

**Dr. Szili Katalin**  
az Országgyűlés Elnöke részére

Irományszám: **T/5949/2009**

Érkezett: **2009 FEBR 02**

Helyben

**Tisztelt Elnök Asszony!**

A Házszabály 94.§ (1) bekezdése alapján „*a Polgári Törvénykönyvről*” szóló T/5949. számú törvényjavaslathoz a következő

### **módosító javaslatot**

terjesztem elő:

1. A törvényjavaslat 4:81.§-a az alábbiak szerint módosul:

„4:81. § [A közös tulajdon hasznainak szedése, költségviselés és veszélyviselés]  
A dolog hasznai - eltérő megállapodás hiányában - a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg[;] és ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.”

2. A törvényjavaslat 4:82.§-a az alábbiak szerint módosul:

„4:82. § [A közös tulajdon állagának megóvása]  
Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen [**kiadások**]munkálatok előtt a tulajdonostársakat - lehetőség szerint - értesíteni kell.”

3. A törvényjavaslat 4:88.§-ának (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben [- **eltérő megállapodás hiányában** -] elővásárlási, előbérleti és előhasznóbérleti jog illeti meg.”

4. A törvényjavaslat 4:91-4:92.§§-ai az alábbiak szerint módosulnak:

„4:91. § [A közös tulajdon megszüntetésének módozatai]

(1) A közös tulajdon megszüntetése során [elsősorban] - a tulajdonostársak eltérő [ezirányú] megállapodás hiányában - [foglaltak az irányadóak. Ennek hiányában] a közös tulajdon tárgyait - ha erre lehetőség van - természetben kell megosztani. Ha ez nem lehetséges vagy jelentős értékcsökkenéssel járna illetve gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait - hatósági árverés útján - értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben - eltérő megállapodás hiányában - az értékesítés során is megilleti.

(2) Az árverési értékesítés elrendelése helyett a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrész az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

**[(2) Ha a közös tulajdon más módon - így társasháztulajdon alapításával - nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait - hatósági [(bírósági)] árverés útján - értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.**

**(3) Ha valamennyi tulajdonostárs vállalkozás, a bíróság az (1)-(2) bekezdésben megállapított sorrendtől eltérhet.]**

(3) Ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése helyett - ha annak feltételei fennállnak - az ingatlan társasházzá is alakítható.

4:92. § [A közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályai]

(1) A közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértékeket, az árverés útján való értékesítésnél pedig a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat (kikiáltási árat) a végrehajtást elrendelő bíróság csak a felek közös kérelmére vagy - valamelyik fél egyoldalú kérelmére - akkor változtathatja meg, ha az a körülmények utóbb bekövetkezett változása folytán valamelyik fél lényeges jogos érdekét sértené. A bíróság által megállapított kikiáltási árat az árverés folyamán - kivéve, ha azt a felek közösen kérik - a végrehajtó nem szállíthatja le [a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a végrehajtást elrendelő bíróság nem szállíthatja le].

(2) Ha olyan közös ingatlanról van szó, amelyben a volt tulajdonostárs benne lakik, őt a bíróság kiköltözésre kötelezi. Ha azonban ez méltányos érdekeit súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának a jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás vagy lakrész használatának terjedelmét, annak időtartamát és rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

(3) A saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit - ha csak méltánylandó körülmények mást nem indokolnak - a bennlakónak kell viselnie mind a magához váltás folytán fizetendő ellenértéknek, mind pedig az árverési vételár felosztási arányának a meghatározásánál.

(4) [Az ingatlanon fennálló közös tulajdon - ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak - az ingatlanon történő társasháztulajdon alapítással is megszüntethető.] Ha a közös tulajdont a bíróság alakítja át társasháztulajdonná [alapításával a bíróság szünteti meg], a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.

(5) A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.”

#### Indokolás:

1. A módosítást az indokolja, hogy a költség- és kárveszélyviselés tekintetében is lehetőség van eltérő megállapodásra, különösen a hasznok tekintetében lehetővé tett eltérő megállapodásra tekintettel.

2. Nyilvánvaló, hogy a munkálatok elvégzése előtt kell a többi tulajdonostársat értesíteni, annak érdekében, hogy esetleg olcsóbb megoldást tudjanak igénybe venni.

3. A törvényes elővásárlási, előhasználati, előhaszonbérleti jog kizárását nem indokolt megengedni, különös tekintettel arra, hogy maga a törvény sem rendezi e megállapodás joghatását harmadik személlyel szemben.

4. A közös tulajdon megszűnik, ha valamennyi tulajdoni hányad egyetlen tulajdonosé lesz. Ez történhet a dolog természetbeni megosztása mellett az új dolgokon keletkező tulajdoni hányadok cseréjével, illetve részbeni adásvételével (természetbeni megosztás), a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadainak egy tulajdonostárs általi megvételével (megváltás), vagy valamennyi tulajdoni hányad együttes értékesítésével harmadik személy részére (árverési értékesítés).

A főszabály itt is az, hogy elsősorban a felek joga megválasztani a tulajdonközösség megszüntetésének módját. Előfordul azonban, hogy a felek nem tudnak megegyezni akár a tulajdonközösség megszüntetésében, akár annak módjában. Erre tekintettel indokolt lehetővé tenni e tárgyban a bíróság részére, hogy döntsön a tulajdonközösség megszüntetéséről, illetve annak módjáról azzal a megkötéssel, hogy nem választhatja a tulajdonközösség megszüntetésének azt a módját, amely ellen valamennyi fél tiltakozik. A bíróság háromféle mód közül választhat: a természetbeni megosztás, az árverési értékesítés, illetve a tulajdoni hányadok valamelyik tulajdonostárs tulajdonba adásával. Ebből látható, hogy a közös tulajdon megszüntetésének két általános (a felek és a bíróság által is elrendelhető) módja a természetbeni megosztás és az értékesítés folytán befolyt vételár felosztása. Erre tekintettel e két mód szabályozandó főszabályként [4:91.§ (1) bekezdés], míg a megváltás útján történő megszüntetés különös szabályként [4:91.§ (2) bekezdés]; az ez utóbbinak megfelelő, tulajdonostársak által megkötött adásvételt itt külön nem kell szabályozni.

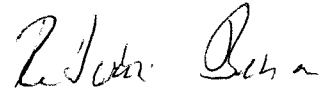
A törvényjavaslat 4:91.§-ának (3) bekezdése elhagyandó: a bíróság a megszüntetési mód meghatározása tekintetében kellőképpen nagy szabadságot élvez enélkül is.

E § végére illik az ingatlan társasházzá alakításának elrendelése is azzal, hogy mivel a társasháztulajdon lényegében egy dologi hatállyal osztott közös tulajdon, ezért a közös tulajdon megszüntetése módjának nem tekinthető. A szöveg ennek megfelelően módosítandó.

A törvényjavaslat 4:92.§-a (1) bekezdésének módosítását az indokolja, hogy a közös tulajdont megszüntető ítélet és az árverési értékesítés között eltelt időben bekövetkezhet olyan változás, amely a dolog értékét alapvetően befolyásolja (az ingatlanon álló ház leég, az épülőfélben lévő ház felépül és használatbavételi engedélyt kap, stb.), ebben az esetben a feleknek sem érdeke, hogy a kikiáltási ár a valóságos értéktől eltérjen. Az, hogy a jogerős ítéletet meghozó, végrehajtást elrendelő bíróság határoz a kikiáltási árról, kellő biztosítékot nyújt a felek részére. Ugyancsak indokolt lehet a kikiáltási ár leszállítása az árverés folyamán, ha a feleknek fontosabb, hogy a dolog értékesítése - esetleg a valós értéknél alacsonyabb áron is – minél hamarabb megtörténjék. Ebben a tekintetben sem indokolt kizárni a felek rendelkezési jogát.

A törvényjavaslat 4:92.§-a (4) bekezdésének módosítását az indokolja, hogy a társasháztulajdon lényegében egy dologi hatállyal osztott közös tulajdon, ezért a közös tulajdon megszüntetése módjának nem tekinthető.

Budapest, 2009. február 2.



dr. Rétvári Bence  
Kereszténydemokrata Néppárt