és egészen 2008-ig az szolgált iránymutatásul, így ahol ez indokolt azt is részletesen bemutatom.

#### 4.1 Általános gondolatok

A házasság felbontása során mindkét házastársnak érdeke (ideális esetben), hogy vagyoni viszonyaik mielőbb rendeződjenek. Ezt a célt szolgálja a teljes körű vagyoni rendezés elve is. Azonban fontos hangsúlyozni, hogy önmagában az ingatlanon fennálló tulajdoni arányok megállapítása nem eredményezi a vagyoni viszonyok végleges, tartós rendezését, ezért a bíróságnak törekednie kell arra is, hogy a közös tulajdon megszűnjön. (BH1988/11/450.)<sup>24</sup>

Nagyon fontos elvet fogalmazott meg a Legfelsőbb Bíróság, amikor is megállapította, hogy az ingatlanon a házastársak között fennálló közös tulajdon megszüntetésének előkérdése a vitás használat rendezése. Megváltásra ugyanis csak a bennlakó vagy a használatra feljogosított fél kötelezhető, (a megváltás kifejtését lásd később) azaz a bíróságnak először a lakáshasználatról kell döntenie, és csak ezután határozhat a közös tulajdon megszüntetése tárgyában (CDT 161.<sup>25</sup>). Az ítélezési gyakorlat abban is egységes, amennyiben ezen előkérdést már korábban eldöntötte a bíróság, később, a közös tulajdon megszüntetése iránti perben ez újra rendezhető. (BH1992/11/692.)<sup>26</sup>

A Ptk. 148. § (1)- (3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, megfelelő ellenérték fejében azt a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit. Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy, ha a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között felosztani. A (4) bekezdés rögzíti, hogy a bíróság nem alkalmazhat olyan megszüntetési módot, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

A PK 10. számú állásfoglalás arra az esetre adott iránymutatást, ha a közös ingatlanban az egyik tulajdonostárs bennlakik, és kiköltözésre nem hajlandó. A bírói gyakorlat ezt akként értelmezte, hogy a bennlakó tulajdonostárs ilyen kötelezettségvállalás hiányában kiköltözésre nem kötelezhető. Ma már azonban ez az álláspont meghaladott, mert a közös tulajdon

---

<sup>24</sup> Kőrös András: A házastársak jogai és kötelezettségei In: A családjog kézikönyve I. kötet (Szerk.: Dr. Kőrös) 206. o.

<sup>25</sup> CDT 125. o.

<sup>26</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 238. o.

megváltás, vagy értékesítés útján történő megszüntetése esetében nyilvánvalóan a bennlakó tulajdonostárs érdekét is csak az szolgálhatja, ha a megváltásra nem képes tulajdonostársat kiköltözésre kötelezi. E körben kiemelendő, hogy az időközben megváltozott gazdasági viszonyok következtében a kiköltözésre kötelezett fél elhelyezését önerőből is meg tudja oldani. A PK Vélemény II. pontja szerint a bíróság kiköltözésre kötelezi a bennlakó tulajdonostársat a közös tulajdon megszüntetése esetén, kivéve, ha ez méltányos érdekét súlyosan sértené, mert ez esetben a bennmaradásra feljogosítható. Ekkor a bíróságnak ítéletében meg kell határoznia a bennmaradó tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét, amely vagy a felek megállapodása alapján vagy haszonélvezeti jog illetve használat joga, bíróság által történő alapításával lehetséges. A bíróság meghatározza a lakás vagy lakrész használatának terjedelmét, annak időtartamát és rendelkezik (dologi jog alapítása esetén) a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A lakásban maradt tulajdonostársnak a bennlakásból fakadó értékcsökkenés következményeit magának kell viselnie.

Kérdésként merülhet fel, vajon ki minősül jogszerű bennlakónak. A jogszabályok erre egyértelmű választ nem adnak, ezt a bírói gyakorlat alakította ki. Jelentősége van a felek szabad elhatározásából kialakult és hosszabb ideje fennálló használati viszonyoknak (például az egyik szülő a gyermekével kiköltözött, és hosszú idő elteltével sem szándékozik visszaköltözni). Ugyanakkor nem lehet jogszerű bennlakónak tekinteni azt a házastársat sem, akit a bíróság korábban jogerős határozattal már a lakás elhagyására kötelezett, de ennek ellenére változatlanul a lakásban lakik. (BH2000/10/442)<sup>27</sup>

A következőkben bemutatásra kerülő jogesetek egyfajta iránymutatásul szolgálnak a körben, hogy milyen szempontokat kell értékelni a közös tulajdon megszüntetése során. Emellett mindkét jogeset jól illusztrálja, hogy a bíróságnak gyakran többféle megszüntetési módot kell vizsgálnia, mérlegelve, hogy a felek méltányos érdekeit figyelembe véve melyik a legmegfelelőbb.

A tényállás szerint a felperes a házasság felbontását és a házastársi vagyonközösség megszüntetését kérte. A vagyonközösséghez két ingatlan tartozott, éspedig egy két szobás házingatlan és egy présház. Mindkét ingatlannak a házastársak fele-fele arányban voltak

---

<sup>27</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 239. o.

tulajdonosai a telekkönyvi-nyilvántartás szerint. Az első fokú ítélet alapján a felperes kapta a házingatlant, míg az alperes a prэшázat kizárólagos tulajdonába, és mindkettőjüket feljogosította arra a bíróság, hogy a másik fél nevén álló tulajdoni illetőségre az ítélet alapján tulajdonjoguk bejegyzését kérjék.

A fellebbezés folytán a másodfokú ítélet szerint a házingatlan esetében a közös tulajdon árverés útján szüntendő meg. Éppen ezért a feleket kötelezte, hogy az ingatlant beköltözhető állapotban bocsássák rendelkezésre. Ugyanakkor kifejtette, hogy a felperes olyan összegű készpénzvagyonnal bír, amely lehetővé tenné számára, hogy a házingatlan vonatkozásában az alperes tulajdoni illetőségét magához váltsa, azonban ez a bíróság álláspontja szerint az alperes méltányos érdekeit sértené. Az ítélet szerint: „A megváltással az egész ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonába kerül, és az ingatlan tovább értékesítése esetén a felperes haszonra tenne szert.” Éppen ezért az árverési értékesítés szolgálja az alperes méltányos érdekeit, mert a felek egyenlő eséllyel indulnak, és a befolyt vételáron pedig osztoznak.

A Legfelsőbb Bíróság ugyanakkor leszögezte, hogy a közös vagyon megosztása esetében a Csjt 31. (3) bekezdése alapján a közös vagyont természetben kell kiadni az életközösség megszűnése esetén. Hasonlóan fogalmaz, mind a Ptk. 148. § (1) bekezdése, mind a PK. 10. számú állásfoglalás, amelyek szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell kiadni, s ennek lehetetlensége esetén lehet a többi megszüntetési módot alkalmazni.

Jelen esetben a természetbeni megosztásra sor kerülhet úgyis, hogy az egyik ingatlant az egyik fél, a másik ingatlant a másik fél kapja (mint az az elsőfokú ítélet is rögzítette). Ennek hiányában olyan megoldásra kell törekedni, hogy az egyik tulajdonostárs magához váltsa a másik tulajdoni illetőségét. Amennyiben ez sem lehetséges, csak akkor lehet alkalmazni a árverés útján történő értékesítést.

A másodfokú bíróság indokolásában arra is rámutatott, hogy a természetbeni megosztást azért nem találta megfelelő megosztási módnak, mert így a felperes méltánytalan vagyoni előnyhöz jutna egy esetleges értékesítés során. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint ez a feltevés téves, mert nem volt arra adat, hogy a felperes az ingatlant értékesíteni kívánná, és a feleket sem hallgatta meg erre vonatkozólag. A másodfokú bíróság a legmegfelelőbb módnak az árverést tartotta, de feladata lett volna tisztázni, hogy a felek a kiköltözésre kötelezettséget vállalnak-e. A felperest e körben nem hallgatta meg, és semmilyen bizonyítást sem folytatott le. Márpedig, ha a bennlakó tulajdonostárs nem vállal arra kötelezettséget, hogy az értékesítés során kiköltözik az ingatlanból, akkor a PK 10. számú állásfoglalás V. pontja alapján,

kérelemre a bíróság megállapítja, hogy amennyiben az árverési vevő cserelakást ajánl fel, csak akkor köteles kiköltözni az ingatlanból. Ez a szabály megfelelően irányadó a megváltás esetén is. (CDT 157.<sup>28</sup>)

A PK vélemény II. pontjának indokolása szerint a cserelakás biztosítása mellett történő árverési értékesítésre vonatkozó PK 10. sz. állásfoglalás rendelkezései a mai viszonyok között meghaladtak. Ennek alkalmazása nem indokolt, mert az ilyen értékesítés a volt tulajdonostársat kívülálló személlyel jogügylet kötésére kényszeríti, és a sikeres árverést követően keletkezett jogvitát az árverési verőre és a volt tulajdonostársra hárítja. Ezért, ha a közös tulajdon megszüntetése árverés útján történik, az árverés sikerétől függően a bennlakó volt tulajdonostársat kiköltözésre és a lakásnak az árverési vevő birtokba bocsátására célszerű kötelezni, vagy jogcím megjelölésével a volt tulajdonostárs lakáshasználatát egészben vagy részben továbbra is biztosítani és az ingatlan árverési értékesítését e joggal terhelten elrendelni.

A másik eseti döntés ugyancsak a közös tulajdon megszüntetésének szabályait ismerteti, de más nézőpontból.

Rögzíti, hogy a közös tulajdon tárgyát elsősorban természetben kell megosztani, s ennek sikertelensége esetén kerülhet sor megváltásra. Ugyanakkor a jogeset kapcsán a Legfelsőbb Bíróság kifejtette, amennyiben a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, törekedni kell arra, hogy az egyik tulajdonostárs szerezzé meg a másik illetőségét. Ez biztosítja mindkét fél méltányos érdekét, mert árverési értékesítésnél előfordulhat, hogy a tényleges forgalmi értéknél jóval alacsonyabb árát kapnak, tekintve, hogy ez egy kényszerértékesítés. Továbbá annak a veszélye is fennáll, hogy a végrehajtás bizonytalan ideig eltarthat.

A perben mindkét fél arra törekedett, hogy a felperes illetőségét az alperes megválthassa. A felperes kifejezetten tiltakozott az árverési értékesítés ellen, az alperes pedig nem volt hajlandó kiköltözni az ingatlanból. Az alperes elismerte, hogy jelenleg nem rendelkezik akkora készpénzösszeggel, ami a megváltáshoz szükséges, azonban szükség esetén a szülei anyagi támogatást tudnak nyújtani. Az alperes nem bizonyította létbehelyezéssel, avagy egyéb módon teljesítőképességét, de fenntartott szándékát felperes nem kifogásolta.

Éppen ezért a jelen körülmények között az ítélet szerinti másodlagos árverési értékesítés, a felperesre nézve mindenképpen hátrányos. A megváltási ár megfizetésére megszabott határidő

---

<sup>28</sup> CDT 121-122. o.

eredménytelen eltelte után, a felperes erre vonatkozólag végrehajtási eljárást nem kezdeményezhet, hanem árverési értékesítést kísérelhet meg az ítéletben foglaltak szerint. Ez a megszüntetési mód kifejezetten hátrányos a felperesre, tekintettel az alperes bennlakására és a viszonylag magasan meghatározott értékesítési árra. Így a felperes az őt megillető megváltási árhoz nem biztos, hogy hozzájut. A PK. vélemény szerint ezért mind az árverési értékesítés, mind a megváltás esetén meg kell állapítani az ingatlan értékét, ennek alapján határozható meg a legkisebb árverési vételár és a megváltott tulajdoni hányad ellenértéke.

Amennyiben a felperes a megváltási ár kapcsán végrehajtási árverést indíthatna az 1994. LIII. törvény 137. §-a alapján az elárverezett ingatlant csak telki szolgálat, közérdekű használati jog, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog, valamint törvényen alapuló haszonélvezeti jog terheli, akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Azaz a végrehajtási árverésre okot adó tulajdonos elhelyezési igény nélkül köteles az ingatlant elhagyni. (Emlékeztetőül, az előbbi jogesetben ismertettem, hogy a PK 10. számú állásfoglalás alapján, csak cserelakás felajánlása esetén volt kötelezhető a lakás elhagyására a bennlakó tulajdonos.) „A személyi tulajdonban lévő ingatlan elárverezése ugyanis a használati jogosultsággal együtt szünteti meg az adós tulajdonjogát, az árverési vevő számára pedig használati jogosultságot biztosító tulajdonjogot keletkeztet”. (CDT 159.<sup>29</sup>)

#### 4.2. A közös tulajdon megszüntetésének az akadályai

A következőkben a legtipikusabb megszüntetési akadályok bemutatása történik.

A PK.10. számú állásfoglalás III. pontja szerint „a közös tulajdon megszüntetésének nem lehet akadálya, ha valamelyik fél az idő alkalmatlanságára hivatkozik, egyéb körülmények azonban a kereset elutasítását eredményezhetik”. Ilyen egyéb körülmény lehet például, amikor külső, objektív körülmények miatt a közös tulajdont képező ingatlan forgalmi értéke átmenetileg vagy tartósan csökken.

Ugyancsak nem kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésére, ha egész egyszerűen nincs mód megszüntetni azt, például a természetbeni megosztás nem lehetséges, a tulajdonostársak nem képesek az ingatlant megváltani, és valamilyen okból kifolyólag az árverési értékesítésre sem kerülhet sor. (Feltűnhet, hogy a társasház-tulajdonná alakítást (Ptk. 149. §) egyszer sem említettem még, de a későbbiekben kifejtem, hogy ez a megszüntetésnek egy különleges

---

<sup>29</sup> CDT 124. o.

módja, egyes jogirodalmi álláspontok szerint nem is sorolható a „klasszikus” megszüntetési módok közé.)

A Ptk. 147. §-a azt mondja, hogy „a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis”. Mit is jelent a jogról való lemondás? Kizárhatják a felek az egyes megszüntetési módokat, vagy erre ez a tilalom nem vonatkozik? Nos a Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint, ha a felek a megszüntetésnek csak egyes módjait zárják ki, az nem ütközik a Ptk- tilalmába, azaz nem minősül jogról való lemondásnak. (BH 2001/5/220.)

Releváns továbbá, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló jog visszaélésszerű gyakorlását csak kivételes esetekben lehet megállapítani, például, ha a kereset egyértelműen és célzottan a másik, anyagilag jóval gyengébb pozíciót betöltő házastárs ellen irányul. Ez a kitétel azért fontos, mert a PK vélemény VII. pontja alapján a „A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.”<sup>30</sup> A PK vélemény indokolása szerint, jóllehet közös tulajdon megszüntetése iránti jog érvényesítésnek időbeli korlátjáról a Ptk. nem rendelkezik, azonban a miniszteri indokolás alapján a Ptk. 5. §-a védelmet nyújt a „jog visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása” ellen.

A közös tulajdon megszüntetése iránti perek közös szabálya szerint a keresetlevélhez mindig csatolni kell az ingatlan tulajdoni lapjának hiteles kivonatos másolatát. Így ezzel közhitelesen igazolja a felperes, hogy tulajdonosként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá, ebből állapítható meg, hogy vannak-e még tulajdonostársak, akiket perbe kell vonni. A tulajdoni lap hiteles másolata arra is választ ad, hogy van-e még olyan ingatlan-nyilvántartási érdekelt, akinek perben kell állnia. Lényeges, hogy „akkor is valamennyi tulajdonostársnak perben kell állnia, ha csak az egyik tulajdonostárssal fennálló közösség megszüntetésére irányul a kereset, mert ez is lényegesen érintheti a többi jogosult érdekeit” (PK vélemény VIII/a pont és indokolása)

Így tehát főszabályként igaz, hogy a közös tulajdon nem szüntethető meg addig, amíg a feleket, mint tulajdonosokat az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be.

---

<sup>30</sup> Megegyezik a PK 10. számú állásfoglalás III. pontjával

Mégis az ítélkezési gyakorlat bizonyos esetekben nem tartotta a közös tulajdon megszüntetés akadályának, ha a felek az ingatlan-nyilvántartásba, mint tulajdonosok nem voltak bejegyezve, ezt igazolja az alábbi határozat is:

A bíróság az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, az OTP beruházásában épült, az OTP által értékesített öröklakások tekintetében a házastársi közös vagyont megoszthatja még az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés előtt is. Ilyen esetben a bíróság megállapítja, hogy a bejegyzés esetén a felek (házastársak) milyen arányban lesznek a perbeli ingatlan tulajdonosai, de a bíróság döntése alapján az is előfordulhat, hogy az egyik házastárs kizárólagos tulajdonosa lesz az ingatlannak, a másik házastárs vagyoni igényét pedig a vagyonszövetséghez tartozó egyéb tárggyal kell kielégíteni. Ha pedig a házastársaknak csak az ingatlan képezi egyedüli számottevő értékkel bíró vagyonát, a bíróság akként is határozhat, hogy az egyik fél tulajdoni igénye az egész ingatlanra kiterjed, a másik fél pedig a bíróság által megállapított térítés ellenében köteles a lakást kiüríteni. Azaz megállapítható, hogy a jogviták során a közös vagyonhoz a házastársaknak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló igénye tartozik, így a bíróság ebben döntenie kell. (CDT 160.<sup>31</sup>)

Ebből következően nem kizárt ezen ingatlanok akár árverési értékesítése is, ám így az árverési vevő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó jogot szerzi meg. (LB P.törv.II.20.316/1988.)<sup>32</sup>

Hangsúlyozandó viszont a Ptk. 148. § (4) bekezdése is, nevezetesen, hogy a bíróság „nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.”

#### 4.3. Természetbeni megosztás

A most ismertetésre kerülő megszüntetési módok tárgyalási sorrendje megegyezik azzal a sorrenddel, amit a bíróságok is ideális esetben követnek. Azért csak ideális esetben, mert, ha a célszerűség, vagy a felek méltányos érdeke úgy kívánja a bíróság el is térhet ettől a sorrendtől.<sup>33</sup> E pertípusnál ugyanis nem érvényesül a kérelemhez kötöttség elve, azaz a bíróság más megszüntetési módot is alkalmazhat, mint amit a felek kérnek, ennek csupán egyetlen korlátja van, a fent említett Ptk. 148. § (4) bekezdése.

---

<sup>31</sup> CDT 125. o.

<sup>32</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 240-243. o.

<sup>33</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jogi kérdései 508. o.

A kiindulást Ptk. 148. §-ának (1) bekezdése adja: „a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani”. Ez az ingatlanok esetében új, önálló ingatlan<sup>34</sup> kialakítását jelenti a korábbi felosztásra kerülő ingatlanból. Ezen kívül a természetbeni megosztás feltétele, hogy az új ingatlanok a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási terveknek megfelelően kerüljenek kialakításra. Jogi értelemben az ingatlan csak akkor osztható meg, ha az építésügyi hatóságnak a földhivatal által jóváhagyott változási vázrajz alapján kiadott jogerős engedély a felek rendelkezésére áll. Éppen ezért, tekintve, hogy ez egy olyan előzetesen eldöntendő kérdés, amelynek tárgyában ez eljárás államigazgatási hatáskörbe tartozik, a bíróság ennek az eljárásnak a jogerős befejezéséig a per tárgyalását felfüggesztheti.<sup>35</sup> Ezen eljárás során kell a félnek, (aki a perben, a természetben történő megosztást kéri), csatolnia a jogerős építésügyi hatósági engedélyt, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges vázrajzot. (Inyvtv. 28. § (1) bekezdése és a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (1) bekezdése). Fontos hangsúlyozni azonban, hogy nem elegendő az elvi megosztási engedély, mert annak alapján a bíróság a megosztást végrehajtható módon nem rendeli el.<sup>36</sup> Az esetben, ha a szükséges engedélyek rendelkezésre állnak, és így is több megosztási mód lehetséges, akkor ezek közül, és a költségek viselése felől a bíróság - a felek egyetértésének a hiányában - dönt. Fontos, ugyanis hogy a felek hajlandóak és képesek legyenek a költségek viselésére.

Ezen megosztási mód jelentősége, hogy így önálló, új ingatlanok jönnek létre, és ezek már a volt házastársak külön tulajdonába kerülnek. Ezzel szemben a társasház-tulajdonná alakításnál a közös tulajdon lényegében fennmarad, (kifejtését lásd később) éppen ezért is élvez abszolút elsőbbséget minden megszüntetési móddal szemben a természetbeni megosztás.

Természetesen előfordul, hogy a létrejövő új ingatlanok mind területi szempontból, mind az értéküket tekintve eltérnek a korábbi ingatlanon fennálló tulajdoni arányoktól, ez esetben az értékkülönbséget pénzben kell megtéríteni. Hangsúlyozandó, hogy önmagában az a tény, hogy az ingatlan használata bármilyen okból a tényleges tulajdoni arányoktól eltér, nem indokolja (és nem is indokolhatja), hogy a bíróság a közös tulajdon megszüntetése iránti perben e szerint járjon el, vagy bármely módon eltérjen a tulajdoni arányoktól.

---

<sup>34</sup> Az önálló ingatlan fogalmát az Ingatlan-nyilvántartásról szól 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inyvtv.) 11-13. §-a határozza meg.

<sup>35</sup> Pp. 152. § (1) bekezdés

<sup>36</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 509. o.

A gyakorlatban számtalanszor előfordul, hogy több megosztási mód is alkalmazható, ilyenkor elsősorban a felek akarata az irányadó, és ennek hiányában dönt a bíróság.<sup>37</sup>

Összegezve, tehát a természetbeni megosztásnak három akadálya van: 1) a természetbeni megosztás nem lehetséges; 2) jelentékeny értékcsökkenéssel járna; 3) gátolná a rendeltetésszerű használatot. Amennyiben ezek közül csak egy is felmerül, a közös tulajdon értékesítéssel szüntethető meg.<sup>38</sup>

A természetbeni megosztásra a gyakorlatban rendkívül ritkán kerül sor, ennek egyik példája lehetne, a már korábban is ismertetett jogeset (CDT. 159.)

#### 4.4 Megváltás

Kiindulópont a Ptk. A 148. § (2) bekezdése: „A közös tulajdon tárgyát vagy azok részeit - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit”.

A gyakorlat szerint a bíróságnak a feleket nyilatkoztatnia kell arról, hogy, a közös tulajdon megszüntetésének melyik módját kívánják, illetve, hogy amennyiben megváltásra, vagy árverési értékesítésre kerül sor, vállalják-e a felek az ingatlan kiürítését, azaz lehetőleg a felek kívánsága szerint kell a közös tulajdont megszüntetni, másrészt, a felek méltányos érdekeire figyelemmel kell lennie.

Ennek kapcsán megemlítenéd a PK. 11. számú állásfoglalás első pontja, amely szerint: „A közös tulajdon megszüntetése során a másik (többi) tulajdonostárs illetőségét csak akkor lehet az ingatlant vagy egy részét birtokában tartó tulajdonostárs beleegyezése nélkül ennek tulajdonába adni, ha ez a tulajdonostárs az ingatlanban lévő lakásban lakik.”

A kialakult gyakorlat azt mutatja, hogy a bíróság azt a felet kötelezi a tulajdoni illetőség megváltására, akinek megfelelő teljesítőképessége van (azaz rendelkezik elegendő készpénzállománnyal), de természetesen ehhez az is elengedhetetlen feltétel, hogy a

---

<sup>37</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 244-246. o. ugyanezt fogalmazza meg: Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 509-510. o.

<sup>38</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 510. o.

megváltásra készülő házastárs az ingatlant jogszerűen használja. Tisztázandó, hogy mit is jelent általában a teljesítőképesség: ilyenkor a bíróság azt vizsgálja, hogy a megváltásra készülő fél vagyoni és jövedelmi esetleg családi viszonyai folytán képes-e a megváltási árat megfizetni. Jelen esetben a jog annyira védi a másik felet, hogy akár végrehajtási eljárás útján is „behajtják” ezt az összeget a házastárstól. Ennek ellenére előfordulhat, hogy mindkét házastárs, mind anyagi oldalról, mind a bennlakás szempontjából magához kívánja váltani a másik tulajdoni részét.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntésében meghatározta, hogy milyen szempontokat kell figyelembe venni ez esetben.

A peres felek 1980-ban kötött házasságát a bíróság részítéletével 1991-ben bontotta fel. (Az életközösség ténylegesen 1989-ben már megszűnt.) A felperes, miután a felek egyezséget kötöttek, két közös kiskorú fiúgyermekkel a szüleikhez költözött, a lakást pedig az alperes használta. Eközben az alperes újabb házasságot kötött, amelyből gyermeke is született. A bíróság megállapította, hogy amennyiben mindkét fél magához kívánja váltani a másik tulajdoni illetőségét (mint jelen esetben), erre az esetre, sem a Csjt., sem a Ptk. nem ad útmutatást, hanem vizsgálni kell a tulajdonostársak körülményeit, a dologhoz fűződő törvényes érdekeit, különösen a közös kiskorú gyermek megfelelő elhelyezéséhez fűződő családvédelmi szempontokat.<sup>39</sup>

A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy sem a közös kiskorú gyermekek, sem a felperes érdekét nem szolgálná, ha neki kellene az ingatlant megváltania. Miután az alperes továbbra is az ingatlanában lakik, és az ingatlant tulajdoni illetőségét meghatározó mértékben használja, a bíróság kötelezte őt, hogy a felperes részére fizessen használati díjat. Kiemelendő, hogy az alperes arra az esetre sem hajlandó kiköltözni a lakásból, ha felperes magához váltaná az alperes tulajdoni illetőségét. Éppen ezért mérlegelve mindkét fél, és a gyermek érdekét is, a legmegfelelőbb megoldás, ha az ingatlan az alperes tulajdonába kerül, a felperes pedig a tulajdoni hányadának beköltözhető forgalmi értékét kapja meg. (CDT 164.<sup>40</sup>)

A jogesetben ismertetésre kerülő megoldás azért is célravezető, mert így az alperes lakásgondja is megoldottnak látszik, míg a felperes számára előnyös, hogy a beköltözhető

---

<sup>39</sup> Hasonló rendelkezést tartalmaz a Csjt. 31/B. § (2) bekezdése: „A házastársak kiskorú gyermekének lakáshasználati jogát - életkörülményeinek megfelelően - általában a volt közös lakásban kell biztosítani, kivéve, ha más állandó lakása van.” Jóllehet ez a szakasz a lakáshasználatot rendezi, de analógiaként mindenképpen megemlíthető a fent tárgyalt jogesetnél.

<sup>40</sup> CDT 127. o.

forgalmi értéket kapja, hiszen az ingatlan lakott értéke ennél lényegesebben alacsonyabb lenne.

A következő vizsgálandó kérdés, vajon, hogyan és kinek kell megállapítania a megváltási árat. A kialakult bírói gyakorlat szerint: a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonba adása esetén megfelelő ellenértéket a bíróságnak az ítéletében kell megállapítania.<sup>41</sup> Ezt az jelenti a gyakorlatban, hogy az ingatlan megváltási árának meghatározása előtt ingatlanforgalmi szakértői véleményt kell beszerezni, mert ez alapján tudja a bíróság megállapítani az ingatlan aktuális forgalmi értékét (BH 1993/3/162.). A PK 10. számú állásfoglalás további rendelkezése: „Ha olyan közös ingatlanról van szó, amelyben az egyik tulajdonostárs bennlakik és kiköltözni a tulajdonközösség megszűntetésékor sem hajlandó, ennek a körülménynek az értékre gyakorolt hatását megfelelően értékelni kell. Ha méltánylandó körülmények mást nem indokolnak, a saját bennlakás folytán előálló értékcsökkenés következményeit a bennlakónak kell viselnie a magához váltás folytán fizetendő ellenérték meghatározásánál.” Ezzel összecseng a PK vélemény II. pontja is, amely szerint „a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előálló értékcsökkenés következményeit általában maga viseli.”

Ezt megfelelően illusztrálja az alábbi jogeset:

„Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesnek és az I. rendű alperesnek a budapesti házasingatlanon fennálló 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes tulajdoni illetőséget a felperesnek adta, és a II. rendű alperest ennek türéseire kötelezte.”<sup>42</sup> Ugyanakkor a felperesnek és az I. rendű alperesnek is volt Rákospalotán két ingatlana, mindkettőt fele-fele arányban tulajdonolták, azonban ez esetben, már az I. rendű alperes kapta meg a felperes tulajdoni hányadát.

Az I. rendű alperes a döntés ellen fellebbezett, mert álláspontja szerint a bíróság a budapesti házasingatlan esetében a részben lakott forgalmi értékből indult ki, és nem az egész ingatlan beköltözhető forgalmi értékét, azaz 2 800 000,-Ft-ot vette alapul.

Kimondta a Legfelsőbb Bíróság, ha a közös tulajdon megszűntetésére úgy kerül sor, hogy az egyik házastárs még a lakásban lakik, ennek az értékcsökkentő hatását neki kell viselnie. (vö. PK 10. és PK vélemény II. pont) Ez alól kivételnek csak rendkívül méltánylást érdemlő esetben lehet helye. A jelen perben ilyen méltánylást érdemlő körülményt a bíróság nem

---

<sup>41</sup> PK Vélemény V. pont

<sup>42</sup> CDT 166.

tudott megállapítani, így az általános szabályok szerint járt el. Emellett a házastársak gyermekei már nagykorúak, és nem is élnek együtt szüleikkel. Így nem indokolt, hogy a felperes bennlakásának értékcsökkentő hatását, akárcsak részben is, de az alperesnek kelljen viselnie. Éppen ezért a Legfelsőbb Bíróság az ingatlan „teljes beköltözhetősége” mellett megállapított forgalmi értékből indult ki, azaz 2 800 000,-Ft-ból. Azonban elismeri a bíróság, hogy a felperes a bennlakása alatt (az életközösség megszakadása után) értéknövelő beruházásokat végzett az ingatlanon, aminek az értékét (100 000,-Ft) le kell vonni, így az ingatlan vagyoni értéke 2 700 000,-Ft. (CDT 166.<sup>43</sup>)

A különös méltánylást érdemlő körülmények szerepét és jelentőségét jól szemlélteti az alábbi jogeset is:

A közös tulajdon megszüntetése során figyelemmel kell lenni arra is, hogy azt nemcsak a bennlakó tulajdonostárs, de az ő kiskorú gyermeke is használja. Éppen ezért és a Csjt. 77. § (1) bekezdése<sup>44</sup> értelmében, ha az ingatlant a bennlakó házastárs váltja magához, a bennlakás által okozott értékcsökkentést nem vagy csak bizonyos mértékben lehet reá hárítani. Ennek részleteit azonban már a bíróság az eset összes körülményének a mérlegelésével állapítja meg. Itt például a bíróság mérlegelte az ingatlan adottságait, használati módját, a gyermekek korát, így a beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbözetének 20%-os csökkentése indokolt. (CDT 171.<sup>45</sup>)

Ez a megoldás általánosságban úgy fogalmazható meg, hogy a bíróság az eset összes körülményeit mérlegelve határozza meg (gyermekek száma, kora), hogy a bennlakó, és a gyermeket nevelő fél, a bennlakás folytán keletkező értékcsökkenést mennyiben köteles viselni. A bíróság ilyen esetben a beköltözhető és a lakott forgalmi érték közti különbözet meghatározott százalékaival csökkentett értékből kiindulva állapítja meg a megváltási árat, azaz az ún. részben lakott forgalmi érték alapján számol.<sup>46</sup>

Egy jogkereső polgárban joggal merülhet fel a kérdés, hogy hol a határa ennek a méltányolható körülménynek. Az világos, hogy „az eset összes körülményei” kitétel azt is magában foglalja, hogy a bíróságoknak sem szabad ezt túl kiterjesztően értelmezni. Így például egyértelmű, hogy egy több emeletes, több szobás, garázzsal rendelkező ingatlan

---

<sup>43</sup> CDT 129. o.

<sup>44</sup> A Csjt. 77. § (1) bekezdése: „A szülők saját háztartásukban kötelesek gondoskodni a kiskorú gyermekük állandó lakásáról.”

<sup>45</sup> CDT 133. o.

<sup>46</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 251. o.

esetében a garázs nem olyan tartozéka az ingatlannak, amire a méltányos elbírálásnak ki kellene terjednie.

Azonban a nagykorú gyermek bennlakása már nem olyan méltánylandó körülmény, amely kellő alapot teremtene a tulajdoni illetőségtől eltérő nagyobb arányú árverési (de nyugodtan mondhatjuk, hogy megváltási ár) vételár igénylésére. (CDT 172.<sup>47</sup>). Ugyanakkor egységes az ítélkezési gyakorlat abban, ha a közös nagykorú gyermek tartósan beteg és ellátása, gondozása a bennlakó volt házastársat terheli, ez is, mint méltánylandó körülmény bírálendő el. (vö.: PK vélemény II. pont)

Gyakori, hogy a házastársak ingatlanát haszonélvezet terheli, jellemzően valamelyik szülő haszonélvezete. A Ptk. 157. § (3)<sup>48</sup> bekezdése alapján tudjuk, hogy a haszonélvezet a tulajdonos személyében bekövetkezett változástól függetlenül továbbra is megilleti a jogosultat. Ez esetben az ingatlannak a haszonélvezettel terhelt forgalmi értékét kell alapul venni a megváltási ár megállapításakor. Hangsúlyozandó, hogy a megváltási ár során az eset összes körülményét alaposan kell mérlegelni, azaz különösen számításba kell venni a haszonélvezet terjedelmét (azaz, hogy az egész ingatlanra, esetleg csak egy részére vonatkozik), és gyakorlásának módját is. (CDT 179.<sup>49</sup>)

Az PK vélemény VI. pont indokolása szerint is szükségessé válhat az ingatlant terhelő jog (haszonélvezeti jog, használati jog) értékének megállapítása, akkor, ha valamennyi tulajdonosi hányad tulajdonosa és az ingatlant terhelő jog jogosultja hozzájárul a közös tulajdon megszüntetéséhez, vagy az ingatlant értékesítik. Ha ilyenkor a felek nem jutnak megegyezésre a vételár és a megváltási ár felosztása kérdésében a döntést a bíróság hozza meg. Az ingatlant terhelő jog értékének meghatározásánál jelentőséggel bír, hogy az milyen jellegű ingatlant terhel, a jogosult ténylegesen milyen módon gyakorolta jogát, és milyenek a személyi körülményei és az ingatlan hasznosításának lehetőségei.

Jogos kérdés, hogy ténylegesen mikor szűnik meg a közös tulajdon. A válasz a korábbi gyakorlat alapján egyértelmű volt: az ítélet jogerőre emelkedésekor. A PK. 10. számú állásfoglalás alapján, *azonban* csak akkor követelheti a megváltási árat fizető fél tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, ha a megváltási árat kifizette.

---

<sup>47</sup> CDT 133-134. o.

<sup>48</sup> A Ptk. 157. § (3) bekezdése: „A haszonélvezeti jog a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad.”

<sup>49</sup> CDT 139. o.

Így a bíróságnak meg kell keresnie az illetékes földhivatalt, hogy csak akkor teljesítse a bejegyzést, ha a megváltási ár kifizetését igazolták.<sup>50</sup>

Az PK vélemény eltérő álláspontot foglal el: az ítélet korábban elismert konstitutív hatályával ugyanis nem összeegyeztethető a feleknek a továbbiakban fennmaradó rendelkezési lehetősége, nevezetesen, hogy az ítéletben foglaltaktól eltérjenek, vagy akár a tulajdonközösséget egyező akarattal fenntartsák. Így az ítélet egy kötelmi jogviszonyt hoz létre, amely valójában a tulajdonostársak kötelezése a közös ingatlan természetbeni megosztására, vagy tulajdonjog átruházására megváltás útján. Ebből pedig következik, hogy nem a jogcímet adó bírósági ítélet hozza létre a tulajdoni „jogváltozást”, hanem az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés ténye. (PK vélemény IV. pont indokolása)

#### 4.4. Bírósági árverés (közös értékesítés)

A Ptk. 148. § (3) bekezdése szerint: „Ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell és a vételárát a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.”

Az értékesítésnek két módját különböztethetjük meg:

1) peren kívül, ezen belül

- a) szabadforgalomban történő eladás vagy
- b) a felek árverési értékesítésben való szerződéses megállapodása

2) bírósági ítélettel, árverés útján történő értékesítés.

Látható, hogy az első esetben a peren kívüli értékesítésnél a felek megállapodása az irányadó, erre a Ptk. semmilyen korlátozó rendelkezést nem tartalmaz.

A b) pontban meghatározott értékesítési módot célszerű röviden megvizsgálni: Nincs semmilyen akadálya annak, hogy a felek (házastársak) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződéssel árverési értékesítés útján szüntessék meg a közös tulajdont. A szerződésben meg kell határozni az ingatlan becsértékét, az árverési feltételeket, valamint az árverési költségek viselésének és az árverési vételár felosztásának a módját is.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Dr. Körös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 246-254. o. ugyanezt fogalmazza meg: Csűri Éva Katalin: A házassági vagyonjog gyakorlati kérdései 510-516. o.

<sup>51</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyonjog gyakorlati kérdései 517. o

A bíróság árverési értékesítést csak legvégső esetben rendelhet el, akkor, ha más megszüntetési mód nem lehetséges. Releváns, hogy az árverési értékesítés elrendelése kizárólag az ingatlan egészére, nem pedig pusztán valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadára vonatkozhat.

A PK vélemény V. pontja csakúgy, mint a már hatályon kívül helyezett PK 10. számú állásfoglalás I. pontja rögzíti, hogy a bíróságnak meg kell határoznia a legkisebb árverési vételárat, a kikiáltási árat. Ugyanakkor, a PK vélemény V. pontja a tulajdonostársakat védő garanciális rendelkezéseket tartalmaz, miszerint: az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le, a végrehatást elrendelő bíróság is csak akkor, ha ebben a felek megállapodnak és a legkisebb vételár alacsonyabb összegben történő meghatározását közösen kéri. A PK vélemény V. pontjának indokolása hangsúlyozza, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése nem végrehajtási árverés, jelen esetben nincs hitelező, akinek az igényét kell kielégíteni a végrehajtási eljárásban, valamint nincs a teljesítést megtagadó adós sem. Így ebből okszerűen következik, hogy nincs jogi akadálya annak, hogy a felek megállapodjanak a vételár leszállításában.

Ugyanakkor, „ha az ítéletben megállapított legkisebb vételárnál az árverés során magasabb vételárat érnek el, úgy a többlet a tulajdoni hányadok arányában oszlik el.”<sup>52</sup>

A megváltási árhoz hasonlóan, a kikiáltási ár meghatározása az egyik legkardinálisabb és legnehezebb kérdés, amelyet kiválóan szemléltet az alábbi jogeset is:

Az elsőfokú bíróság az ingatlanon fennálló fele-fele arányú közös tulajdont árveréssel szüntette meg. A legkisebb vételárat 914 000,-Ft-ban állapította meg azzal, hogy azt a felek között egyenlő arányban kellett megosztani. A másodfokú bíróság ezt felemelte 1 412 000,-Ft-ra, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, azzal, hogy a felek a vételáron egyenlő arányban osztozzanak.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy mind az elsőfokú, mind a másodfokú bíróság helyesen járt el, amikor árverési értékesítés útján szüntette meg a közös tulajdont, értékelte, hogy az alperes jövedelmi és vagyoni viszonya folytán nem lett volna képes magához váltani a felperes tulajdoni illetőségét, és az esetleges hosszan tartó, részletfizetés pedig a felperes méltányos érdekeit sértené. „Tévedett a másodfokú bíróság, amikor az ingatlan árverési vételárának alapjául a beköltözhető értéket határozta meg azzal, hogy az árverési vevő által

---

<sup>52</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 519. o

felkínált cserelakás értékét az alperesnek jutó ellenértékbe kell elszámolni (azaz ennyivel csökkenteni).”<sup>53</sup>

Az alperes - tekintve, hogy a felek közös kiskorú gyermekét ő nevelte - a kiköltözést nem vállalta. A Legfelsőbb Bíróság hivatkozott a PK 10. számú állásfoglalás II. pontjára, miszerint, „ha az ingatlanon fennálló közös tulajdont árverés útján kell megszüntetni, és ha a bennlakó tulajdonostárs nem vállalja, hogy az árverés után az ingatlanból kiköltözik, a bíróságnak meg kell állapítania, a bennlakó tulajdonostárs - igényeinek méltányos figyelembevételével - mekkora lakásra, illetőleg a lakásnak melyik részére tarthat igényt. Amennyiben az általa használt lakás azt a mértéket meghaladja, a bíróság ítéletében azt is megállapítja, hogy az árverési értékesítés után a bennlakó (volt) tulajdonostárs mely lakrészeket lesz köteles kiüríteni és a vevő rendelkezésére bocsátani.” Az állásfoglalás ugyanezen pontja megfogalmazza, amennyiben az árverési vevő a volt bennlakó tulajdonostárs méltányos igényeinek megfelelő cserelakást ajánl fel, az esetben köteles kiköltözni az ingatlanból.

A bíróság abban tévedett, hogy a legkisebb vételárként a lakás beköltözhető forgalmi értékét határozta meg, hiszen a cserelakás felajánlásának a kötelezettsége a forgalmi értéket csökkenti és inkább a lakott értékhez közelít (ami nyilvánvalóan alacsonyabb). Így a kikiáltási árnak a cserelakás értékével csökkentett összegűnek kell lennie, hogy legyen, amiből a benn nem lakó tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelően részesül, míg a bennlakó tulajdonostárs a fennmaradó összeget kapja. Természetesen, ha a vevő egy magasabb értékű cserelakást ajánl fel, akkor a különbözetet a bennlakó tulajdonostárs viseli,<sup>54</sup> azaz az ő részesedése a vételárból ennyivel kisebb lesz.

A feladat bonyolultságát mutatja, hogy a cserelakás paramétereit is körültekintően kell meghatározni. E körben az eseti döntés általános útmutatást ad, miszerint: meg kell jelölni a lakás legkisebb alapterületét, és azt is, hogy a vevőnek bérlakást vagy személyi tulajdonú lakást kell-e, felkínálnia. Fontos, hogy a cserelakásnak azonos helységben kell lennie. (CDT 174.<sup>55</sup>)

Összegezve: „A felajánlott cserelakás megfelelőségénél a bíróság a költözésre kötelezett (volt) tulajdonostárs méltányos igényeit, (személyi és családi körülményeit, egészségi állapotát) is figyelembe veszi, és vizsgálja, hogy a felajánlott cserelakásba költözésnek

---

<sup>53</sup> CDT 174.

<sup>54</sup> Általános elv, hogy ha a bennlakó házastárs nem hajlandó kiköltözni, ennek értékcsökkenő hatását neki kell viselnie.

<sup>55</sup> CDT 134-135. o.

nincsenek-e jogi akadályai.”<sup>56</sup> Amennyiben a felek között a cserelakás megfelelősége kapcsán vita merül fel, azt a bíróság a kiköltözésre köteles és a beköltözésre jogosult fél közötti perben dönti el.

Ez az eseti döntés a PK vélemény II. pontja tükrében már csak részben alkalmazható, ugyanis csak akkor maradhat a volt házastárs az ingatlanban, ha ez méltányos érdekeit súlyosan sértené, azaz a cserelakás felajánlásának a kötelezettségét a PK vélemény már nem írja elő. Álláspontom szerint a közös kiskorú gyermek nevelése, mint méltánylandó körülmény figyelembe vehető jelen perben.

A bírói gyakorlatból egyértelműen kirajzolódik, hogy nem elegendő csak a beköltözhető forgalmi érték meghatározása, hanem a lakott forgalmi érték megállapítása is elengedhetetlen. A kikáltási ár pedig az ingatlannak egészben vagy részben lakott forgalmi értéke, amelyből a benn nem lakó tulajdonostárs annyit kap, amennyi őt az ingatlan beköltözhető értéke alapján tulajdoni hányada fejében megilletné. A bennlakó tulajdonostársat pedig tulajdoni hányadának lakott forgalmi értéke illeti meg. Kiemelendő, hogy a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntése szerint a benn nem lakó tulajdoni illetőségének teljes beköltözhető értékénél nagyobb összegre akkor sem tarthat igényt, ha a kiskorú gyermeket ő neveli.

A tényállás szerint a másodfokú bíróság tévesen rendelte el az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését, arra hivatkozva, hogy a felek vállalták a kiköltözést. A felperes ugyanis következetesen úgy nyilatkozott, hogy 300 000 forinttal többre tart igényt az árverési vételárból, mint ami őt megilletné, tekintve, hogy a (volt) házastársak közös kiskorú gyermekét ő neveli egyedül, és a lakáshelyzetét csak így képes megoldani. A Legfelsőbb Bíróság ítéletében kifejtette, hogy a felperes „az ingatlan árverési értékesítése esetén a tulajdoni illetőségének teljes, beköltözhető értékénél nagyobb összegre jogszerű igényt nem tarthat, a gyermekek bennlakása ugyanis csak a közös lakás használata körében, illetve a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése esetén vehető a tulajdonostárs javára figyelembe”.<sup>57</sup> (CDT 175.<sup>58</sup>)

Az árverési vételár felosztása tekintetében pedig a tulajdoni hányadok aránya a meghatározó, de a tulajdoni hányadoktól eltérő arányú használat ténye nem módosítja a tulajdoni hányadot. A tulajdoni hányadok változatlansága miatt pedig az eltérő használat tényét az árverési vételár felosztásánál sem lehet figyelembe venni. (CDT 172.)

---

<sup>56</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás: 257. o

<sup>57</sup> CDT 175.

<sup>58</sup> CDT 135-136. o.

Fontos hangsúlyozni, hogy árverési értékesítés esetében a közös tulajdon nem az ítélet jogerőre emelkedésével szűnik meg, hanem az árverési értékesítés végrehajtásával. Azaz a tulajdonostársakat eddig az időpontig illetik meg a tulajdonjoggal kapcsolatos jogok, illetve terhelik a kötelezettségek. (BH 1993./3/110.)

Releváns, hogy a bíróságnak az ítéletében határoznia kell arról is, hogy a végrehajtással felmerülő, továbbá a kiköltözéssel kapcsolatos költségeket kinek kell viselnie. A bírói gyakorlat szerint a végrehajtással felmerülő költségeket főszabályként a felek egyenlő arányban, míg a kiköltözés költségeit a bennlakó viseli. Azért csak főszabályként, mert a tulajdoni hányadok jelentősebb eltérése esetén azok arányában terhelik a költségek a tulajdonostársakat.

Számos eseti döntés kiemeli, hogy a bennmaradó volt tulajdonostársat a bérlő jogállása illeti meg az árverési vevővel szemben (BH1998/12/586.). Hangsúlyozandó, hogy a bérleti jogviszonyt ilyen esetben nem a felek szerződése keletkezteti, így nem előírás, hogy a felek (árverési vevő és a volt, bennlakó tulajdonostárs) a lakbér összegében megállapodjanak. (vö.: A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 2.§ (4) bekezdésével)<sup>59</sup>

Az esetben, ha sem az ítéletben, sem a felek által meghatározott legkisebb árverési vételáron nem sikerül értékesíteni az ingatlant, nincs akadálya annak, hogy a felek (volt házastársak) a közös tulajdon más módon történő megszüntetését kérjék egy újabb perben.<sup>60</sup>

Jelen perben –álláspontom szerint – célszerű, ha a felek élnek a Ptk. 148. § (4) bekezdése adta jogukkal, és kizárják annak a lehetőségét, hogy a bíróság a közös tulajdont ismét árverési értékesítéssel szüntesse meg.

Ugyanakkor a volt házastársak közti közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítása jogszabálysértő, ha a felek között csak az árverési feltételek tekintetében van vita. (Pfv. II. 25 574/2001. – BH2003/5/193.)<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Dr. Körös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 255-259. o. ugyanezt fogalmazza meg: Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 517-520. o.

<sup>60</sup> PK vélemény V. pont indokolás

<sup>61</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései 520. o.

#### 4.5.A közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása

A legspeciálisabb megszüntetési „mód”: a társasház tulajdonná átalakítás.

A Ptk. idevonatkozó rendelkezése a 149. § (3) bekezdése, amely rögzíti: „A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ez esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.”. A dolgozat korábbi részében utaltam arra, hogy ez nem tartozik a szűken értelmezett közös tulajdon megszüntetési módok közé, mert lényegét tekintve a közös tulajdon nem szűnik meg, sőt az részlegesen fennmarad. A PK 11. számú állásfoglalás II. pontja lényegében megismétli a Ptk. fent hivatkozott szabályát, amikor is úgy rendelkezik, hogy „A közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdont társasháztulajdonná alakíthatja át. Ez esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja, és a tartalmát is (a felek méltányos érdekeinek figyelembevételével) a bíróság ítélete állapítja meg.” Az alapító okiratnak tartalmaznia kell egyrészt a felek által lényegesnek minősített kérdéseket, másrészt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 9. §-a szerinti adatokat, azaz:

- a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket
- a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténnyt,
- a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

Érdekességgént megemlíteném, hogy a Ptk. 1977. évi IV. törvénnyel történő módosítása előtti bírói gyakorlat ezt a megszüntetési módot nem ismerte el. Azt a következetes álláspontot képviselte a bíróság, hogy nem elfogadható, hogy „az egyik közös tulajdoni formából kényszer útján egy másik, ugyancsak közös tulajdoni formát alakítson ki.” (BH1966/7/4945.) Rögzítendő, hogy alaposan megfontolandó a társasház-tulajdonná alakítás, amelynek nehézségeivel több eseti döntés is foglalkozott. Az alábbi jogeset is rávilágít arra, hogy mikor nem indokolt a közös tulajdont így megszüntetni:

A tényállás szerint az alperes tévesen hivatkozott arra, hogy ez a megszüntetési mód lényegében azonos a természetbeni megosztással, és, hogy elsőbbséget élvez a megváltással szemben. A bíróság kifejtette, hogy a természetbeni megosztás esetén az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanból, több önálló ingatlan keletkezik, tehát ténylegesen megszűnik a közös tulajdon, ezzel szemben a társasháztulajdonná alakítás esetén, összhangban a Ptk. 149. § (1) bekezdésével, az épületnek meghatározott részei - elsősorban a lakások - kerülnek külön tulajdonba, a többi rész azonban továbbra is közös tulajdonban marad. Ebből következik, hogy a társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltéréssel kell alkalmazni.<sup>62</sup> Így ennek a megszüntetési módnak az alkalmazására - összhangban a PK 11. számú állásfoglalás II. pontjával -, elsősorban méltányossági és célszerűségi szempontok figyelembevételével kerülhet sor.

A jelen jogesetben ez a felek között fennálló rossz viszony miatt nem lehetséges, ráadásul a társasháztulajdonná alakítás költségeit az alperes nem tudná viselni, és a felperes méltányos érdekeit is sértené. Az alperes tévesen hivatkozott arra, hogy a felperes a megváltáshoz szükséges teljesítőképességét nem igazolta, mert ügyvédi letétbe helyezte a szükséges összeget. Emellett az alperes arra is megalapozatlanul utalt, hogy a Legfelsőbb Bíróság a „lakásszükséglet figyelmen kívül hagyásával” döntött, ennek ugyanis a perbeli jogvita szempontjából nem volt jelentősége. A jogerős ítélet ugyanis az alperes lakáshasználati jogát nem érinti, a felperes pedig a későbbiekben a Ptk. 147. §-a alapján bármikor kérheti a közös tulajdon megszüntetését, függetlenül attól, hogy a lakáshelyzete megoldott-e vagy sem. (CDT 178.<sup>63</sup>)

A társasház-tulajdonná alakítással szükségképpen felmerülő költségek viselésével összefüggésben vizsgálendő, hogy mely kiadások tartoznak e körbe? Nem ritka, hogy a társasház-tulajdonná alakításhoz építési munkálatok szükségesek. A bíróság szakértő bevonásával állapítja meg azok költségét, továbbá, hogy melyik tulajdonostárs, és milyen arányban köteles viselni azokat. Ennek során azonban figyelemmel kell lenni arra, hogy a munkálatok mindkét fél társasház-tulajdonának az értékét növelik, kivéve azokat, amelyek, csak az egyikük tulajdonába kerülő lakás használhatóságát vagy értékét fokozzák. Fontos ezen kívül, hogy ezek a munkálatok, csak az ítélet jogerőre emelkedése után kezdhetők el. Az így kialakult társasháztulajdon csak a tulajdonostársak közös egyetértésével szüntethető meg.

---

<sup>62</sup> A társasházakról szól 2003. évi CXXXIII. törvény

<sup>63</sup> CDT 138-139. o.

Kiemelendő, hogy a társasház-tulajdonná alakítás során a „közös tulajdon részlegesen fennmarad ugyan, de a legfontosabb tulajdonosi jogosítványok szempontjából a tulajdon önállósága és kizárólagossága lesz a meghatározó”.<sup>64</sup> A Ptk. 149. § (1) bekezdése alapján ugyanis, az épület meghatározott részei – elsősorban a lakások – a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Releváns továbbá, hogy a társasház-tulajdon a Ptk. 149. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.<sup>65</sup>

### 5. Az új Polgári Törvénykönyv rendelkezései

Várhatóan 2012. őszén elfogadja az Országgyűlés az új Polgári Törvénykönyvet. A kódex egyik legnagyobb „újításaként” a családjog nem különálló törvény lesz, hanem a törvénykönyv Negyedik könyveként (Családjog) kerül szabályozásra.

A fejezetben röviden bemutatásra kerül, hogy a dolgozat által érintett szabályok változnak-e, és ha igen, miként?

Több rendelkezés vonatkozásában megfigyelhető, hogy a törvény szövege a gyakorlat által kialakított elveket a norma szintjére emeli, ezzel is elismerve ezen alaptételek relevanciáját és helyességét.

Elsőként a Negyedik Könyv (Családjog) 37. §-át szükséges kiemelni, amelynek (1) (3) és (4) bekezdése lényegében megfelel a ma hatályos Csjt 27. § (1) bekezdésének. Változást csak a (2) bekezdés jelent, amely egyértelműen kimondja, hogy „A házastársak közös vagyonába tartoznak a közös vagyontárgyak terhei – és ha e törvény eltérően nem rendelkezik – közösen viselik bármelyik házastárs által a vagyonközösség fennállása alatt vállalt kötelezettségből eredő tartozásokat.”

A Negyedik Könyv 35. §-a szabályozza a vagyoni jogi rendelkezések időbeli hatályát. Az (1) és (2) bekezdés rögzíti: „A törvényes vagyoni jogi rendszer az életközösség kezdetétől hatályosul, akkor is, ha a házastársak a házasságkötést megelőzően élettársként együtt éltek. A házasság megkötésével az életközösség létrejöttét vélelmezni kell. Az életközösség átmeneti megszakadása, - ha a felek között vagyoni megosztásra nem került sor – a törvényes vagy szerződésben kikötött vagyoni jogi rendszer folyamatosságát nem érinti, kivéve, ha a felek

---

<sup>64</sup> Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 262. o.

<sup>65</sup> Csűri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései: 520-522. o. és Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás 259-262. o.

között vagyonmegosztásra került sor.” A dolgozat 2. pontjában kifejtettem, hogy ma is érvényesül ez a szabály, amely vélelmen alapul, ennek normatív alapja nem található meg a Csjt-ben.

Az Ötödik Könyv (Dologi jog) 84. §-a a közös tulajdon megszüntetését szabályozza. E szakasz első két bekezdése tartalmi változást nem jelent, ellenben a harmadik bekezdés már egy jelentős novumot fogalmaz meg:

5:84. § (3) bekezdés rögzíti: A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a végrehajtást elrendelő bíróság nem szállíthatja le.

Ezt a rendelkezést a hatályos Ptk nem tartalmazza, azonban ez a szabály ma is érvényesül, hiszen megegyezik a PK vélemény V. pontjával.

Az 5:84. § (4) bekezdésében megfogalmazottakat szintén nem tartalmazza a ma hatályos Ptk, de alapvető rendelkezéseiben megegyezik a PK vélemény II. pontjában foglaltakkal: „Ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs bennlakik, őt a bíróság az ingatlan elhagyására kötelezi - vagy, ha az elhagyás a bennlakó tulajdonostárs méltányos érdekeit sértené - részére a tulajdoni hányadával arányos használati jogot alapít. A használati jog értékcsökkentő hatását a bennlakó tulajdonostársnak kell viselnie, mind a megváltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind az árverési vételár felosztási arányának meghatározásánál. A használati jog bíróság által meghatározott és törvény által biztosított terjedelmének jelentős túllépése esetén a bíróság a tulajdonos kérelmére a használati jogot megszünteti.”

A 5:84. § (5) bekezdése kimondja: „Az ingatlanon fennálló közös tulajdon – ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak – az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető. Ha a közös tulajdont társasházzá alakítással a bíróság szünteti meg, a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.” Igazi újdonsága e rendelkezésnek, hogy a társasház-tulajdonná alakításról, mint a közös tulajdon megszüntetési módjáról rendelkezik. Ezzel szemben a ma hatályos Ptk. 149. § (3) bekezdés első mondata ettől eltérően fogalmaz: A közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Továbbá a PK 11. számú állásfoglalás II. pontja: A közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben a bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a közös tulajdont társasház-tulajdonná alakítja át. A dolgozat korábbi részében kifejtettem, hogy egyes jogirodalmi álláspontok szerint éppen azért nem sorolható a klasszikus

megszüntetési módok közé a társasház-tulajdonná alakítás, mert a közös tulajdon nem szűnik meg így, holott a feleknek ez a szándéka.

Ez a stilisztikai váltása az új Ptk-nak lehetséges, hogy a fenti mondat átgondolását teszi szükségessé a jövőre nézve.

Még egy érdekességet szükséges kiemelni: az 5:83. § (2) bekezdés konstatálja, hogy a közös tulajdont a bíróság nem szünteti meg, ha az alkalmatlan időre esik. Ez a rendelkezés sem szerepel a hatályos Ptk-ban, de a gyakorlat következetesen elfogadta ezt az érvelést (ami a PK. 10. számú állásfoglalás III. pontjából volt levezethető), és nem szüntette meg a közös tulajdont, ha az alkalmatlan időre esett volna. (ld. 4.2. pont)

## 6. Zárszó és összegzés

A házassági bontóperek legkardinálisabb és a legtöbb konfliktussal járó problémaköre - a gyermekelhelyezésen kívül - a házastársi közös vagyon és ezen belül is az ingatlanokkal kapcsolatos vitás kérdéseknek, így az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésével összefüggő problémák megoldása.

Nyilvánvaló, hogy a közös tulajdon megszüntetése házastársi vagyonmegosztás kapcsán nem csak családjogi, de a polgári jogi jogszabályok együttes alkalmazását is megköveteli és ezt tartalommal a bírói gyakorlat tölti meg. Ezt kiválóan alátámasztják és igazolják a hivatkozott elvi iránymutatást is tartalmazó állásfoglalások.

Leszögezhető, hogy az ilyen típusú perek rendkívül idő-és költségigényes bizonyítási eljárást követelnek meg a felektől, amely idegileg is rendkívül megterhelő.

Ezért határozott meggyőződésem, hogy a házastársaknak – lehetőség szerint – peren kívül kell megállapodniuk a közös tulajdon mikénti megszüntetésében, hiszen ennek fennmaradása további és állandó konfliktusforrás. Ritkán - leginkább akkor, ha a felek egyéb ingatlan-tulajdonnal is rendelkeznek, vagy lakhatásuk megoldott - fordul elő, hogy a közöttük kialakult vitás jogi helyzetet akként rendezik, hogy az ingatlant gyermeküknek ajándékozzák, saját részükre kikötött haszonélvezeti jog biztosításával, vagy a perbeli ingatlant közös bérbeadás útján hasznosítják.

Az esetek többségében a házastársaknak a fent vázolt lehetőség nem reális, ezért peren kívüli egyezség híján kénytelenek a bíróság közreműködésével kérni a közös tulajdon

megszüntetését. A téma elemzése kapcsán nyilvánvaló, hogy a legkézenfekvőbb, azaz a természetbeni megosztás csak alig-alig fordul elő. (ld.: 4.3. pont)

Gyakoribb, hogy az ingatlant valamelyik fél tulajdonába adja a bíróság, feltéve, hogy az illető rendelkezik megfelelő anyagiakkal ahhoz, hogy a másik fél tulajdoni illetőségét magához váltsa (ld.: 4.4. pont). Természetesen a bíróságnak meg kell győződnie a fél teljesítő képességéről, azaz arról, hogy ha tulajdonába veszi az egész ingatlant, úgy képes-e megfizetni a másik félnek a megváltási árat. Persze, amíg a megváltási árat nem fizeti meg, addig tulajdont sem szerezhet.

A gyakorlat és különösen a jelenlegi gazdasági viszonyok azt igazolják, hogy a feleknek nincs annyi pénzük, hogy a másik fél ingatlan illetőségét magához válthassa. Ennek hátterében egyfelől a gazdasági recesszió másfelől a bankok alacsony hitelezési aktivitása áll. Márpedig, ha a felek nem képesek a másik házastárs tulajdonrészét magukhoz váltani, akkor megoldásként még mindig megmarad a közös értékesítés lehetősége. Ezt a gyakorlatban a bíróságok a – a felek közös kérelmére tekintettel - ez eljárás szünetelésének (Pp. 137. §) megállapításával biztosítják. Ez a legfeljebb fél éves időtartam azonban részben a fentebb vázolt okok miatt is rendkívül rövid intervallum az ingatlan megfelelő áron történő értékesítésére, ezért ez a gyakorlatban nagyon ritkán, a jó adottságú és elhelyezkedésű ingatlanok nyomott áron történő értékesítése esetén valósulhat meg. Ebből következik, hogy a közös értékesítés lehetősége sem jelent megoldást, így sok esetben további lehetőségként az árverés útján történő értékesítés (ld.: 4.5. pont) marad a felek számára. Ez azonban sajnos azzal a veszéllyel jár, hogy amúgy sem túlságosan magas kikiáltási áron, és végrehajtás útján kell az ingatlant árverésbe bocsátani. Számtalanszor előfordul, hogy a végrehajtó egészen a becsérték feléig lecsökkenti a vételárat, ami nyilván a feleknek a lehető legkedvezőtlenebb megoldás, hiszen a valós forgalmi érték töredékét kapják csak az ingatlanért. Ezért nagyon alaposan át kell gondolniuk a feleknek, hogy hogyan és milyen módon kívánják a közös tulajdon megszüntetését, mi a számukra a legcélszerűbb és leoptimálisabb megoldás. Ennél a lépésnél - álláspontom szerint - a felek (jogi) képviselőinek is komoly felelőssége van, hiszen megfelelően tájékoztatniuk kell a házastársakat a megszüntetési módok következményeiről, előnyeiről és hátrányairól. Ennek eredményeként talán a tulajdonostársak eljuthatnak még a legkilátástalanabb helyzetekben is annak a felismeréséig, hogy a közös ingatlan a gyermekeik majdani öröksége lehet, ezért annak meggondolatlanul való értékesítése, árverésre bocsátása a lehető legrosszabb megoldások közé tartozik.

A jelenlegi joggyakorlat alapján tehát határozattan kijelenthető, hogy minden megoldás jobb, mint az ingatlan árverés útján történő értékesítése.

Ami a társasház-tulajdonná alakítást illeti, az nem oldja meg az alapvető problémát, hiszen a közös tulajdon fennmarad. (ld.: 4.6. pont)

Értelemszerű tehát, ha semmilyen megszüntetési mód nem lehetséges, akkor fennmarad a közös tulajdon, *azaz közös lónak túros a háta*, azaz a felek közötti folyamatos konfliktusok állandósulnak, tehát előbb-utóbb belátják a felek, hogy más megoldás nincs, mint a tulajdonközösség megszüntetése.

Igazán örvendetesnek tartom, hogy a Ptk. tervezete a bírói gyakorlatot normatív szintre emeli, amely még egységesebbé és gyorsabbá teszi a feleket nemcsak anyagilag, de érzelmileg is megterhelő jogviták megoldását.

## 7. Felhasznált irodalom:

A Családjog kézikönyve I. kötet (szerk: Dr. Kőrös András) második, átdolgozott kiadás HVG-ORAC kiadó, Budapest, 1997

Dr. Csiky Ottó-Dr. Filó Erika: Magyar családjog, második, átdolgozott kiadás, HVG-ORAC kiadó, Budapest, 2002.

Csúri Éva Katalin: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései, Complex kiadó, Budapest 2006.

Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás HVG-ORAC, Budapest, 2002

Dr. Kőrös András: Házassági vagyoni jog- A bírói gyakorlat zsebkönyve HVG-ORAC, Budapest, 1995.

Dr. Kőrös András: Polgári jog 1953-1997-Családjog; Civilisztikai Döntvénytár HVG-ORAC, Budapest, 1998.

Vékás Lajos: Magyar polgári jog- Öröklési jog, Eötvös Kiadó, Budapest, 2010

T/7971 törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről

### Felhasznált jogforrások:

A polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról

PK 7. számú állásfoglalás

PK 9. számú állásfoglalás

PK 10. számú állásfoglalás

PK 11. számú állásfoglalás

PK 81. számú állásfoglalás

1/2008 (V. 19) PK vélemény

A Legfelsőbb Bíróság 24. számú Elvi Határozata  
A Legfelsőbb Bíróság 208. számú Elvi Határozata  
A Legfelsőbb Bíróság 10. számú Irányelve

Felhasznált eseti döntések:

BH1966/7/4945.  
BH1988/11/450.  
BH1989/10/402.  
BH1993/3/110.  
BH1993/3/162.  
BH1998/12/586.  
BH2000/10/442.  
BH2001/1/18.  
BH2001/5/220.  
LB. P. törv. II. 20. 492/1987.  
LB. Pfv.II.21.370./1988.  
LB. P.törv.II.20.316/1988.  
Pfv. II. 25 574/2001. – BH 2003/5/193.  
CDT 48.  
CDT 53.  
CDT 66.  
CDT 144.  
CDT 157.  
CDT 159.  
CDT 161.  
CDT 163.  
CDT 164.  
CDT 166.  
CDT 172.  
CDT 174.  
CDT 175.  
CDT 178.  
CDT 179.