

**Miskolci Egyetem**  
**Állam- és Jogtudományi Kar**  
**Civilisztika Tudományok Intézete**  
**Polgári Jogi Tanszék**

**A KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE A POLGÁRI JOGBAN  
ÉS A KERESKEDELMI JOGBAN**

**S Z A K D O L G O Z A T**



**Konzulens:**

**Dr. Leszköven László**  
**egyetemi docens**

**Szerző:**

**Boósz Attila László**  
**V. éves joghallgató**

**Miskolc, 2013.**

**University of Miskolc**  
**Faculty of Law**  
**Institute of Civil Science**  
**Department of Civil Law**

**THE TERMINATION OF COLLECTIVE OWNERSHIP IN CIVIL  
LAW AND COMMERCIAL LAW**

**T H E S I S**



**Consultant:**

**Dr. Leszköven László**  
**reader**

**Author:**

**Boósz Attila László**  
**fifth-year law student**

**Miskolc, 2013.**

## Tartalomjegyzék

<b>1. Bevezető gondolatok .....</b>	<b>5.</b>
<b>2. A közös tulajdon megszüntetéséről általában, valamint az alkalmatlan idő és a joggal való visszaélés problematikája.....</b>	<b>6.</b>
<b>3. A közös tulajdon megszüntetésének új elvei.....</b>	<b>13.</b>
<b>4. A közös tulajdon megszüntetésének módozatai .....</b>	<b>21.</b>
4.1. A közös tulajdon megszüntetése természetbeni megosztás útján .....	22.
4.2. A közös tulajdon megszüntetése megváltás útján.....	24.
4.3. A közös tulajdon megszüntetése árverési értékesítés útján .....	27.
4.4. A közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása .....	29.
4.5. A közös tulajdon megszüntetésén kívüli esetei .....	30.
<b>5. A házastársi közös vagyon megosztásának egyes szabályai.....</b>	<b>31.</b>
5.1. A közös vagyon megosztása a házassági életközösség fennállása alatt.....	32.
5.2. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után a felek megállapodásával .....	33.
5.3. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után perbeli egyezséggel.....	35.
5.4. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után bírósági ítélettel.....	37.
<b>6. A 2006. évi IV. törvény rendelkezései az üzletrész és a házastársi közös vagyon megosztása vonatkozásában.....</b>	<b>41.</b>
<b>7. A részvényen fennálló értékpapírjogi és társasági jogi, illetve polgári jogi közös tulajdon megszüntetése.....</b>	<b>48.</b>
<b>8. Záró gondolatok.....</b>	<b>55.</b>
<b>IRODALOMJEGYZÉK .....</b>	<b>56.</b>
<b>JOGSZABÁLYJEGYZÉK .....</b>	<b>57.</b>
<b>FELHASZNÁLT EGYÉB.....</b>	<b>58.</b>

*„Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet.”*  
*(Ulpianus)*

## **1. Bevezető Gondolatok**

Szakedolgozatom témája a hétköznapi életben is igen gyakran előforduló és alapvetőnek számító polgári jogi jogintézmény, a közös tulajdon. Mivel ez a jogintézmény meglehetősen komplexnek mondható, és szabályozása nagy terjedelmű, ezért dolgozatomban, nem általánosságban a közös tulajdonról, hanem annak egy meghatározott területéről, a megszüntetéséről lesz szó.

Dolgozatom célja, hogy az e téma iránt érdeklődők számára megfelelő betekintést és kielégítő magyarázatot nyújtsak, az általam fontosnak vélt kérdések tisztázásában. Remélem, hogy az itt leírtak hasznos információval szolgálnak majd mind a laikusok, mind az e szakterületet művelők részére.

Maga a dolgozat két nagy területre bontható. Az első részben a megszüntetést polgári jogi, a második részben kereskedelmi jogi aspektusból fogom vizsgálni, és az e jogterületeken felmerülő kérdésekre adok majd válaszokat. Tárgyalni fogom a joggal való visszaélést és az alkalmatlan idő problémáját a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban, a közös tulajdon megszüntetésének új elveit, valamint kitérek majd a megszüntetés módjaira is. Ezután egy speciális területre, a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó polgári jogi és kereskedelmi jogi – üzletrész, részvény szempontjából releváns - szabályokat ismertetem.

Módszeremet tekintve, megpróbáltam feldolgozni a témával kapcsolatos összes általam elérhető és megismerhető szaklapot, cikket, szakirodalmat, kommentárt, mindehhez természetesen alapul véve az 1959. évi IV. törvényt, azaz a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyvet. Mindezek mellett, mivel a közös tulajdon megszüntetése a bírói gyakorlat jelentős részét képezi, ezért kiemelt figyelmet szenteltem az adott részekhez tartozó gyakorlati kérdések megismertetésére és kibontására.

Dolgozatom megírása során, figyeltem arra, hogy az olvasó komplex képet kapjon az általam tárgyalt témáról, mind az elmélet, mind a gyakorlat segítségével. Remélem, hogy az általam levont következtetések átláthatóak, és követhetőek mindazon emberek számára is, akik a jogban kevésbé jártasok vagy ebben a témában nem rendelkeznek megfelelő ismeretekkel.

## **2. A közös tulajdon megszüntetéséről általában, valamint az alkalmatlan idő és a joggal való visszaélés problematikája**

A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályokat az 1959. évi IV. törvény foglalja magában. Ez a jelenleg hatályos magyar Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.), ami az állampolgárok, valamint az állami, önkormányzati, gazdasági és társadalmi szervezetek, továbbá más személyek vagyoni és egyes személyi viszonyait szabályozza.

***Ptk. 147.§ (1) „ A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis. ”***

Alapvető szabály az, hogy a tulajdonközösség létrehozására, fenntartására senkit sem lehet kényszeríteni, ha ezt a tevékenységet az adott személy nem kívánja. Ebből a szabályból következik az, hogy a már fennálló tulajdonközösség megszüntetését bármelyik tulajdonostárs külön indok nélkül követelheti. Megállapítható tehát, hogy a megszüntetésre vonatkozó jog abban áll, hogy az e joggal élni kívánó személy követelheti a többi tulajdonostártól, hogy egyezzenek bele a megszüntetésnek abba a módjába, amely a közös érdeküknek leginkább megfelel, és tegyék meg mindazokat a jognyilatkozatokat, amelyek a megszüntetéshez szükségesek. Ez a jog az alanyi jogok gyakorlásának a Ptk. 4. és 5. §-ában megfogalmazott általános korlátai között gyakorolható. Minden tulajdonostárs rendelkezik ezzel a joggal, amely nem évülhet el, és amelyről érvényesen lemondani nem lehet. Amennyiben az adott személy ilyen jogáról korábban mégis lemondó nyilatkozatot tett, később érvényesen követelheti a közös tulajdon megszüntetését, mivel ezt a nyilatkozatot semmisnek kell tekinteni.

**I.** Mielőtt rátérnék az alkalmatlan idő jelenlegi szabályozására és az ide kapcsolódó bírói gyakorlatra, fontosnak tartom annak rövid bemutatását, hogy ez a keresetet elutasító ok, mikor és mely körülmények miatt jutott a korábnál jelentősebb szerephez a mai magyar szabályozásban.

Az első világháborút követő időszakban a kialakult nehéz gazdasági helyzetet az egyre gyorsuló infláció is tovább súlyosbította, majd az új fizetőeszköz bevezetése után a világgazdasági válság hatásként pénzhiány ütötte fel a fejét az országban. Majd a

második világháború kezdetét követően újabb, egyre gyorsuló inflációs folyamat vette kezdetét, melynek üteme 1945 tavaszától a világtörténelemben a legnagyobb mértékűvé nőtte ki magát. Az akkori jogunk a közös tulajdon megszüntetésének csupán két módját – természetbeni megosztást és az árverést – ismerte. A bíróság a megváltást, mint megszüntetési módot, csak bizonyos esetek fennállása esetén alkalmazhatta. Mindezek következtében korábbi magánjogunkban a tulajdonostársak érdekeinek védelme érdekében szükségképpen érvényesült az a korlátozás, hogy a tulajdonközösség megszüntetését a felek nem követelhatték, ha a megosztás ún. „alkalmatlan időre” esett. *„Alkalmatlan pedig, különösen ingatlanoknál az olyan időpont, amikor az árverési eladáshoz kedvezőtlen gazdasági konjunktúrák miatt reményeket fűzni nem lehet, s nyilvánvaló, hogy a közös dolog értékesítése valamennyi volt tulajdonostársnak érezhető, súlyos kárt okozna.”*<sup>1</sup>

A bírói gyakorlat megállapítása szerint alkalmatlanná tette az időt a tulajdonközösség megszüntetésére a lakásínség, a pénz és ingatlan érték hullámzása, valamint a háborús idő. Csak kivételes esetekben fordult elő az, hogy a bíróság a tulajdonközösséget bírói árverés útján alkalmatlan időben mégis megszüntette, nevezetesen akkor, ha valamelyik tulajdonostárs jogellenes magatartása a további közös birtoklás folytatását elviselhetetlenné tette.

**II.** A második világháború befejezését követően bevezették a forintot, amely hosszú időn keresztül stabil fizetőeszközzé vált. Részben ennek tudható be, hogy a Ptk. elkészítésekor a korábbi szabályokat nem tartották fenn, melynek indoka egy miniszteri indokolás szerint az volt, hogy az alkalmatlan idő kifogása a kapitalista gazdaságra jellemző anarchikus árhullámzások és válságok hatásának kiküszöbölésére irányult. Nyilvánvaló, hogy ezeknek az indokoknak a szocialista viszonyok között nincs alapjuk. Azt pedig, hogy a megosztás termelési vagy egyéb érdekeket ne zavarjon, államigazgatási természetű szabályok biztosítják. Ebből kifolyólag a hatályos Polgári Törvénykönyvünk a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó korlátozást nem tartalmaz.

Ennek megfelelően mondta ki a Kúria PK. 10. számú állásfoglalásának III. pontja, hogy *„a közös tulajdon megszüntetésének nem lehet akadálya az, ha valamelyik fél az idő alkalmatlanságára hivatkozik, egyéb körülmények azonban a kereset*

---

<sup>1</sup> Szladits Károly (szerk.): Magyar magánjog, V. kötet, Dologi jog, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1938., 292.p.

*elutasítását eredményezhetik.*” Itt csupán utalásszerűen megjegyezném, hogy miután a Ptk. a megszüntetési módok közé – véleményem szerint helyesen – felvette a megváltás (magához-váltás) intézményét, maga az állásfoglalás az „alkalmatlan időre” való hivatkozás lehetőségét [többek között a bennlakás melletti megváltás (árverési étékesítés) lehetőségével és a bennlakó volt tulajdonostárs elhelyezési kötelezettségével] is szűkítette. Az állásfoglaláshoz kapcsolódó indokolás azonban egyértelműen utalt arra, hogy a megszüntetés jogának visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit sértő gyakorlása ellen a Ptk. 5. §-a nyújt megfelelő védelmet. Ilyen joggyakorlásként értékelendő pl. az, ha valaki megszerzi a közös tulajdonban álló ingatlanok egy meghatározott hányadát, majd a megszerzést követően, azonnal vagy rövid időn belül, közösségmegszüntetési perrel lép fel az anyagilag gyengébb, magához váltásra nem képes bennlakó tulajdonostárral szemben.

Tökéletes példaként említhető a bírói gyakorlatból az alábbi eset: „Az eredetileg állami tulajdonban lévő kétlakásos ingatlan egyik lakásában 1963 óta éltek az alperesek. 1989-ben megvásárolták az általuk használt lakásnak megfelelő tulajdoni hányadot az adott ingatlanból, majd a lakást ezt követően felújították, korszerűsítették, valamint az udvarra garázst is építettek. Az ingatlan másik lakását szintén megvásárolta az abban élő személy, amit halála után 1994-ben örökösei eladtak a felpereseknek. A felperesek az általuk megvásárolt lakásba nem költöztek be, ott üzletek kívántak üzemeltetni, s a vásárlást követően hamarosan meg is kezdték az átépítési munkálatokat. Maga az ingatlan kereskedelmi szempontból jó helyen, egy határ menti város központjában volt. A felperesek időközben pert indítottak az alperesek ellen, amelyben úgy kérték a közös tulajdon megszüntetését, hogy az alperesek tulajdoni hányadát a felperesek magukhoz válthassák. A felperesek rendelkeztek az ehhez szükséges anyagiakkal. Az alperesek - akiknek vagyoni helyzetét tekintve elmondható volt az, hogy egy viszonylag szerény körülmények között élő, idős, nyugdíjas házaspár - nem voltak képesek a felperesi részt magukhoz váltani, de nem vállalták az ingatlanból történő kiköltözést sem. A felperesek lakottan is meg kívánták váltani az alperesi részt, mivel nem titkolt szándékuk volt az, hogy majd a magas bérleti díj előbb-utóbb úgymint kiköltözésre kényszeríti az alpereseket. Az alperesek kérték az ügyben eljáró bíróságtól, hogy az ingatlant alakítsa társasházzá. Ezt a bíróság teljesítette, ilyen módon szüntette meg a közös tulajdont. Az ítélet indokolása kiemelte, hogy ebben az esetben a felperesek által kért megszüntetési mód joggal való visszaélésnek minősül. A felperesek ugyanis nagyobb anyagi teljesítőképességüket kihasználva, rövid idővel saját ingatlanrészük megvásárlása után



kívánták megszerezni az egész ingatlant üzleti céljaikra, és ezzel kimozdítani megszokott környezetéből az évtizedek óta ott élő, lakásukra sok pénzt és energiát fordító nyugdíjas házaspárt.”<sup>2</sup>

Továbbá az állásfoglalás szerint megtörténhet az, hogy a bennlakó tulajdonostársnak hibáján kívül elnehezült helyzetét akarja a másik tulajdonos kihasználni, valamint az is, hogy az egyik fél a másikkal szemben úgy lép fel, hogy annak inkább zaklatási jellege van. Előfordulhat az is, hogy a közös ingatlant özvegyi vagy más haszonélvezeti, esetleg használati jog terheli, ami az értékre befolyással van, s az egyik tulajdonostárs erre való tekintet nélkül kezdeményezi az értékesítést, amit a másik fél ellenez. Az állásfoglalásnak az utóbbi megállapítása - a dologi terhekkel kapcsolatos iránymutatása - elismeri az „alkalmatlan időben” való tulajdonközösség bírósági úton való megszüntetésének tilalmát.

A megváltozott társadalmi és gazdasági viszonyok hatására – ideértve az 1970-es években már létező, majd a rendszerváltás időszakában felerősödő gazdasági és inflációs hatásokat – már olyan érdekhelyzetekkel is kellett számolni, amelyek indokoltá tették a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetnek a korábbinál szélesebb körben jelentkező okok miatt történő elutasítását. Ezért a Kúria a PK 294. számú állásfoglalásával módosította a korábbi PK 10. sz. állásfoglalását. Az új tartalmú III. pont generál-klauzulaszerű szabálya szerint – amely már teljes mértékben mellőzi az alkalmatlan időre történő hivatkozás kizártságát – a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására akkor kerülhet sor, ha az egyik tulajdonostárs e jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik vagy többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Erre a szabályra tekintettel a bírói gyakorlat sem zárkózott el attól, hogy a joggal való visszaélés esetkörén túlmenően mérlegelje a közösségmegszüntetés lehetőségét, és ezzel ismételten kereset elutasítási okként ismerte el a közös tulajdon alkalmatlan időben történő megszüntetését.

**III.** Az ezután következő időszakban a jelentősen átalakult társadalmi és gazdasági viszonyok, az új élethelyzetek, valamint a módosult jogi környezet a tulajdonközösség intézményén belül is új struktúrákat hoztak létre.

---

<sup>2</sup> <http://cegvezetes.hu/1998/10/a-joggal-valo-visszaeles/> Letöltés ideje: 2013.02.17.

A számos jogszabályváltozás hatására az állásfoglalás egyes tételeinek alkalmazhatósága kérdésessé vált, de annak további módosítására már nem kerülhetett sor, mivel az 1997. évi LXVI. törvény kiiktatta a kollégiumi állásfoglalást az ítélkezés egységét biztosító eszközök köréből. Ezért a Kúria megalkotta az 1/2008. (V. 19.) PK véleményét a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről. A kollégiumi vélemény VII. pontjának indokolása kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetésének akadályát képezi, ha azt olyan időben kérik, amikor a megszüntetés az egyes tulajdonostársak érdekeit – tekintettel a helyi viszonyokra és a személyes körülményekre is – súlyosan sérti. Tartalmát tekintve, ez a tétel a bírói gyakorlat által korábban kialakított „alkalmatlan idő” fogalmának felel meg.

**IV.** A PK-vélemény a közös tulajdon bírósági úton történő megszüntetését az „alkalmatlan idő” miatt két meghatározott ok fennállása esetében zárja ki: egyrészt ez történhet *különleges gazdasági*, másrészt a *sajátos jogi körülmények* miatt. Ezek az estek szerteágazó mivoltukból kifolyólag konkrétan nem sorolhatóak fel, ezért a kollégiumi vélemény is csak néhány példát említ meg az olvasók számára.

*Különleges gazdasági körülményként* értékeli a vélemény a következőket:

- gyakran állhat elő olyan helyzet hogy, az elkülönített használatra nem alkalmas ingatlanban lakó tulajdonostárs nem képes társa tulajdoni illetőségének megváltására, és a közös tulajdon megszüntetése esetén a megfelelő elhelyezését - figyelembe véve a javára megítélhető megváltási árnak vagy az árverési vételár reá eső hányadának összegét is - másként megoldani nem tudja,
- az utóbbi időszakban gyakorlattá vált, hogy a tulajdonosok az ingatlan használati megosztásában tartós jelleggel - a jogutódokra is kiterjedő hatállyal - állapodnak meg, s ez által megállapodásuk tartalma több vonatkozásban is túlmutat a Ptk. 140.-143. §-aiban foglaltakra alapított PK. 8. számú állásfoglalásban elismert esetkörökön. Az ingatlanhasználat ily módon és tartalommal történt rendezése nem hagyható figyelmen kívül a közös tulajdon megszüntetése során sem. Ezekben az esetekben kellő súllyal kell a bíróságnak értékelnie, hogy a tulajdonostárs ingatlanrész használatához - kötelmi jogcímen - többlet jogosultságok is kapcsolódnak, ezért fokozottan szem előtt kell tartania a Ptk. 148. § (1) bekezdésének rendelkezését, mely szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. Ha ennek építésrendészeti vagy

egyéb akadályai vannak, a Ptk. 148.§ (2)-(3) bekezdése alapján kerülhet sor az egyik tulajdonostárs illetőségének a társa általi megváltására és végül az értékesítésre. Az előbb említett mindhárom esetben a bíróságnak figyelemmel kell lennie arra, hogy e kötelmi jogosultságok - a szerződésben foglaltakhoz képest - vagyoni értékkel bírnak, és ez az érték a tulajdonostársnak a közösből való részesedéséhez hozzászámítandó. Abban az esetben pedig, ha a megszüntetés a tulajdonostársnak szerződéssel biztosított érdekét súlyosan sérti, ez a sérelem - a körülményekhez képest - ok lehet a kereset elutasítására is,

- alapot adhat a közös tulajdon megszüntetésre irányuló kereset elutasítására az is, ha az objektív körülmények a közös tulajdon tárgyának átmeneti és jelentős értékcsökkenését eredményezik.

A kollégiumi vélemény nem említi, de véleményem szerint ebbe a körbe sorolhatjuk azt az esetet is, amikor az egyik tulajdonostárs a közös tulajdonban lévő ingatlanban üzletét, kereső foglalkozását gyakorolja és a közösség megszüntetése esetén máshol megfelelően elhelyezkedni nem tudna, s ekként tulajdonjogának elvesztése őt gazdasági létalapjától fosztaná meg.

*Banicz Erika*<sup>3</sup> álláspontja szerint nem tekinthető ”*alkalmatlan időnek*” és nem zárja ki a közös tulajdon megszüntetésének lehetőségét:

- a pénz jövőbeni értékcsökkenésének lehetősége, valamint
- az ingatlanok bizonytalan, jövőbeni eshetőségek bekövetkezésének esetére számbavehető értékemelkedése.

*Sajátos jogi körülményként* határozhatóak meg a kollégiumi vélemény értelmében a következők:

- ha a közös tulajdonban lévő ingatlant özvegyi vagy más haszonélvezeti, esetleg használati jog terheli, ami az értékre befolyással van, s a tulajdonostársak érdekeit figyelmen kívül hagyva az egyik tulajdonos kezdeményezi az értékesítést. Éppen ezért a bíróságnak minden esetben vizsgálnia kell azt, hogy nem állnak-e fenn olyan körülmények, amelyek az ingatlan forgalmi értékét átmenetileg jelentősen csökkentik, valamint, hogy a közös tulajdon megszüntetése nem jár-e valamelyik tulajdonostárs jogos és méltányos érdekeinek súlyos sérelmével,

---

<sup>3</sup> Kúria bírójának, Polgári Kollégium

- kivételesen a megszüntetési kereset elutasítását eredményezheti a tulajdonosok körén kívül eső – az ingatlan-nyilvántartásban szereplő – más jogosultak olyan védekezése, amellyel egyértelműen bizonyítható, hogy a tulajdonközösség megszüntetése az adott személy jogait súlyosan sérti. Az ilyen jogosult az ilyen érdeksérelmet ugyanis nem köteles túrni.

Előfordulhatnak azonban olyan esetek is, amikor a tulajdonközösség megszüntetésére akkor is sor kerülhet, amikor az „alkalmatlan idő” fennállása miatt a kereset elutasításának lenne helye. Így pl. ha az egyik tulajdonostárs olyan túrhetetlen magatartást tanúsít, amellyel a közös birtoklás folytatását elviselhetetlenné teszi. Ebben az esetben a magatartásnak ismétlődőnek, vagy kirívóan súlyosnak és a tulajdonostárs személyét vagy érdekét sértőnek kell lennie. Ilyen magatartás lehet többek között:

- a tulajdonostárs tetteges bántalmazása, az ingatlanból történő elüldözése, a másik tulajdonostársnak felróható okból állandósult, elviselhetetlenül feszült viszony kialakulása,
- a közös tulajdonban lévő tárgy birtokának önkényes elvonása, feltéve, hogy a rendelkezésre álló törvényes út nem bizonyult megfelelőnek az orvoslásra, és a sérelmet szenvedett tulajdonostárs konkrét, súlyos háborító körülményeket igazolt,
- ha valamelyik tulajdonostárs a hasznokat jogosulatlanul elvonja, és azokról nem számol el,
- a közös dolog az egyik társ jogellenes ténykedése következtében pusztulás veszélyének van kitéve.

Összegzésként elmondható az, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítása vagy annak való helyt adása során, ha az egyik tulajdonostárs alperesi pozícióba kerül, és a kereset elutasítását kéri, akkor az ügyben eljáró bíróság ténylegesen messzebb megy a joggal való visszaélés és a jóhiszemű és tisztességes eljárás követelménye által meghatározott joggyakorlási korlátoknál. A meghozott döntéseknél fellelhető az úgynevezett *nyílt érdekmérlegelés*, amely során a bíróság összeméri a megszüntetési keresetet benyújtó felperes tulajdonostársaknak a megszüntetéshez fűződő érdekeit a kereset elutasítását kérő tulajdonostársnak a közös tulajdon fennmaradásához fűződő érdekeivel.

### **3. A közös tulajdon megszüntetésének új elvei**

A Ptk. hatálybalépését követően a Kúria Polgári Kollégiuma az akkor fennálló gazdasági és társadalmi viszonyokhoz igazodóan létrehozta a közös tulajdon megszüntetésének főbb kérdéseiről szóló PK. 10. számú állásfoglalását. Az eltelt évtizedek alatt azonban jelentősen – többek között a rendszerváltásnak is köszönhetően – megváltozott a társadalmi, valamint a jogi környezet. A kivételesből általánossá váló élethelyzetek, az ezekhez igazadó tulajdoni viszonyok, valamint a tulajdonközösség intézményén belüli új struktúrák a Kúria Polgári Kollégiumát arra ösztönözték, hogy az igazságosság és méltányosság figyelembevételével vizsgálja felül a korábbi állásfoglalását, és a bírói gyakorlat által kialakított megoldásokat felhasználva adjon ki új iránymutatást a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perekben, az ilyen ügyben eljáró bíróságok részére. Ennek megfelelően a Kúria megalkotta az 1/2008. (V.19.) PK. véleményét, amelyben a korábban létrehozott 10. számú állásfoglalását meghaladottnak tekintette.

*Az előbb említett kollégiumi vélemény II. része kimondja, hogy „az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésével az abban lakó volt tulajdonostárs lakáshasználati joga megszűnik és őt az ügyben eljáró bíróság általában a lakásból való kiköltözésre kötelezi. Ha azonban ez előbb említett kiköltözési kötelezettség a bennlakó tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértené, akkor kivételesen, ez a személy az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ezekben az esetekben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodásával, vagy a bíróság által alapított használati jog vagy haszonélvezeti jog alapján. A bíróság a volt tulajdonostárs szükségleteihez mérten megállapítja a lakás vagy lakásrész használatának terjedelmét, annak időtartalmát és rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről is, amennyiben dologi jog alapításáról van szó.*

*A lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit általában maga viseli.”*

A vélemény indokolása részletesen kifejti, hogy a PK 10. sz. állásfoglalás I., II. részében adott iránymutatásai alapján a bírói gyakorlat arra a következtetésre jutott, hogy a bennlakó tulajdonostárs ilyen irányú kötelezettségvállalása hiányában nem kötelezhető kiköltözésre. Mára már azonban megszűntek azok az okok, amelyekre

alapítottnan a lakáshasználatot vagyoni értéknek és feltétlen védelemre szoruló érdeknek tekintő bírói gyakorlat kialakult. Az Ltv.<sup>4</sup> a lakásbérlet tekintetében is visszaállította felek magánautonómiáját és szerződési szabadságát, ideértve a bérbeadó szabad felmondási jogát.

Ebből következik az, hogy a jelenlegi viszonyok között a PK 10. sz. állásfoglalásának a „lakottsággal” és a „beköltözhetőséggel” kapcsolatos számos kérdést magában foglaló iránymutatása, továbbá a bírói gyakorlat által kialakított, a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs ún. quasi bérlői jogállásának elismerése is meghaladottá vált.

A közös tulajdon megváltás vagy értékesítés útján történő megszüntetése esetében többnyire a bennlakó tulajdonostárs érdekét is az szolgálja, ha az ügyben eljáró bíróság a megváltásra nem képes tulajdonostárs kiköltözési kötelezettségét elrendeli. Ebben az esetben a tulajdoni hányad megváltása vagy az árverési értékesítés az ún. beköltözhető érték figyelembevételével történik és a kiköltözésre kötelezett tulajdonostárs az így megállapított megváltási árat, illetve az árverési vételárból a reá eső összeget önálló lakás vásárlására fordíthatja. Előfordulhatnak azonban olyan élethelyzetek, amelyek során nem kötelezhető a bennlakó tulajdonostárs az ingatlanból történő kiköltözésre (pl. volt házastársak közös tulajdonában álló lakása, tulajdonostárs életkora, egészségi állapota). Ezekben az esetekben fenn kell tartani az állásfoglalás iránymutatását, miszerint – ha a méltánylandó körülmények mást nem indokolnak – a közös tulajdon megszüntetése után a lakásban visszamaradó tulajdonostársnak kell viselnie a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenést. A bíróságnak minden esetben arra kell törekednie, hogy a visszamaradó volt tulajdonostárs ingatlanhasználatát a tényleges szükségletekre korlátozza és az életvitelhez nem szükséges – elkülönült használatra alkalmas – ingatlanrészek kiürítésére és birtokba bocsátására kötelezze.

Ha a közös tulajdon megszüntetése ellenére az ügyben eljáró bíróság a bennlakó volt tulajdonostársat bármely okból nem kötelezi a kiköltözésre, akkor a lakáshasználatának a bíróság ítéletében meghatározott jogcímen kell alapulnia.

A felek érdekét leginkább szolgáló megoldás az, ha a közös tulajdon megszüntetése esetére előre megállapodnak annak a jogviszonynak a tartalmában, mely alapján a bennlakó volt tulajdonostárs a lakást használja. Ilyen megállapodás hiányában

---

<sup>4</sup> 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

azonban az eljáró bíróságnak rendezni kell a felek jogviszonyát, meg kell határoznia a visszamaradó volt tulajdonostárs jogállását.

A közös tulajdon megszüntetése esetén felmerülő akadályok elhárítása érdekében a Ptk. lehetőséget teremt személyes és telki szolgalmat létesítésére. Ezen jogintézmények által biztosítható a közösség megszüntetése esetére – a felek erre vonatkozó megállapodásának hiányában – a volt tulajdonostárs további ingatlanhasználata, de meghatározott esetekben a jogközösség természetbeni megosztás útján történő megszüntetési is.

A tulajdonos érdekeinek szem előtt tartása mellett a közösség megszüntetése után a lakásban visszamaradó tulajdonostárs jogi helyzetének rendezésére a Ptk. 158. §-ának (2) bekezdése szerinti haszonélvezeti jog, vagy azon keresztül a Ptk. 165. §-ában meghatározott használati jog bíróság által történő alapításával kerülhet sor. A bíróság tehát a felek között haszonélvezetet, vagy lakásszolgalmat hozhat létre, melynek körében a kiköltözésre nem hajlandó és erre nem is kötelezhető volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás vagy lakásrész használatának terjedelmét, annak időtartalmát és rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A bennlakás értékcsökkentő hatásának meghatározása során szem előtt kell tartani a felek megállapodásán alapuló jogviszony sajátosságait, személyes szolgalmat alapítása esetében pedig annak gyakorlásának ingyenességét. Használati jog fennállása esetén figyelemmel kell lenni arra, hogy a lakásban maradó fél a lakást (vagy lakásrészt) csak a saját, valamint együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja oly módon, hogy a használat jogának gyakorlása más személynek nem engedhető át. Dologi jogviszony alapítása során a bíróság rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.<sup>5</sup>

Úgyszintén meghaladottnak tekinti a Kúria véleménye, az állásfoglalásnak a cserelakás biztosítása mellett történő árverési értékesítésre vonatkozó iránymutatásait is. Ezen szabályok alkalmazására azért nem kerülhet sor, mert az ilyen típusú értékesítés a tulajdonosi autonómiát jelentős mértékben csorbítja a mai jogi környezetben értelmezhetetlen „megfelelő cserelakás” elfogadásának kötelezettségével, és minden jogi háttér biztosítása nélkül a volt tulajdonostársat kívülálló személlyel jogügylet megkötésére kényszeríti, és a sikeres árverést követően létrejött jogvita tisztázását a volt

---

<sup>5</sup> Ptk. 158. § (1) és Inyvtv. 26. § (8) bekezdés

tulajdonostársra és az árverési vevőre hárítja át. Ezért abban az esetben, ha a bíróság elrendeli a közös tulajdon megszüntetését árverés útján, a kollégiumi vélemény szerint a bíróság akkor jár el helyesen, ha az árverés sikerétől függően a bennlakó volt tulajdonostársat kiköltözésre és a lakásnak az árverési vevő birtokába bocsátásra kötelezi, vagy a megfelelő jogcím megjelölésével a volt tulajdonos lakáshasználatát egészben vagy részben továbbra is biztosítja és az eljárás tárgyát képező ingatlan árverési értékesítését e joggal terheltlen rendeli el. Árverési értékesítés és megváltás esetén egyaránt, az ügyben eljáró bíróságnak meg kell állapítania az ingatlan – beköltözhető és lakott – értékét, mivel ennek alapján állapítható meg a legkisebb árverési vételár és a megváltott tulajdoni hányad ellenértéke is.

Ahhoz, hogy valamely okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pontja alapján szükség van a bejegyzett jogosult bejegyzést engedélyező nyilatkozatára. Ezt a feltételt az összes korábbi telekkönyvi jogszabályunk – kivétel képez az 1972. évi 32. tvr. – tartalmazta, és természetesen az Inyvtv. szabályai közé is bekerült. A bejegyzési engedély (clausula intabulandi) egyoldalú címzett jogügylet, amelynek érvényességéhez a jogszabály minősített okirati formát kíván meg.<sup>6</sup> A bíróságnak a bejegyzési engedély tárgyában annak anyagi jogi jellegéből következően a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítéletében kell döntenie.

Az eddig tárgyalt 1/2008 (V. 19.) PK vélemény III. bekezdése azt is magában foglalja, hogy *„ha természetbeni megosztás eredményeként a felek azonos értékű ingatlanokhoz jutnak, vagy a megváltási árat - ideértve a természetbeni megosztás esetében az értékkülönbötet is – a fél megfizette, s végül, ha az illetőségét megváltó társa teljesítésétől függetlenül a tulajdonostárs ehhez hozzájárul, az ügyben eljáró bíróság felkeresi az ingatlanügyi hatóságot a közös tulajdon megszüntetése folytán bekövetkezett változás bejegyzése érdekében.*

*Abban az esetben, ha megváltási ár megfizetésére a bíróság határidőt állapít meg, vagy részletfizetési lehetőséget engedélyez, ítéletében rendszerint egyidejűleg teljesítést rendel el. Ilyen esetben, azzal a kérelemmel keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változást csak a bejegyzési engedély csatolását követően jegyezzék be.”*

---

<sup>6</sup> Inyvtv. 32. § (3) bekezdés



Ahhoz, hogy az okirat vagy bírósági ítélet ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés f) pontja értelmében szükség van a bejegyzett jogosult bejegyzést engedélyező nyilatkozatára, amelynek tárgyában - annak anyagi jogi jellegéből következően - a bíróságnak a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítéletében kell döntenie.

Az Inyvtv. 26. § (8) bekezdésében fogantatosított rendelkezés alapján a bíróság bejegyezhető jogra vagy feljegyezhető tényre vonatkozó határozata alapján – jogerőre emelkedés után – megkeresi az ingatlanügyi hatóságot az átvezetés érdekében. Maga a bírósági megkeresés az Inyvtv. 34. § (1) bekezdése értelmében a bejegyzési engedélyt is pótolja (a kivételről később). A jogot engedő fél - hozzájárulása hiányában - a bejegyzési engedély kiadására csak akkor köteles, ha a teljesítés részére már hiánytalanul megtörtént, vagy az engedély kiadásával egyidejűleg történik meg.

Ha a kollégiumi vélemény előbb tárgyalta III. bekezdésének 1. része fennáll akkor, mivel a teljesítés már megtörtént, a megkeresés a bejegyzési engedélyt pótolja. Eltérő a helyzet akkor, ha a bíróság a megváltási ár megfizetésére határidőt állapít meg, vagy részletfizetést engedélyez. Ilyenkor ugyanis ítéletében a bíróság a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostársat a bejegyzési engedély kiadására a megváltási ár teljes összegének kifizetésétől függően és rendszerint azzal egyidejűleg kötelezi, és azzal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be. Ebben az esetben a bírósági megkeresésnek nincs bejegyzési engedélyt pótló hatálya, de a megkeresés ettől még szükséges, mert annak széljegyzése ranghelyet ad.<sup>7</sup>

A Kúria által kiadott vélemény továbbá tisztázza azt a régóta vitatott kérdést, hogy ingatlan közös tulajdonának bíróság által történt megszüntetése esetében mikor következik be a tulajdonátszállás. A kollégiumi vélemény IV. bekezdése kimondja, hogy *„a közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – a bíróság megkeresése iktatásának (széljegyzésének) időpontjára visszaható hatállyal – szűnik meg.”* Indokolásának lényege az, hogy a bíróság által meghozott ítélet nem tekinthető hatósági határozatnak, hanem a felek között kötelmi jogviszonyt keletkeztet. Ebből következik, hogy a tulajdonjog változást nem a kötelmi ügylet, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés ténye keletkezteti, a tulajdonátszállás

---

<sup>7</sup> Inyvtv. 7. § (1) bekezdés

az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötődik, hatálya pedig a megkeresés időpontjára visszahatóan áll be.<sup>8</sup>

*A vélemény – az állásfoglalással megegyezően – kifejti, hogy „a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértékeket, az árverés útján történő értékesítésnél pedig a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletben kell megállapítania. Az ítéletben meghatározott legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le. Jelentős változásnak tekinthető azonban annak a szabálynak a kimondása, hogy a végrehajtást elrendelő bíróság a legkisebb vételárat alacsonyabb összegben is megállapíthatja, ha a felek ebben megállapodtak vagy azt közösen kéri.”*

A kollégiumi vélemény nem változtat azokon a gyakorlatban jól bevált elveken, hogy a bíróságnak milyen szempontok figyelembevételével kell eljárnia, a hasznélvezeti vagy egyéb joggal terhelt ingatlan értékesítése esetén a vételár, illetőleg a megváltási ár felosztása kérdésében. Továbbá, az állásfoglalásnál részletesebb iránymutatást ad abban a kérdésben, hogy mikor kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására, és melyek a visszaélészerű joggyakorlás - taxatív fel nem sorolható - esetei. Végül pedig a vélemény – az állásfoglaláshoz hasonlóan – rögzíti, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perek dologi pereknek minősülnek, ezért a pertárgy értékének megállapításánál a vitás dolog (rész), illetve a dologi jog értéke lesz az irányadó.<sup>9</sup> Újdonságnak számít a vélemény azon iránymutatása, miszerint a közös tulajdonnak a társasházzá alakítása<sup>10</sup> a közösség megszüntetésének egyik módjaként fogható fel, ezért ilyen esetben a pertárgy értéke a felperes által a tulajdonába adni kért lakás értéke.

A Kúria 1/2008. (V. 19.) PK véleményében és a PK 10. számú állásfoglalásában megfogalmazott alapvető *eltérések összefoglalva:*

- Ha a nem bennlakó tulajdonostárs váltja magához társának az illetőségét, a továbbra is bennlakó tulajdonostárs lakáshasználati jogosultsága megszűnik, általában ez a jogkövetkezmény érvényesül a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése esetében is.

---

<sup>8</sup> Inyvtv. 7. § (1), 44. § (1) és 48. § (1) bekezdés

<sup>9</sup> Pp. 24. § (2) bekezdés a) pont

<sup>10</sup> Ptk. 149. § (3) bekezdés

- Mivel a bennlakó tulajdonostárs lakáshasználati jogosultsága megszűnik, ezért ebből következik, hogy - az erre irányuló kereset esetében - a bíróság a bennlakót általában a lakásból való kiköltözésre kötelezi.
- Az árverési értékesítés mellett megváltás esetére is megállapítja az arra feljogosított volt tulajdonostárs lakáshasználata korlátozásának lehetőségét.
- Az ítélet kötelező tartalmi elemévé teszi a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs lakáshasználata jogcímének megjelölését.
- Főszabályként a felek megállapodására bízva a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs lakáshasználata feltételeinek, valamint időtartamának meghatározását.
- A visszamaradó volt tulajdonostárs javára – a felek erre irányuló megállapodásának hiányában – lakásszolgálat, bizonyos esetekben pedig hasznélvezeti jog alapítását rendeli el az ügyben illetékes bíróság.
- A megváltási ár megfizetése, illetve az ingatlan birtokba bocsátása helyett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltételévé a bejegyzett jogosult által tett bejegyzési engedélyt teszi.
- Kimondja azt a szabályt, hogy a bíróság megkeresése a már előbb említett bejegyzési engedélyt csak abban az esetben pótolja, ha az ítélet meghozatalának időpontjában a teljesítés már megtörtént.
- Teljesítés hiányában a bíróság által történő megkeresés csak az ingatlan-nyilvántartási ranghely biztosítását célozza, de ebben az esetben nincs bejegyzési engedélyt pótló hatálya (utólagos csatoláshoz köti a bejegyezhetőséget).
- Egyértelművé teszi az ingatlan tulajdonjoga átszállásának időpontját, emellett az ítélkezési gyakorlat elbizonytalanodás miatt kimondja azt is, hogy a bejegyzés a széljegyzés időpontjára visszamenő hatályú.
- A közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítélet kötelmi jogi jellegéből fakadóan lehetőséget biztosít az árverési vételárnak a végrehajtást elrendelő bíróság által történő leszállítására is, feltéve, ha abban a felek közösen megállapodtak, vagy azt közösen kérik.
- Bővíti a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasításának esetköreit azzal, hogy a használati rend ellenérték fejében és jogutódokra is kiterjedő hatállyal történt szabályozása esetén az ilyen kötelmi jogviszony

fennállása is a kereset elutasítási okok közé sorolható. Kihangsúlyozza ugyanakkor azt, hogy a kereset elutasítására, akkor is sor kerülhet, ha a bennlakó tulajdonostárs sem megváltásra, sem kiköltözésre nem képes.

- Az előbbieken leírt feltételeknek megfelelő kötelmi jogviszony fennállása esetében az abból eredő jogosultságok figyelembevételét rendeli a tulajdoni hányadok értékének – a megváltási ár, illetőleg a befolyt árverési vételár – meghatározása során.
- Végezetül kimondja, hogy ha a kereset a közös tulajdonban álló ingatlan társasházzá alakítására irányul, a per tárgyának értéke a felperes által a tulajdonába adni kért lakás értéke.

#### **4. A közös tulajdon megszüntetésének módozatai**

*Ptk. 148.§ „(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani.*

*(2) 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.*

*(3) 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 vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.*

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

A Ptk. 148. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a közös tulajdon tárgyait *elsősorban természetben* kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – meghatározott ellenérték fejében a bíróság egy vagy több *tulajdonostárs tulajdonába* adhatja. Főszabály, hogy ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése is szükséges. E szabály alól kivételt képez, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrész az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit. Abban az esetben, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetve a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, akkor a közös tulajdon tárgyait *értékesíteni kell*, és az így kapott vételárat a tulajdonosok között tulajdoni hányadaik arányában fel kell osztani. Amennyiben a megszüntetésre bírósági árverési értékesítés útján kerül sor, a tulajdonostársakat az elővásárlási jog az értékesítés során harmadik személlyel szemben továbbra is megilleti. Ha a közös tulajdon, olyan ingatlanon áll fenn, amely megfelel a társasházzá nyilvánítás kritériumainak, akkor a tulajdonközösség az ingatlan *társasházzá alakításával* is megszüntethető. A Ptk. 149. § (3) bekezdésében foglalt

rendelkezés kimondja, hogy „*a közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ilyen esetben az alapító okiratot a bíróság által meghozott ítélet pótolja.*”

A megszüntetés módjának kiválasztása során, a felek megállapodása lesz irányadó. Abban az esetben, ha a tulajdonostársak nem tudtak ebben a kérdésben megállapodni, akkor a közös tulajdon a bíróság szünteti meg. A megszüntetés során eljáró bíróságot a felek által kötött megállapodás annyiban köti, hogy a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. A tulajdonostársak, bár az egymással kötött szerződésben a közös tulajdon megszüntetéséhez való jogról le nem mondhatnak, de érvényesen megállapodhatnak abban, hogy a megszüntetés meghatározott módjait kizárják, így például megállapodhatnak abban, hogy a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésére nem kerülhet sor, és ez a megállapodás a bíróságot is köti.<sup>11</sup>

#### **4.1. A közös tulajdon megszüntetése természetbeni megosztás útján**

A közös tulajdon természetben történő megosztása a megszüntetés azon módja, amely a felek érdekeit általában legkevésbé sérti, továbbá a természetbeni megosztással lehet fenntartani az érték- és érdekegyensúlyt is, így a tulajdonostársak elsődleges érdeke is az, hogy ha a *műszaki feltételek* adottak, akkor a közös tulajdonnak a természetbeni megosztás útján való megszüntetésére törekedjenek. Mint már említettem, a Ptk. is ezt a megszüntetési módot tekinti elsődlegesnek, amely a bírói gyakorlatban úgy jelenik meg, hogy ha a közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztásának feltételei fennállnak, a megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben indokolt.<sup>12</sup> Ilyen kivételes – az egyébként műszakilag lehetséges természetbeni megosztástól eltérő megoldás alkalmazását megalapozó - indok lehet az, ha a természetbeni megosztás *jelentékeny értékcsökkenéssel* jár vagy az a *rendeltetésszerű használatot gátolná*. Így a tulajdonostársak körülményeire és a megosztással kialakítható ingatlanok eltérő forgalmi értékére és használhatóságára tekintettel a

---

<sup>11</sup> EBH. 2001. 409.sz.

<sup>12</sup> BH. 1991. 105.sz.

természetben megosztható ingatlan is egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adható.<sup>13</sup>

A közös tulajdon természetben való megszüntetése - például akkor, ha dologösszesség tárgyain áll fenn közös tulajdon - történhet a dologösszességben lévő dolgok egyenkénti tulajdonoshoz rendelésével vagy kisebb egységekre bontásával, egyedi dolgok esetében pedig azzal, hogy egy dologból, úgy alakítanak ki új dolgokat, hogy a tulajdonostársak az újonnan létrejövő dolgokat a korábban már kialakult tulajdoni hányaduk fejében megkapják. Amennyiben az adott dologra vonatkozó jogi szabályozás meghatározott feltételekhez vagy közigazgatási engedélyhez köti azt, hogy egy már meglévő dologból új több dolgot alakítsanak ki, vagy az új dolgok kialakítása függilyentől, ezeket a bíróságnak az eljárása során figyelembe kell vennie. Továbbá nyilvánvalóan figyelembe kell vennie a bíróságnak azt, hogy az adott dolog milyen természeti tulajdonságokkal rendelkezik, tehát hogy fizikailag megosztható vagy sem. Így például egy ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztása esetén a megosztás feltétele nemcsak az, hogy az ingatlan műszakilag megosztható legyen, hanem az is, hogy a jogszabályok – pl. a telekalakításra vonatkozó szabályozás – lehetővé tegyék az ingatlanoknak a közös tulajdon tervezett megosztás szerinti kialakítását. Ez vonatkozik a bíróság általi megszüntetésre is, vagyis az a tény, hogy a bíróság jár el, nem mentesít senkit sem a közjogi és közigazgatási eljárások betartása alól. Ez azt jelenti, hogy a bíróság ingatlanok esetében csak az ingatlanok tervezett megosztás szerinti kialakításához szükséges eljárás lefolytatása után, a már meglévő jogerős hatósági engedélyek birtokában hozhatja meg ítéletét, tehát az ítélet megszületését megelőzően kell lefolytatni a szükséges *hatósági eljárásokat*. A bírói gyakorlat alapján megállapítható, hogy a közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztáshoz szükséges közigazgatási engedély beszerzése az igénylő fél feladata.<sup>14</sup>

A bíróságnak határozatában kell rendelkeznie arról is, hogy harmadik személyeknek a természetben megosztott dolgot terhelő jogait miként terheljék rá a megosztás során létrejövő új dolgokra.

---

<sup>13</sup> BH. 2004. 385.sz.

<sup>14</sup> BH. 1997. 129.sz.

## **4.2. A közös tulajdon megszüntetése megváltás útján**

Gyakran a természetbeni megosztásra vagy egyáltalán nincsen lehetőség, vagy a bíróság azért nem alkalmazza ezt a megszüntetési módot, mert ez jelentős mértékben sértené a felek – vagy legalábbis valamelyik fél – érdekeit. Ezért aztán a megszüntetési módok közül a leggyakoribbnak tekinthető az, amikor valamelyik tulajdonostárs magához váltja (megvásárolja) a másik – vagy többi – tulajdonostárs tulajdoni hányadát. Amennyiben ez a mód a felek korábbi megállapodásán alapszik – azaz a tulajdonostársak között a tulajdoni hányad átruházására irányuló szerződés jött létre -, ez általában nem okoz gondot (ilyen esetben, mivel tulajdonostársak közötti átruházásról van szó, nem érvényesül a törvényi elővásárlási jog sem), ha azonban a bíróság szünteti meg ilyen módon a közös tulajdont, akkor a bíróságnak két érdekkonfliktussal is szembesülnie kell. Az *egyik probléma* abban rejlik, hogy ha több (vagy az összes) tulajdonostárs hajlandó magához váltani a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadát, akkor el kell döntenie, hogy melyikük legyen erre jogosult. A *másik érdekkonfliktust* azok a helyzetek rejtik, amelyekben az egyik tulajdonostárs kérelmére másik tulajdonostársat akarata ellenére kellene arra kötelezni, hogy a kérelmező tulajdonostárs tulajdoni hányadát váltsa magához. A Ptk. 148. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés ehhez annyi támpontot ad, hogy a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét megfelelő ellenérték fejében adhatja a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába, és akkor választhatja a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját, ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt. A tulajdonközösség megszüntetésének ehhez a módjához a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése *csak akkor nem szükséges*, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit. Ezt a szabályt erősíti meg a Kúria PK 11. számú kollégiumi állásfoglalása azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetése során a másik (többi) tulajdonostárs illetőségét csak akkor lehet az ingatlant vagy annak egy részét birtokában tartó tulajdonostárs beleegyezése nélkül ennek a tulajdonába adni, ha ez a társ az ingatlanban levő lakásban lakik, és ez a szabály csak a közös ingatlanban levő lakást használó tulajdonostársra vonatkozik. Ez a rendelkezés a más helyiséget – műhely, raktár, üdülő, stb. - vagy épület nélküli ingatlant használó tulajdonostársra nem terjeszthető ki. Mindkét esetben a bíróságnak kell meghatároznia a tulajdoni hányadnak



a tulajdoni hányadot magához váltó tulajdonostárs részére fizetendő ellenértékét (vagyis a *megváltási árat*) is.

A megváltási ár a dolog forgalmi értéke, amelyet a Kúria által kiadott 1/2008. (V.19.) PK véleménye V. pontja alapján a bíróságnak kell megállapítani. Ez – ha a felek ebben a kérdésben nem tudtak megállapodni – szakértői bizonyítás útján történik, maga után vonva a dolog értékének meghatározásával kapcsolatos valamennyi nehézséget és problémát is. Abban a kérdésben, hogy a tulajdoni hányadnak valamelyik tulajdonostárs által való magához váltása az adott esetben a közös tulajdon megszüntetésének megfelelő módja-e, és hogy melyik tulajdonostárs legyen köteles, illetve jogosult a másik (többi) tulajdonostárs tulajdonjogának magához váltására, a bíróság az eset összes körülményeinek figyelembe vételével, meghatározott érdekmérlegelési szempontok alapján, a felek *teljesítőképességét* is vizsgálva dönt. Különösen érzékeny esetek ebből a szempontból azok, amelyekben olyan ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetéséről van szó, amelyben valamelyik tulajdonostárs bent lakik.

Ha a bíróság elrendeli a közös tulajdon megszüntetését megváltás útján, akkor nemcsak vizsgálja a felek teljesítőképességét, de törekszik is annak biztosítására, hogy a megállapított ellenérték megfizetése ténylegesen megtörténjen. Ennek elérése érdekében két általános eszközt említhetünk: az egyik az ingatlanok esetében a vételár megfizetésének igazolásához, mint feltételhez kötött tulajdonjog-bejegyzés elrendelése, a másik pedig a vételárnak a bírói letétbe helyezése, amely bármely dolgon fennálló közös tulajdon megszüntetése során alkalmazható. Ha valamely ingatlanon fennálló közös tulajdont a bíróság úgy szüntet meg, hogy az egyik tulajdonostárs tulajdoni illetőségét egy másik tulajdonostárs tulajdonába adja és az ezzel egyidejű teljesítést is elrendeli, de az ellenérték későbbi megfizetésére határidőt engedélyez, akkor az ügyben eljáró bíróság a jogerős határozat egyidejű megküldése mellett köteles megkeresni az illetékes földhivatalt a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében. A tulajdonváltás alapját ebben az esetben a bíróság jogerős ítélete adja, vagyis a tulajdonostárs tulajdoni hányadát magához váltó másik tulajdonostárs tulajdonjogát a bíróság ítélete, mint *közokirat* alapján fogják az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A bírói gyakorlat azzal próbálja a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostársnak az ellenérték megfizetéséhez fűződő érdekét védeni, hogy a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének foganatosítását ítéleti rendelkezéssel attól teszi függővé, hogy a jogszerző fél a magához váltás teljes összegének kifizetését a földhivatalnál igazolja. Az előbb említett szabályok alátámasztására, a Kúria 1/2008. (V. 19.) PK

véleményének III. pontja kimondja, hogy: „*Ha a természetbeni megosztás eredményeként a felek azonos értékű ingatlanokhoz jutnak, vagy a megváltási árat (ideértve a természetbeni megosztás esetében az értékkülönbötet is) a fél megfizette, s végül ha az illetőségét magához váltó társa teljesítésétől függetlenül a tulajdonostárs ehhez hozzájárul, a bíróság megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a közös tulajdon megszüntetése folytán bekövetkező változás bejegyzése végett. Amennyiben a megváltási ár (értékkülönbötet) megfizetésére a bíróság határidőt állapít meg, vagy részletfizetést engedélyez, ítéletében rendszerint egyidejű teljesítést rendel el. Ilyen esetben azzal keresi meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a változás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.*”

Abban az esetben, ha a bíróság az ellenérték megfizetését bírósági letétbe helyezéssel biztosítja, akkor a bejegyzés ilyen feltételhez kötésére nincs szükség, mert a bíróságokon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII. 2.) IM rendelet szabályai alapján megállapítható az, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után a vételár a bírósági letétből lesz kifizethető a tulajdonostárs számára. A bírói letét útján történő teljesítés bármely dolgon fennálló közös tulajdon esetében alkalmazható megoldás, de csak akkor lehet ésszerű és működőképes, ha azt a felet hívja fel erre a bíróság, amelyik a tulajdonjog megszüntetését azzal kéri, hogy az ügyben eljáró bíróság jogosítsa fel őt a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának megváltására.

Gyakran kerül sor olyan ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére, amelyben valamelyik tulajdonostárs bent lakik. A lakottságot a korábbi bírói gyakorlat annak eldöntése körében értékelte, hogy melyik tulajdonostárs legyen jogosult, illetve köteles a másik – vagy többi – tulajdonostárs tulajdoni hányadát magához váltani, s továbbá döntött arról is, hogy a lakottságnak a forgalmi értékre gyakorolt hatását melyik tulajdonosnak kell viselnie, valamint rendezte a tulajdonostársak jogviszonyait abban az esetben, ha az ingatlanban bentlakó tulajdonostárs önként nem hajlandó távozni az ingatlanból. A Kúria által korábban kiadott, hosszú ideig alkalmazott PK 10. számú állásfoglalását az 1/2008. (V. 19.) PK véleménye – mint már korábban is említettem – meghaladottá nyilvánította, egyúttal újrafogalmazva azokat az elveket, szabályokat, amelyeket a bírói gyakorlatnak a lakott ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén alkalmazni kell. Az említett PK vélemény II. pontja tehát kimondja, hogy „*Ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltözésre kötelezi. Ha azonban ez méltányos érdekét súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való*

*bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás, vagy lakásrész használatának terjedelmét, annak időtartamát és – dologi jog alapítása esetén – rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit általában maga viseli.”*

### **4.3. A közös tulajdon megszüntetése árverési értékesítés útján**

Ha a közös tulajdon megszüntetése természetbeni megosztás útján nem lehetséges, a bíróságnak olyan megoldásra kell törekednie, amelynek során az egyik tulajdonostárs a másik tulajdoni hányadát magához váltja. Ha ez sem lehetséges és a körülmények lehetővé teszik, akkor a közös tulajdonban lévő dolgot értékesíteni kell. A bíróság végső soron tehát a tulajdonközösség megszüntetését árverés útján történő értékesítéssel rendeli el. Ebben az esetben a vételárat kell a tulajdonostársak között felosztani. A Ptk. a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetéséről konkrétan nem rendelkezik, hanem a közös tulajdon tárgyának értékesítését szabályozza. Ez érthető, hiszen a megszüntetés során elsősorban a felek megállapodása az irányadó, és ha a természetbeni megosztásra vagy a magához váltásra nem kerülhet sor, akkor ebben az esetben a legcélszerűbb megoldás az, ha a felek a dolgot értékesítik. Amennyiben a tulajdonostársak megállapodnak a közös tulajdon megszüntetésének e módjában, őket sorrendiség nem köti. Fontos megállapítani azt, hogy árverés esetén, ha valamelyik tulajdonostárs elfogadja a harmadik személy által tett vételi ajánlatot, ilyenkor a többi tulajdonostársat az elővásárlási jog továbbra is megilleti.

Amennyiben a tulajdonostársak az értékesítés kérdésében nem tudnak megállapodni, az értékesítés és a vételár felosztása a bíróság ítélete alapján történik, a bíróság végrehajtási szabályai (Vht.)<sup>15</sup> szerint lefolytatott hatósági árverés keretében. A bíróság az árverési értékesítést akkor rendeli el, ha más ésszerű és a felek érdekeinek egyensúlyára is figyelemmel lévő megoldás a közös tulajdon megszüntetésére nem

---

<sup>15</sup> 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról

alkalmazható; ez a szabály következik a Ptk. 148. § (3) bekezdésének első fordulatóból. Az elővásárlási jog a tulajdonostársakat a bírósági árverés keretében történő értékesítése során is megilleti. A közös tulajdon ilyen módon történő megszüntetése általában a felek számára gazdaságilag a leghátrányosabb megoldás, mert a tapasztalatok azt mutatják, hogy így a dolog rendszerint nyomott áron, sokszor jelentősen az értéke alatt kerül eladásra. A Kúria 1/2008. (V. 19.) PK vélemény V. pontja alapján megállapítható az, hogy *az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletben kell megállapítania*: meg kell tehát határozni, hogy mennyi a legkisebb vételár, amelyért az ingatlan értékesíthető, és hogyan oszlik meg a legkisebb vételár a tulajdonostársak között. Ennek érdekében kell megállapítani az alapul szolgáló forgalmi értéket. Az ítéletben meghatározott legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le, a végrehajtást elrendelő bíróság is csak akkor teheti ezt meg, ha ebben a felek megállapodtak és a legkisebb vételár alacsonyabb összegben történő meghatározását közösen kérik. A közös tulajdonnak árverés útján történő megszüntetésénél az értékesítés a közös tulajdonban álló vagyontárgy egészére és nem valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadára vonatkozik.<sup>16</sup> Ha az egyik tulajdonostárs által lakott közös ingatlan kerül árverésre, a bennlakás következtében előállott értékcsökkenés figyelembevételénél ugyanazok a szempontok lesznek irányadóak, amelyeket a tulajdonostárs által történő magához váltás eseteivel kapcsolatban már ismertettem.

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban a haszonélvezeti vagy egyéb, az ingatlant terhelő jog értékének megállapítása is szükségessé válhat. Ez a helyzet áll elő akkor, ha valamennyi tulajdoni hányad tulajdonosa és haszonélvezője, illetve egyéb, az ingatlant terhelő jog jogosultja közös megegyezéssel hozzájárul a közös tulajdon megszüntetéséhez, vagy pedig az ingatlant szabadkézből értékesítik. Ha ebben az esetben a tulajdonostárs és a haszonélvező vagy az ingatlant terhelő egyéb jog jogosultja nem képes megegyezésre jutni a vételár, illetve a megváltási ár felosztása kérdésében, akkor vitájukban a bíróságnak kell állást foglalnia. Az ingatlant terhelő megszünt jog értékének megállapításánál jelentősége van annak, hogy az milyen jellegű ingatlant terhelt (pl. lakóház, mezőgazdasági művelésre alkalmas föld stb.), továbbá hogy a jogosult ténylegesen milyen módon gyakorolta a haszonélvezeti vagy egyéb, az

---

<sup>16</sup> BH. 1987. 309.sz

ingatlant terhelő jogát (pl. a haszonélvező e jogát csak szükségleteinek kielégítésére használta-e, vagy pedig jövedelemforrást is jelentett ez számára). Az értékelésnek fontos tényezője az, hogy például milyen életkorú a haszonélvező vagy a használati jog jogosultja, és általában milyenek a személyi körülményei. A bíróság vizsgálni fogja az ingatlan hasznosításának lehetőségeit, valamint a hasznosítással egyáltalán elérhető anyagi előnyt, továbbá az ingatlant terhelő jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását is.<sup>17</sup>

#### **4.4. A közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása**

A Ptk. 1977. évi novellizálása előtt a bírói gyakorlat nem látott lehetőséget arra, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdont társasház alapítása útján is meg lehessen szüntetni. Ezt az álláspontot azzal indokolták, hogy a társasháztulajdon jogintézménye is közös tulajdonnak minősül, e sajátos tulajdoni formára a Ptk. 149. §-a szerint a közös tulajdon szabályait kell alkalmazni. Ezáltal jogilag nem lehetséges az, hogy a bíróság az egyik közös tulajdoni formából kényszer útján egy másik ugyancsak közös tulajdoni formát alakítson ki. Ez természetesen egy meglehetősen erőltetett magyarázatnak tekintendő, hiszen a társasháztulajdon úgy közös tulajdon, hogy az épület bizonyos részei önálló, míg mások közös tulajdonban vannak.

A mai hatályos szabályozás szerint, a felek az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntethetik úgy is, hogy – amennyiben ennek feltételei fennállnak – az ingatlanon társasházat alapítanak, azonban a bírói gyakorlat szerint, a közös tulajdon társasház-tulajdonná való átalakítása nem tartozik a közös tulajdon megszüntetésének szűkebb értelemben vett módjai közé.<sup>18</sup> A közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben az eljáró bíróság bármelyik tulajdonostárs kérelmére a tulajdonközösséget társasháztulajdonná alakíthatja. A közös tulajdon társasháztulajdonná való átalakítása esetén az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.<sup>19</sup> Az ügyben eljáró bíróság az alapító okirat tartalmát – a felek álláspontjának és méltányos érdekeinek figyelembevételével – ítéletében állapítja meg. Fontos megemlíteni, hogy a közös tulajdonnak a bíróság általi

---

<sup>17</sup> Kúria 1/2008. (V.19.) PK. vélemény a PK. 10 számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről VI. pontja alapján

<sup>18</sup> EBH. 2011. 2399.sz.

<sup>19</sup> Ptk. 149. § (3) bekezdés

társasházzá alakítása is csak abban az esetben vehető igénybe, ha az ügy tárgyát képező ingatlanon társasház alapítható.

#### **4.5. A közös tulajdon megszűntetésén kívüli esetei**

Fontosnak tartom megemlíteni és néhány gondolatot leírni azzal kapcsolatban, hogy ismeretesek a közös tulajdon megszűnésének megszűntetésén kívüli esetei is. Két ilyen esetről beszélhetünk.

Az első eset a *confusio*. Megszűnik a tulajdonközösség a tulajdonostársak egy személyben való egyesülése, az ún. *confusio* útján. A *confusio* élők között és halál esetére egyaránt bekövetkezhet. Az előbbi esetben a tulajdonostársak valamelyike a többi tulajdonos tulajdoni illetőségét szerzi meg (pl. elbirtoklással vagy más jogcímen, akár visszterhesen, akár ingyenesen), és ez értelemszerűen a közös tulajdon megszűnését eredményezi. Utóbbi esetben az öröklés révén válhat az egyik tulajdonostárs a többiek jogutódjává.

A másik eset a *növedékjog* előtérbe kerülése lehet. Relatív megszűnést jelent legalább az egyik tulajdonostársa nézve a tulajdoni hányad derelinquálása is. A tulajdoni hányadon fennálló résztulajdonjoggal való felhagyás által az egész dolog nem válik gazdátlaná. Az elhagyott tulajdoni hányad ilyenkor *ipso iure* a tulajdonközösségben továbbra is bennlévő tulajdonosok hányadrészét növeli meg, mindenkinél a maga eredeti hányadrészének arányában. Ha több elhagyás folytán csak egyetlen tulajdonos marad a közösségben, akkor a *confusio* egy sajátos esetéről beszélhetünk. Minthogy az elhagyás(ok) folytán a megmaradó tulajdonos(ok) tulajdona (hányadrésze) növekszik, ezen esetekre – a magyar magánjogban már jól ismert – *közös tulajdoni növedékjog* kategóriája alkalmazható.

## **5. A házastársi közös vagyon megosztásának egyes szabályai**

Napjainkban megközelítőleg feleannyi házasság kötettik, mint az 1980-as években, azonban a válások száma növekvő tendenciát mutat, ez a szám az elmúlt 3 évben 5%-kal nőtt. Ma Magyarországon a házasságkötések több mint fele válással végződik, amely természetesen maga után vonja a közös vagyon megosztását.

A házassági vagyonjoggal kapcsolatos kérdések a polgári jog családi jogi szekciójába tartoznak, melynek elsődleges háttérjogszabálya az 1952. évi IV. törvény (továbbiakban: Csjt.), amely a házassággal, a családdal, valamint a gyámsággal kapcsolatos rendelkezéseket foglalja magában, azonban ha a felek a vagyonközösséghez tartozó ingatlanon is meg akarják szüntetni a közös tulajdont, akkor a Ptk. rendelkezéseit szintén figyelembe kell venni. A hatályos jogi szabályozás értelmében a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házassági vagyonközösség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonába tartozik. Közös vagyonnak minősül a különvagyonnak az a haszna is, amely a házassági életközösség fennállása keletkezett.<sup>20</sup> A vagyonközösség megszüntetését célszerű szerződésbe foglalni, azonban ha a házastársak az egymás közötti vagyoni viszonyokban nem képesek megállapodni, akkor a felmerült kérdésekben a bíróság fog dönteni.

A házastársi közös vagyon megosztása a következő módokon történhet: a.) a házassági életközösség fennállása alatt a bíróság a nemperes eljárásban hozott végzéssel a vagyonközösséget megszüntetheti, és ezzel egyidejűleg rendelkezik a közös vagyon megosztásáról, vagy b.) az életközösség megszakadása után vagy a felek megállapodása (szerződése) alapján vagy peres úton a bíróság határozatával – ítéletével vagy egyezséget jóváhagyó végzésével – akár a házassági bontóper keretében, akár külön perben.

---

<sup>20</sup> Csjt. 27. § (1) bekezdés

## **5.1. A közös vagyon megosztása a házassági életközösség fennállása alatt**

A Csjt. kezdettől fogva lehetőséget biztosított arra nézve, hogy a vagyontársaságot a bíróság a házassági életközösség fennállása alatt megszüntesse. A Csjt. eredeti szövege szerint erre csupán a házastársak közös kérelme alapján kerülhetett sor, azonban a Csjt. 1974. évi I. törvénnyel történt módosítása óta az ilyen tartalmú kérvény előterjesztésére már bármelyik házastárs egyoldalúan is jogosult, azonban a vagyontársaság megszüntetésére továbbra is csak „fontos okból” van jogi lehetőség. Ilyen fontos ok lehet pl., ha az egyik házastárs könnyelmű, pazarló életmódot folytat, vagy elmebetegség fennállása miatt gondok áll. Ilyen tartalmú kérelem előterjesztése a gyakorlatban azonban csak ritkán fordul elő.

A vagyontársaság megszüntetéséről a bíróság nemperes eljárásban hozott végzéssel határoz. A bíróság a benyújtott kérelem felől végzéssel határoz. Amennyiben a kérelemnek helyt ad, akkor a házassági vagyontársaságot a végzés jogerőre emelkedését követő hónap utolsó napját követő időre nézve megszünteti. A bíróság a helyt adó végzésében meghatározza, hogy a megszüntetés időpontjában mely vagyontárgyak tartoznak a felek különvagyonához, és miből áll a közös vagyon, továbbá az erre irányuló kérelem esetén a közös vagyont meg is osztja. A vagyontársaság megszüntetésének nem szükségszerű következménye a közös vagyon megosztása, csupán a felektől függ, hogy erre sor kerül-e egyáltalán és mikor. A közös vagyon megosztása iránti jog csak a vagyontársaságot megszüntető végzés jogerőre emelkedését követő hónap utolsó napját követően érvényesíthető.

A végzést a házastársak ismert közös hitelezőinek is kézbesíteni kell, mert fennállhat a veszélye annak, hogy a vagyon elkülönítést a házastársak a hitelezők kijátszása érdekében, fedezetelvonás céljából kérik. Ennek megakadályozására az eljárás során a bíróságnak fokozott figyelmet kell fordítania.



## **5.2. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után a felek megállapodásával**

A házastársak által kötött szerződések lehetnek:

1. egymással kötött szerződések, amelyek irányulhatnak:

- a házastársak vagyoni viszonyainak az átfogó szabályozására (szűkebb értelemben vett házassági vagyoni szerződés),
- egyszeri szolgáltatásra, tehát a házastársak közötti adásvételre, cserére, ajándékozásra és kölcsönre (tágabb értelemben vett házassági vagyoni szerződés), valamint
- a házastársak közös vagyonának megosztására, tehát vagyoni viszonyaik felszámolására és lehetnek

2. harmadik személlyel kötött szerződések is.

A házassági közös vagyon megosztása tárgyában létrejött szerződés a házastársak egymással kötött olyan szerződése, amely – mint már korábban említettem – a vagyoni viszonyaik felszámolására irányul. Az ilyen szerződés a házassági vagyoni viszonyok rendszerint teljes és végleges rendezését eredményezi, ezért annak létrejötte a házastársi közös vagyon polgári per útján, bírósági ítélettel történő megosztásának lehetőségét kizárja.

A hatályos szabályozás házassági vagyoni szerződés alaki érvényességéhez minősített alakíságot, éspedig közokiratba foglalást vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalást kíván meg akkor, ha a szerződés az életközösség fennállása alatt jött létre. A kötelmi jog általános szabályai az irányadóak a szerződésre akkor, ha a szerződés tárgya ingó dolog ajándékozása és az ajándék átadása megtörtént, vagy ha a szerződés tárgya a közös vagyon megosztása és a szerződés az életközösség megszűnése után jött létre.

A közös vagyon megosztása tárgyában kötött szerződés tartalmi elemeit jogszabály nem határozza meg, így annak tartalmát a házastársak, illetve volt házastársak szabadon állapítják meg. Kötelező tartalmi elemek jogszabályi előírásának hiányában nincs jogi akadálya annak, hogy a felek a vagyoni viszonyaik felszámolásába a különvagyonaikat is bevonják. A szerződés érvényességének nem feltétele az, hogy maga az okirat részletes vagyonmérleget tartalmazzon, hanem elegendő, ha csupán a

megosztás, illetőleg a kölcsönös megtérítési igények elszámolásának az eredményét, tehát a felek vagyonmegosztásból eredő jogainak és kötelezettségeinek a meghatározását rögzíti. A szerződés érvényes létrejöttének jogkövetkezménye, hogy attól utóbb egyoldalúan egyik házastárs sem térhet el, valamint az abban szereplő egyes vagyontárgyak alvagyoni jellege és értéke, továbbá az egyik alvagyonból a másikra eszközölt ráfordítások ténye vitássá nem tehető.

A közös vagyon megosztása tárgyában kötött szerződést nem teszi érvénytelenné az tény, hogy a szerződésben foglalt vagyoni rendezés nem volt teljes körű, mert az valamely vagyontárgyra, közös adósságra vagy pótlási, illetve megtérítési igényre nem terjedt ki. A bírói gyakorlat szerint nincs akadálya annak, hogy ilyen esetben a bíróság a kihagyott vagyontárgyakról, illetve rendezetlenül hagyott igényekről a felek valamelyikének kérelmére utóbb külön ítélettel döntsön. Ehhez a szerződés megtámadására nincs szükség.

A házastársi közös vagyon megosztása tárgyában érvényesen létrejött szerződést a felek a megszabott helyen, időben és választék szerint kötelesek teljesíteni (*realis teljesítés elve*). E kötelezettségük részben vagy egészben történő elmulasztása esetén az arra jogosult fél pert indíthat a szerződés szerint őt megillető ingóságok kiadása, illetve birtokba adása vagy az őt megillető értékkülönbözlet megfizetési iránt. Ennek a pernek már nem a közös vagyon megosztása, hanem a szerződés teljesítése a tárgya. A szerződés megtámadásának hiányában a bíróságnak nem kell vagyonmérleget felállítania, a pernek a vagyoni jellegű igények teljes körű feltárására nem kell kiterjednie, a felek jogvitáját pedig nem a Csjt.-nek a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó, szerződést pótló jellegű szabályai, hanem a felek jogviszonyára irányadó érvényes szerződés tartalma alapján kell elbírálni.

A szerződés kétféle módon szűnhet meg: megszűnhet a felek közös megegyezése vagy valamelyikük egyoldalú jognyilatkozata alapján. Amennyiben a megszűnés közös megegyezésen alapul, akkor a szerződés megszűnhet a jövőre nézve (*ex nunc*), vagy visszaható hatállyal (*ex tunc*).

### **5.3. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után perbeli egyezséggel**

A Csjt. 18. § (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a házasságnak a házastársak ún. egyező akaratnyilvánításán alapuló felbontása feltételezi azt, hogy a házastársak az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kivételével, a házastársi közös vagyon megosztása kérdésében és egyezségüket a bíróság jóváhagyta. Főszabály, hogy ha a házastársak a házasság felbontását egyező akaratnyilvánítás alapján kérik, a keresetlevélhez csatolniuk kell a közös vagyon megosztására vonatkozó megállapodásukat. Kivételt képez e szabály alól, ha közöttük legalább 3 éve megszakadt az életközösség és külön lakásban élnek, valamint ha a közös vagyon kizárólag ingóságokból állt, melyet a házastársak már megosztottak és a birtokba adás is megtörtént. Ilyen esetben az egyezésnek csak azt kell tartalmaznia, hogy a házastársaknak egymással szemben a házastársi közös vagyon megosztásával kapcsolatban további követelésük nincs.

A bíróságnak a perbeli egyezés jóváhagyását megelőzően tájékoztatni kell a jogi képviselő nélkül eljáró feleket az egyezés megkötésének jogkövetkezményeiről és fel kell hívnia a felek figyelmét arra, hogy a további jogviták elkerülése érdekében az egyezésüknek a lehetőség szerint valamennyi igény együttes és végleges lezárására ki kell terjednie.

Amennyiben a felek egyezségi szándéka az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére is kiterjed, a bíróság köteles gondoskodni arról, hogy az ingatlanra vonatkozó hiteles adatok beszerzése megtörténjen. Meg kell határozni az ingatlan forgalmi értékét, az azt terhelő jogokat és azok jogosultjait, majd ez utóbbiakat a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos nyilatkozattételre is fel kell hívnia, az egyezés megkötése esetén pedig rendeznie kell a hátralékos hiteltartozásnak a tulajdonostársak egymás közti viszonyában irányadó törlesztési módját is.

A felek a perbeli egyezséget akkor köthetik meg, ha a per tárgyáról mindketten érvényesen rendelkezhetnek, és a közös vagyontárgyakat egyezséggel is csak olyan módon oszthatják meg, amelyet az adott vagyontárgyra irányadó jogág szabályai lehetővé tesznek. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére vonatkozó egyezés megkötéséhez a feleknek csatolniuk kell az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának másolatát,

valamint az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának a hozzájáruló nyilatkozatát is.

Az egyezséget a feleknek úgy kell megfogalmaznia, hogy az érthető, világos és végrehajtható legyen. A tartalomból egyértelműen ki kell tűnnie annak, hogy mely ingó vagy ingatlan vagyontárgyak kerülnek az egyik, illetve a másik fél kizárólagos tulajdonába. Tartalmaznia kell, hogy milyen harmadik személlyel szemben fennálló jogokat, illetve kötelezettségeket jogosult, illetve köteles az egyik, illetőleg a másik házaspár érvényesíteni, illetve teljesíteni, és annak is, hogy terheli-e valamelyik felet a másikkal szemben. Az egyezés részét kell képeznie az érintett félnek a kiadásra, illetve fizetésre való kötelezettségvállalását is. Nem szükséges az egyezésben tételesen felsorolni az egyik, illetve másik házaspár birtokában lévő olyan ingó vagyontárgyakat, amelyek a birtokállapotnak megfelelően kerülnek megosztásra, hanem elegendő a felek kizárólagos tulajdonába kerülő ingóságok összértékének a külön-külön történő feltüntetése a vagyonmérleg tételszámaira való utalás mellett.

Az egyezségből ki kell tűnnie, hogy az egyezés jóváhagyása esetén mit kell majd ítélt dolognak tekinteni. A közös tulajdon megszüntetéséről a felek az egyezésben is csak végrehajtható módon rendelkezhetnek és a jóváhagyni kért egyezésnek tartalmaznia kell mindazokat az anyagi jogi elemeket, amelyek nem teljesítés esetén az egyezésben vállalt kötelezettség kikényszeríthetőségét a bírósági végrehajtás szabályai szerint kikényszeríthetővé teszik. Ennek alapján a közös tulajdonnak az ingatlan közös értékesítéssel történő megszüntetésére irányuló megállapodásában nem kerülhet sor az értékesítés határidejének és a végrehajtás módjának meghatározásának mellőzésére.

Az egyezés csak a felek tárgyaláson elhangzott egyező akaratnyilatkozata alapján jöhet létre. A bíróság nem hagyhat jóvá olyan egyezséget, amelyet a felek peren kívül kötöttek és azt okiratba foglalva benyújtották a bírósághoz jóváhagyás végett. A felek egyezséget nem csak az elsőfokú eljárásban köthetnek, erre lehetőségük van a fellebbezési és perújítási eljárás során is. A perbeli egyezés csak a bíróság ellenőrzése mellett jöhet létre, annak hatályossága a bíróság jóváhagyásától függ és a jóváhagyás törvényes feltételeinek meglétét a bíróság hivatalból vizsgálja. Ha az egyezés megfelel a jogszabályoknak, akkor azt a bíróság végzéssel jóváhagyja, ellenkező esetben a jóváhagyást megtagadja, és folytatja az eljárást. Önmagában a megosztás értékaránytalansága nem akadályozza az egyezés jóváhagyását, de ilyenkor a jegyzőkönyvből ki kell tűnnie, hogy a felek az egyezséget az értékaránytalanság

ismeretében kötötték meg. A bíróság nem jogosult az egyezséget kiegészíteni, az egyezés feltételeit jóváhagyó végzésében módosítani.

A bíróságnak meg kell tagadnia az egyezés jóváhagyását akkor, ha az egyezés elidegenítési és terhelési tilalomba ütközik és a tilalom jogosultja a hozzájárulást nem adta meg, továbbá ha az egyezés végrehajthatatlan. Meg kell tagadni az egyezés jóváhagyását akkor is, ha az egyezés szerint forgalomképtelen közös vagyontárgy megosztása a házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyban a jogosult személyének a megváltozását eredményezné, vagy valamely vagyontárgy kizárólagos tulajdonát, illetve jogosultságát az a házastárs szerezne meg, aki a szerzés speciális személyi feltételeivel nem rendelkezik.

A bíróság által jóváhagyott egyezésnek ugyanaz a hatálya, mint a bírói ítéletnek<sup>21</sup> és az egyezés alapján bármelyik fél bírósági végrehajtás elrendelését kérheti.<sup>22</sup> A jóváhagyott egyezséget nem, de az azt jóváhagyó vagy annak megtagadását elrendelő végzést a felek fellebbezéssel megtámadhatják. Az egyezséget jóváhagyó végzés elleni fellebbezésnek az egyezés végrehajtására halasztó hatálya nincs. Az egyezés ellen perújításnak van helye és az a Ptk.-nak a szerződésekre vonatkozó általános szabályai szerint megtámadható.

#### **5.4. A közös vagyon megosztása az életközösség megszakadása után** **bírósági ítélettel**

Az életközösség megszűnése a vagyonközösség végét is jelenti, és amennyiben a közös vagyon megosztására vonatkozó szerződés nem jött létre, vagy létrejött, de az érvénytelen, akkor bármelyik fél követelheti a bíróságtól a közös vagyon megosztását. Az ilyen igény érvényesítése feltételezi ugyan az életközösség megszűnését, azonban a keresetindításnak nem feltétele a házasság felbontása, tehát a per a házassági kötelék fennállása alatt is megindítható.

A házastársi közös vagyon megosztása az egyes alvagyonok állagának és ezek értékének megállapítását, valamint a megtérítési igények rendezését egyaránt feltételezi. Ez a szabály lesz irányadó akkor is, ha a házastársi közös vagyon megosztására nem a

---

<sup>21</sup> Pp. 148. § (3) bekezdés

<sup>22</sup> Vht. 15. § c) pont

házastársak között, hanem – a házastársak valamelyikének halála folytán – a túlélő házastárs és az elhalt házastárs örökösei között kerül sor. A korábban említett szabályból egyértelműen az következik, hogy a közös vagyon megosztása iránt indított perben a bíróság határozatának a közös vagyon egészére ki kell terjednie és az ilyen perben rendszerint valamennyi vagyoni jogi igényt egységesen és véglegesen kell elbírálnia, vagyis egyes konkrét vagyontárgyaknak, valamint bizonyos jellegű vagy rendeltetésű vagyontárgyaknak a vagyonmérlegből történő kihagyása sérti a *teljes körű vagyoni rendezés elvét*.

Ahhoz tehát, hogy az ügyben eljáró bíróság valamennyi házassági vagyoni jogi igényről döntsön, nincs szükség a tételenkénti külön kereseti vagy viszontkereseti kérelem benyújtására. A közös vagyon megosztására irányuló kereseti, illetve viszontkereseti kérelem ugyanis kiterjed a közös vagyon egészére, mint vagyontömegre, amely tehát magában foglalja az aktív és passzív vagyontárgyakat, valamint az egyes alvagyonok közötti megtérítési igényeket is, függetlenül azok jellegétől és rendeltetésétől. A feleknek nincs jogi lehetősége arra, hogy vagyoni jogi igényeiket egyes konkrétan meghatározott vagyontárgyakra korlátozottan érvényesítsék.

Előfordulhat olyan eset, amikor a felek házassági vagyoni jogi igényeik közül a perben csak egyeseket kívánnak érvényesíteni. Ebben az esetben a bíróságnak fel kell hívnia a felek figyelmét arra, hogy a bíróság a vagyoni igények felől egységesen határoz, továbbá tájékoztatni kell a feleket a teljes körű vagyoni rendezés célszerűségéről és meg kell próbálnia a feleket rávezetni arra, hogy a házassággal kapcsolatos valamennyi igényüket ugyanabban a perben érvényesítsék. A bíróságnak nincs lehetősége arra, hogy az egyes alvagyonok állagának megállapítása végett hivatalból rendeljen el bizonyítást. A bíróságnak a felek által rendelkezésre bocsátott peradatok alapján kell valamennyi igényről döntenie.

A teljes körű vagyoni rendezés elve azonban nem alkalmazható mereven, ugyanis mind a bírói gyakorlat, mind a Csjt. kivételeket fogalmaz meg az elv alól. A Csjt. 18. § (2) bekezdés a) pontja ugyanis a házasság ún. egyező akaratnyilvánításán alapuló felbontásának feltételeként megköveteli ugyan a felek házastársi közös vagyon megosztása kérdésében való megegyezését és annak bíróság általi jóváhagyását, azonban kivételt létesít az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése tekintetében. A bírói gyakorlat alapján pedig nem eredményezheti teljes körű vagyoni rendezés elv alkalmazása a felek rendelkezési jogának, a bírósági döntés Pp. 205. §-ában foglalt korlátainak, valamint a felek közös kiskorú gyermeke érdekeinek a megsértését sem. Az

eljáró bíróságnak tehát úgy kell a feleket irányítania, hogy az egységes rendezés elve érvényesüljön, és amennyiben a joglemondás vagy az egyező akarat szerinti értékaránytalanság a közös kiskorú gyermek érdekeit látszik sérteni, úgy fel kell deríteni az ilyen nyilatkozatok indokát és e körülmények ismeretében kell állást foglalnia a bíróságnak abban, hogy a felek által tett nyilatkozat figyelem bevehető-e vagy sem.

„A teljes körű vagyoni rendezés elve nem lehet akadálya annak, hogy a bíróság a felek közös ingó vagyonát akkor is megossza, ha az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése valamilyen okból nem lehetséges, vagy a házastársak bármelyike a házastársi közös vagyon megosztásától függetlenül, illetőleg az erre irányuló igénye érvényesítésének hiányában a természetben meglévő különvagyon tárgyainak a kiadását követelje, és annak sem, hogy a közös vagyon egységes megosztása során a felek által bizonyítottan figyelmen kívül hagyott vagyontárgyak megosztása iránti igényét utólag külön perben érvényesítse.”<sup>23</sup>

Fontos azonban megemlíteni, hogy az egységes elbírálás és a teljes körű rendezés elve, csak a méltányosság és arányosság elve, valamint az ésszerűség és az okszerű gazdálkodás követelményei által meghatározott keretek között alkalmazhatóak.

II. A házastársi közös vagyon megosztásának elengedhetetlen feltétele a vagyonmérleg felállítása, amely a vagyoni jogi igények teljes körű és végleges rendezésének elvét szolgálja, és amelyet a bíróság által meghozott ítélet indokolásának is minden esetben tartalmaznia kell. Nem mellőzhető a vagyonmérleg felállítása azon az alapon sem, hogy a felek között csak az egyes tételek tekintetében van csupán vita, a többi tételről pedig megegyeztek, mert a közös vagyon teljes terjedelmének felderítése és számbavétele nélkül a közös vagyon teljes körű megosztása nem lehetséges. A vagyonmérleg nem egyezik meg az egyszerű vagyonleltárral. „A vagyonmérleg nem csupán a házastársak vagyonának a tételes számbavételét, hanem a közös vagyon és a különvagyonok aktív és passzív tárgyainak, valamint az egyes alvagyonok vegyülésével összefüggésben az egyik alvagyon javára, illetőleg a másik terhére jelentkező megtérítési igényeknek a teljes, és az életközösség megszűnésekor meglévő vagyontömegben belül az egyes alvagyonok egymástól elkülönített számbavételét és összértékét, a közös aktív és passzív vagyon különbözetének egyenlegét is magában

---

<sup>23</sup> Csúri Éva: A házassági vagyoni jog gyakorlati kérdései, Complex Kiadó Kft., Budapest, 2006., 451.p.

foglalja, továbbá azt is tartalmazza, hogy az egyes alvagyonokhoz tartozó vagyontárgyak az életközösség megszűnésekor melyik fél birtokába kerültek.”<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Csűri Éva: A házassági vagyoni joggyakorlati kérdései, Complex Kiadó Kft., Budapest, 2006., 452.p.



## **6. A 2006.évi IV. törvény rendelkezései az üzletrész és a házastársi közös vagyon megosztása vonatkozásában**

A Csjt. már több évtizede született, a maihoz képest merőben más társadalmi és gazdasági viszonyok között, így több, azóta kialakult jogintézményre – pl.: egyéni vállalkozás, társaságok – nem lehetett tekintettel, viszont a törvény házassági vagyoni szabályai az új területeken is érvényesülnek. Az elmúlt idők során számos elméleti és gyakorlati jogkérdés merült fel, az így kialakult joghézagokat a bírói gyakorlat igyekezett kitölteni. Így volt ez, és így van részben ma is a házastárs, vagy házastársak gazdasági társasági részesedése esetén is. Korábban a társasági jog sem szabályozta a társaságbeli részesedés házassági vagyoni szempontú kérdéseit.

Egy korlátolt felelősségű társaságbeli részesedés megszerzése számos módon történhet, így többek között lehetséges a megszerzés alapítással, átruházással, örökléssel. Az alapítás időszakában törzsbetétről, a cégbejegyzéstől a törlésig terjedő időszakban üzletrészről beszélünk. Egy korlátolt felelősségű társaság bejegyzését követően a tagok jogait és a társaság vagyonából őket megillető hányadot az üzletrész testesíti meg. Az üzletrész mértéke a tagok törzsbetétjéhez igazodik. A törzsbetét a társasági tagok vagyoni hozzájárulását jelenti, ami állhat pénzbeli, illetve nem pénzbeli hozzájárulásból.

Fontos megemlíteni azt, hogy az üzletrész nem azonos a törzsbetéttel. Egy tag üzletrészének a mértékét az adott tag törzsbetétjéhez igazítva kell elsődlegesen számításba venni, de a társaság működése során az üzletrész értéke jelentősen mértékben emelkedhet, illetve csökkenhet a társaság gazdasági helyzetétől, tevékenységének eredményességétől függően. A törzsbetét és az üzletrész közötti lényeges különbség az, hogy maga törzsbetét számszerűleg pontosan meghatározható, amely a törzstőke meghatározott hányada. Ezzel szemben az üzletrész egy absztrakt fogalom: *a tagok jogait, a társaság feletti tulajdonosi jogosultságot, illetve a társaság vagyonából őket megillető (eszmei) hányadot jelenti.*

Főszabály az, hogy azonos mértékű üzletrészhez azonos tagsági jogok fűződnek, azonban a társasági szerződés egyes üzletrészeket a többiektől eltérő tagsági jogokkal ruházhat fel.

Minden tagnak csak egy üzletrésze lehet, egy üzletrésznek viszont lehet több tulajdonosa. Ha egy üzletrész több személy tulajdonában áll, akkor ezek a személyek

egy tagnak minősülnek a társasággal szemben, és jogaikat csak közös képviselő útján gyakorolhatják, a tagot terhelő kötelezettségekért pedig egyetemlegesen felelnek. Ha tag megszerez egy másik önálló üzletrészt, akkor a tag eredeti üzletrésze az átvett üzletrésszel megnövekszik. Az üzletrészt semmilyen értékpapír nem testesíti meg, tehát üzletrészről igazolójegyet, vagy más okmányt kiállítani nem lehet. Az üzletrész polgári jogi aspektusból nem lehet tulajdonjog tárgya, mivel polgári jogi értelemben nem minősül birtokba vehető dolognak, mégis a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (továbbiakban: Gt.) az üzletrészt a tag tulajdonának tekinti, sőt lehetőséget biztosít annak dolog módjára történő átruházására.

Amennyiben a társasági részesedés megszerzése a házastársi vagyonközösség fennállása alatt, a közös vagyomból történik, ez családi jogi szempontból osztatlan közös tulajdont eredményez, de ez csak a házastársak belső jogviszonyában áll fenn. A rendelkezés joga, birtoklás, használat csak a tag házastársat illeti meg, e tekintetben a társasági jog szabályai az irányadóak. A jelenleg érvényesülő bírói gyakorlat szerint, a nem tag házastárs az üzletrész vonatkozásában a társasággal szemben tulajdoni igényt nem támaszthat, mivel ez társasági tagsági jogviszonyt is keletkeztetne, amely a Gt. jelenleg, és korábban hatályos szabályai szerint nem lehetséges.<sup>25</sup> A Csjt. rendelkezései alapján a nem tag házastárs tulajdonjoga csak a tag házastárssal szembeni elszámolási igényt jelenti a házastársi közös vagyon megosztásakor. A nem tag házastárs társasági jogi szempontból – tagsági jogviszony hiányában – semmilyen önálló jogosultságra nem tesz szert, a társasággal nem kerül jogviszonyba, saját jogán a társasággal szemben semmiféle igényt nem érvényesíthet.

Abban az esetben, ha a házastárs külön vagyonából alapítja a társaságot, illetve vesz részt az alapításban, vagy külön vagyonból szerez üzletrészt, akkor az megtartja különvagyoni jellegét. Külön vagyonnak minősül ugyanis a külön vagyon értékén szerzett vagyontárgy, még akkor is, ha ahhoz a különvagyonnal rendelkező házastárs az életközösség fennállása alatt jut hozzá. Külön vagyon lesz tehát az öröklés, ajándékozás útján szerzett üzletrész.<sup>26</sup> Előfordulhat olyan eset is, amikor a társaság alapítása a házassági életközösség kezdete előtt történt, azonban a vagyoni hozzájárulás teljesítése részben, vagy egészben már az életközösség fennállása idején történt, ráadásul a közös vagyon terhére, ilyenkor az így megszerzett társasági részesedés a házastársak osztatlan közös tulajdonába fog tartozni.

---

<sup>25</sup> BDT. 1999. 40.

<sup>26</sup> Csjt. 28.§ (1) bekezdés

Speciális helyzetet teremt a házastársi közös vagyon megosztása a közös vagyonhoz tartozó üzletrész vonatkozásában, egyrészt az üzletrész értékének meghatározása, másrészt pedig a megosztás módja miatt. A társaság szempontjából a házastársi közös vagyon megosztása történhet tagváltozást nem eredményező módon, illetve úgyis, hogy a megosztás tagváltozást eredményez.

*Az alanyváltozást nem eredményező módon történő megosztást* a bírói gyakorlat és a szakirodalom is egyaránt elismeri, ennek az alábbi lehetőségei ismertek:

- beszélhetünk az ún. kompenzációs megoldásról, amikor a tag házastárs a közös vagyonhoz tartozó üzletrészét megtartja, a nem tag házastárs vagyoni igényét pedig valamely hasonló értékű vagyontárgy, vagyontárgyak kizárólagos tulajdonba adásával rendezik,
- alkalmas vagyontárgy hiányában, a tag házastárs által nyújtott megfelelő ellenérték fejében kerül kizárólagos tulajdonába az üzletrész
- az előbb említett két megoldás kombinációja is alkalmazható
- a házastársak társasági jogilag is közös tulajdonban lévő üzletrésze esetén, a bíróság továbbra is közös tulajdonukban hagyhatja azt.

A tagváltozást eredményező megosztás lehetősége a szakirodalmat és az eljáró bíróságokat is megosztotta. Az elméleti jogviták alapját a Kúria egyik eseti döntése teremtette meg, melyben a bíróság kiemelte, hogy a házastársi közös vagyonhoz tartozó egyes vagyontárgyak házastársak közötti megosztása csak oly módon történhet, amelyet a külső jogviszonyban, az adott vagyontárgyra irányadó jogág szabályai lehetővé tesznek.<sup>27</sup> A szerzők többsége úgy ítélte meg, hogy a tagváltozást eredményező megosztási módokat a társasági jog nem teszi lehetővé, van és volt ezzel ellentétes vélemény is, ugyanakkor némelyik megosztási mód alkalmazására sor került a bírói gyakorlatban is.

*A tagváltozást eredményező módon történő megosztás* esetei:

A nem tag házastárs kérelmére a bíróság társasági részesedését juttat, vagy a házastársak által kötött szerződés alapján szerez a nem tag házastárs társasági részesedést.<sup>28</sup> A társasági részesedés megszerzése történhet részben vagy egészben. Amennyiben a házastárs csak részben szerez társasági részesedést, úgy az üzletrész a

---

<sup>27</sup> Pfv. II. 23. 316/1997. eseti döntés

<sup>28</sup> Gt. 129. § (1)-(2) bekezdések

házastársak közös tulajdonába kerül. A nem tag házastárs a társasági részesedést ekkor adásvételi szerződésen kívüli jogcímen szerzi meg. A tag házastárs önálló tagsági jogviszonya megszűnik, azonban a házastársak a társasággal szemben továbbra is egy tagnak számítanak. A házastársak közül valamelyikük, mint közös képviselő jár el, ezáltal jogaikat a közös képviselőként eljáró házastárs útján gyakorolják. A változást a tagjegyzékbe be kell vezetni, valamint konkrétan meg kell határozni a közös képviselő házastárs személyét, amely bármelyik fél lehet. Társasági jogi szempontból nem eredményez változást az, ha az üzletrész eredetileg is több személy tulajdonában állt, és a tag házastárs csak résztulajdonos volt, mert ilyen esetben a nem tag házastárs tulajdoni hányad szerzése csak a résztulajdonosok számát növeli, akik egyébként is a társasággal szemben egy tagnak számítanak.

A házastársak házassági vagyontöredékénél fogva fennálló közös tulajdonának megszüntetése a Csjt. 31.§ (5) bekezdésére figyelemmel, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával is történhet. Igaz, hogy a Ptk. szabályainak megfelelő alkalmazása elsősorban a házastársi közös vagyont megosztó szerződésre, illetve az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére vonatkozik, de ez nem zárja ki, hogy a bíróság a házastársi közös vagyonhoz tartozó üzletrész közös tulajdonának megszüntetésénél is figyelemmel legyen e megszüntetési módokra, és az azzal párhuzamba vonható társasági jogintézményeket alkalmazza. Így hát, a Ptk. 147-148.§-a a házastársi közös vagyonhoz tartozó üzletrész esetében is figyelembe vehető.

A családi jogi szempontból közös tulajdonú üzletrész természetbeni megosztása társasági jogilag az üzletrész felosztása útján történhet. Ebben az esetben a tag házastárs üzletrészét két önálló üzletrésszé alakítják át, és az újonnan létrejött üzletrész kerül a nem tag házastárs tulajdonába. Ez a megoldás alkalmazható a társasági jogi szempontból közös tulajdonú üzletrész, illetve üzletrész-hányad tekintetében is, függetlenül attól, hogy a szóban forgó üzletrész a házastársak, mint társtulajdonosok egymással közös tulajdona, vagy a házastársak valamelyike és csak harmadik személyekkel közös tulajdona.

Nincs szükség az üzletrész felosztására akkor, ha a korlátolt felelősségű társaságnak mindkét házastárs teljes jogú tagja és önálló üzletrészeik azonos névértékkel rendelkeznek. Ilyen esetben a közös vagyont megosztása úgy történik, hogy az önálló üzletrészek mindkét házastárs kizárólagos tulajdonába, vagyis különvagyonába kerülnek.

A Gt. hatályos rendelkezései lehetővé teszik a házastársi közös vagyon megosztása során az üzletrész felosztását.<sup>29</sup> Eddig a társasági jog a megosztás ezen jogcímét nem ismerte, e szabály bevezetésével azonban társasági jogi értelemben is deklarálva lett a házastársi közös tulajdonú üzletrész, sőt ez a rendelkezés egy engedményt is tartalmaz, miszerint ebben az esetben a felosztáshoz – más jogcímekkel ellentétben – nincs szükség a taggyűlés hozzájárulására. A törvény az engedményhez azonban egy kötelező előírást is párosít, amely több szempontból is aggályosnak tekinthető. E szerint ilyenkor a tagokat, a társaságot, vagy a taggyűlés által kijelölt személyt, ebben a sorrendben, elővásárlási jog illeti meg. Ez azt jelentené, hogy az üzletrész felosztását és az ennek során kialakított új üzletrésznek a nem tag házastárs tulajdonba adását adásvétel jogcímén történő átruházásnak tekintené a Gt., azonban a Gt. kifejezetten rögzíti a nem tag házastársnak a házastársi közös szerzésen alapuló igényével kapcsolatban, hogy arra az üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen történő átruházásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Osztom azon szakértők álláspontját, miszerint ilyen esetben az elővásárlási jog gyakorlása sem polgári jogilag, sem társasági jogilag nem állja meg a helyét. A bírói gyakorlat évekkel ezelőtt, egy jogeset során arra az álláspontra jutott, hogy az adásvétel különös nemeként szabályozott elővásárlási jog kizárólag adásvételi szerződés esetén gyakorolható, üzletrész átruházáson ilyen esetben adásvételi szerződés alapján történő átruházást kell érteni.<sup>30</sup>

Az elővásárlási jog gyakorlásához szükséges a vételi ajánlat teljes terjedelmű közlése, ami azt jelentené, hogy a nem tag házastársnak vételi ajánlatot kellene tenni, pedig ő nem venni akar, hanem a családjogi tulajdonszerzést társasági jogilag szeretné legitimálni. Valójában nem történik származékos tulajdonszerzés, mivel a családjog által meghatározott tulajdonos nem tag házastárs tulajdonjogának társasági jogi realizálása történik meg az üzletrész megosztás útján újonnan kialakult üzletrész megszerzésével; a társasági jogilag is közös üzletrész megosztása során pedig egy technikai rendezésről van szó.

Nem lehetséges a házastársi közös vagyonhoz tartozó üzletrész megosztása, ha a társasági szerződés az üzletrész felosztását kifejezetten kizárja<sup>31</sup>, vagy ha a törzsbetét

---

<sup>29</sup> Gt. 130. § (1) bekezdés

<sup>30</sup> BH. 1994. 549.sz.

<sup>31</sup> Gt. 130. § (3) bekezdés

legkisebb mértékére vonatkozó rendelkezések – az egyes törzsbetétek mértéke nem lehet kevesebb százezer forintnál<sup>32</sup> – nem teszik lehetővé.<sup>33</sup>

Felmerült az a megoldás is, hogy a közös vagyonhoz tartozó üzletrész vonatkozásában a házastársak vagyontársasága olyan módon kerüljön megszüntetésre, hogy a tag házastárs üzletrészét a bíróság megfelelő ellenérték fejében a nem tag házastárs tulajdonába adja (magához váltás). A nem tag házastárs által történő magához váltást a szakirodalom hosszú ideig elvette, illetve vita bontakozott ki ezen megoldás jogszerűsége körül.

A magához váltás intézménye a házastársak közötti, belső jogviszonyban, a közös tulajdon megszüntetését eredményezi, a társaság viszonyában önálló üzletrész esetén, az üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen történő átruházását valósítja meg. Ebben az esetben a társaság tagjainak személyében változás történik, hiszen a megváltásig tag házastárs tagsági jogviszonya megszűnik, a nem tag házastárs pedig az üzletrész megszerzése révén a társaság tagjává válik.

Az új Gt. az, amely véget vet a jogbizonytalanságnak, amikor rendelkezik az üzletrész nem tag házastárs által történő magához váltásának a lehetőségéről. Amennyiben a tag a tulajdonában lévő üzletrészt a házastársi közös vagyomból szerezte, akkor a házassági vagyoni perben a bíróság a nem tag házastársnak az üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen történő átruházásra vonatkozó szabályok irányadóak akkor is, ha a nem tag házastárs a tag házastárssal kötött szerződés alapján szerzett jogcímet a társasági részesedés megszerzésére.<sup>34</sup> A törvény kiemeli, hogy nem adásvétel címén történő átruházásáról, hanem önálló szerzési jogcímről van szó, így ekkor sem érvényesülhet az elővásárlási jog.

A magához váltásnak két akadály is lehet. Az *első*, ha a társasági szerződés az üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen történő átruházását kizárja, vagy korlátozza,<sup>35</sup> a *második*, ha a tagok az üzletrész átruházást a társaság beleegyezéséhez kötik.<sup>36</sup> A társasági szerződés kizáró, vagy korlátozó rendelkezése esetében, illetve a társaság beleegyezésének hiányában, a magához váltásra nem kerülhet sor, ebben az esetben a nem tag házastárs csak az üzletrész értékének elszámolását igényelheti a tag házastárssal szemben.

---

<sup>32</sup> Gt. 114. § (4) bekezdés

<sup>33</sup> Gt. 130. § (2) bekezdés

<sup>34</sup> Gt. 129. § (1)-(2) bekezdések

<sup>35</sup> Gt. 126. § (2) bekezdés

<sup>36</sup> Gt. 126. § (1) bekezdés

A társasági jog új szabályai deklarálták – a gyakorlatban egyébként már korábban alkalmazott – a házastársi közös vagyonhoz tartozó üzletrész házastársak közötti megosztásnak azon módját, hogy a házastársak közötti szerződés vagy a bíróság jogerős ítélete alapján az üzletrész értékesítésére kerül sor.<sup>37</sup> Ebben az esetben is figyelemmel kell lenni, a Gt. 123. § (1) és (2) bekezdésében szabályozott elővásárlási jogra, továbbá arra a szabályra, hogy az üzletrészt harmadik személyre csak akkor lehet átruházni, ha a tag a törzsbetétét teljes mértékben befizette. E megosztási mód akadályos lehet, hogy a társasági szerződés a kívülálló személyre történő átruházását a társaság beleegyezéséhez, vagy egyéb feltételhez kötheti, vagy más módon korlátozhatja.<sup>38</sup>

Összegzésként megállapítható az, hogy a társasági jog reagált a kialakult jogbizonytalanságokra, az egymásnak ellentmondó bírói gyakorlatra, a fennálló jogirodalmi vitákra, és legfontosabb kérdések tekintetében tiszta helyzetet teremtett, segítve ezzel a jogalkalmazás egységesítését. Az általam tárgyalt társasági jogi rendelkezések – egy kivételével – egyértelműek, alkalmazhatóak, ténylegesen a gyakorlatban már kialakult megoldásokat legitimálják.

---

<sup>37</sup> Gt. 129. § (3) bekezdés

<sup>38</sup> Gt. 126. § (1)-(2) bekezdései, 123. § (1) bekezdése

## **7. A részvényen fennálló értékpapírijogi és társasági jogi, illetve polgári jogi közös tulajdon megszüntetése**

Az ideiglenes részvény és a részvény családjogi és polgári jogi értelemben a házastársak közös tulajdonába tartozik abban az esetben is, ha értékpapírijogi és társasági jogi értelemben nem közös tulajdonú, hanem ún. önálló részvénynek minősül. Ez a közös tulajdon a Ptk. 147-148. §-aiban foglalt rendelkezések megfelelő alkalmazásával szüntethető meg.

A tulajdonközösség megszüntetésének elsődleges módja tehát a részvények természetbeni megosztása, ha pedig ez nem lehetséges, jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, úgy a közös tulajdont értékesítéssel kell megszüntetni. Értékesítés esetén elsődleges megoldás lesz a közös tulajdonú részvények vagy azok egy részének megfelelő ellenérték fejében valamelyik házastárs tulajdonába adása, ún. magához váltása, másodlagos lesz a közös tulajdonú részvények értékesítése és a vételár felosztása.

A házastársak és a részvénytársaság, illetve harmadik személy közötti külső jogviszonyban nem minősül átruházásnak, és nem eredményezi a tagok személyének, és számának megváltozását sem az, ha a házaspár belső jogviszonyában fennálló tulajdonközösség megszüntetése a részvényeknek a tag házastárs általi magához váltása útján történik. Ebben az esetben a házastársak között csupán, olyan kötelemi jellegű elszámolásra kerül sor, amely a külső jogviszonyt egyáltalán nem is érinti. Ilyen megosztási módnak tekintendő az, ha az egyik vagy mindkét házaspár kizárólagos tulajdonába kerülnek az általa birtokolt bemutatóra szóló, a saját nevére szóló értékpapír-számlán nyilvántartott dematerializált vagy az olyan névre szóló részvények, amelyek hátiratán a forgatmányok összefüggő láncolata őt magát jogszerű birtokosként igazolja.

Ezzel szemben átruházásnak minősül:

- a részvények természetbeni megosztása,
- a nem tag (nem részvényes) házastárs általi magához váltása, továbbá
- a közös értékesítés, illetve annak elrendelése is.

A közös tulajdon tagváltozást eredményező módon való megszüntetése feltételezi:

- a tagváltozás törvényes feltételeinek meglétét, valamint



- a tagváltozás jogi akadályainak hiányát.

I. A megosztási módok közül az első a *természetbeni megosztás*. A részvények természetbeni megosztása alkalmazható az ún. összevont címletű részvény esetében akkor, ha annak a felbontását az alapszabály nem zárja ki és a felbontás költségeit a házastársak vállalják.<sup>39</sup>

II. Amennyiben a részvény nem összevont címletű vagy az összevont címlet felbontásának feltételei nem állnak fenn, ekkor kerülhet sor a részvények nem tag házastárs általi *magához váltására*, amellyel maga a tulajdonközösség megszűntethető. Ez a megszüntetési mód a közös vagyon szerződéssel, illetve bíróság által jóváhagyott perbeli egyezséggel, vagy bírósági ítélettel történő megosztása esetén egyaránt alkalmazható. A bírósági ítélettel történő megosztás során valójában egy olyan kényszer-átruházásra kerül sor, amely a Ptk. 148. §-ának (2) bekezdése szerint nem feltételezi ugyan a tulajdonjogát elvesztő részvényes házastárs erre irányuló kérelmét, azonban feltételezi a nem részvényes házastárs erre irányuló kérelmét, a részvénynek a nem részvényes házastárs tulajdonába adása pedig az ehhez való hozzájárulását is, míg a tulajdonjog értékpapírijogi hatályú megszerzésére csak az egyes részvénytípusok, illetve részvényfajták átruházásának a módjára vonatkozó speciális rendelkezések szerint kerülhet sor.

A nyomdai úton előállított bemutatóra szóló részvényen – amely ma már nem létezik, mivel részvény csak névre szóló lehet - fennálló tulajdonközösség – tagváltozást eredményező módon történő – megszüntetéséhez elegendő az, ha a felek által kötött szerződés vagy a bíróság a részvénynek nem részvényes házastárs tulajdonába adásáról és a részvényes házastársnak a részvény birtokba adására (kiadására) való kötelezésről rendelkezik. „A nyomdai úton előállított névre szóló részvény közös tulajdonának a természetbeni megosztással vagy a nem tag házastárs általi magához váltással való megszüntetéséhez azonban az szükséges, hogy a szerződés vagy a bíróság – a Gt. 202. §-ában részletezett valamennyi adat megjelölése mellett – a részvénynek a nem részvényes házastárs tulajdonába adásáról, illetve annak magához váltására való feljogosításáról, a részvényes házastársnak a névre szóló részvény, illetőleg a teljes

---

<sup>39</sup> Gt. 201. §

vagy legalább üres forgatmánnyal ellátott névre szóló részvény birtokba adásáról való kötelezésről, a nem részvényes házastársnak pedig az őt terhelő ellenérték birtokba adással egyidejű teljesítésére való kötelezéséről rendelkeznek, és szükséges hogy a nem tag házastársat feljogosítsa arra, hogy a részvénytársaság igazgatóságának elnökétől a részvénykönyvbe történő bejegyzését kérje.<sup>40</sup> A bemutatóra szóló, valamint a teljes vagy legalább üres forgatmánnyal ellátott névre szóló részvény kiadásának a részvényes házastárs általi önkéntes teljesítése esetén a bemutatóra szóló részvény pusztán birtokban tartása az eredetileg nem tag házastársat az általa magához váltott részvény tulajdonosaként legitimálja. A legalább üres forgatmánnyal ellátott névre szóló részvény birtokban tartása pedig feljogosítja a nem tag házastársat arra, hogy a részvénytársaság igazgatóságának elnökétől az általa magához váltott részvény tekintetében a részvénykönyvbe történő bejegyzését kérje.

Önkéntes teljesítés hiányában a nem részvényes házastárs a tag házastárs elleni végrehajtási eljárás kezdeményezése során választása szerint igényelheti a részvény kiadását, vagy értékének behajtását, de lehetősége van arra is, hogy közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szerződés vagy bírósági ítélet alapján a hiányzó forgatmánynak, mint teljesítést pótló jognyilatkozatnak a bíróság általi pótlását kérje.<sup>41</sup>

A Kúria 1/2000. számú PJE határozata kimondja, hogy *„a nyomdai úton előállított névre szóló részvény csak forgatmány útján ruházható át, a forgatmány viszont nem érvényességi kelléke a részvényátruházás jogcímeül szolgáló szerződésnek (előszerződésnek).”*

A jogegységi határozat indokolása szerint: *„Az átruházás jogcíme tekintetében a részvényre vonatkozóan nincs olyan speciális törvényi rendelkezés, amely kivételt jelentene a dolog átruházás - Ptk. 94. §-ának (2) bekezdése értelmében megfelelően alkalmazandó - szabályai alól. Eltérő rendelkezés csak a tulajdonátszállást eredményező rendelkező ügylet, a szerzőmód tekintetében van. A Ptk. 338/B. §-ának (1) bekezdése ugyanis csak magához a rendelkezéshez, vagyis a forgatáshoz kívánja meg a részvény birtoklását, a Gt. 180. §-ának (3) bekezdése, valamint a Ptk. 338/B. §-ának (2) bekezdése pedig szintén csak a szerzőmód, az átruházás módja tekintetében tartalmaznak speciális rendelkezéseket. Abból, hogy a részvény átruházásának jogcímeiben való megállapodás forgatmány hiányában is érvényes, következik, hogy a*

---

<sup>40</sup> Csüri Éva: A társasági részesedések a házassági vagyoni jogban, HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2006., 485.p.

<sup>41</sup> Ptk. 295. §

*jogosult perben is követelheti a szerződés teljesítését, vagyis a részvény kiadását akár úgy, hogy a bíróság kötelezi az alperest a forgatmány részvényre való rávezetésére, akár úgy, hogy a Ptk. 295. §-a alapján a bíróság ítélete pótolja a hiányzó forgatmányt.”* Ezt követően a részvénytársaság igazgatóságának elnökének a jogerős ítélet alapján a Gt. 181. §-ában foglalt – öröklés esetére irányadó – szabályok analóg alkalmazásával kell pótolnia, illetve kiegészítenie a hiányzó forgatmányt. Ha a forgatmányi láncolat kiegészítése megtörtént, akkor ezt követően már nincs akadálya annak, hogy a részvény tulajdonjogát megszerző házastársat - mint a részvény új tulajdonosát - a részvénytársaság igazgatóságának elnöke az erre irányuló kérelem alapján a részvénykönyvbe bejegyezze.<sup>42</sup>

Nem lehetséges a részvénykönyvbe történő bejegyzése olyan személynek, aki a részvényét törvénynek vagy az alapszabálynak a részvény átruházására vonatkozó rendelkezéseit sértő módon szerezte meg.<sup>43</sup> Bejegyzésre irányuló kérelem hiányában az igazgatóság elnöke nem köteles, sőt nem is jogosult a bejegyzésre, mert az új részvényes döntésén múlik az, hogy a részvényesi jogait kívánja-e gyakorolni a részvénytársasággal szemben vagy sem. A tulajdonátruházásra irányuló szerződés érvényes létrejötté és a tulajdonátszállást kiváltó forgatmányozást megtörténte esetén ugyanis a bejegyzés elmaradása mindössze azzal a következménnyel jár, hogy a részvény feletti tulajdonjog és a részvényesi jogok érvényesíthetősége elválik egymástól.

*„A részvények megszerzése és átruházása ugyanis nem részvényesi, hanem a tulajdonost megillető jog, ezért önmagában az, hogy valaki nem szerepel a részvénykönyvben, még nem jelenti azt, hogy nem tulajdonosa a részvénynek, csak éppen a bejegyzés hiánya miatt a részvénytársaság a saját szemszögéből nem ismeri el a részvényesi minőségét, ideértve az új Gt. 202. §-a (3) bekezdésének a részvényátruházás hatályosságára vonatkozó fordulatát is. Más szóval a részvényátruházás – ha törvényesen történt – érvényes és hatályos lesz mindenkivel szemben, kivéve a részvénytársaságot. Ugyanakkor a részvénytársasággal szemben hatályos lesz az a részvényátruházás, amely során a részvényt megszerző személy bejegyezteti magát a részvénykönyvbe, függetlenül attól, hogy az előző átruházás(ok) során a részvényeket megszerző személy(ek) bejegyzésére nem került sor, természetesen feltéve azt, hogy a forgatmányi láncolat teljes.*

---

<sup>42</sup> Gt. 202. § (7) bekezdés

<sup>43</sup> Gt. 202. § (6) bekezdés

*Más szemszögből vizsgálva viszont a részvények átruházása esetén, ha a vevő nem jár el a bejegyzés érdekében, ez lehetővé teszi azt is, hogy a részvénykönyvből nem törölt, rosszhiszemű eladó változatlanul gyakorolhassa a részvényesi jogokat. A Kúria egy korábbi ítéletében kimondta, hogy ilyen esetben főszabályként a bejegyzés elmaradásából eredő jogkövetkezmények az átruházás során érintett részvényesek egymás közötti jogviszonyában és nem a társaság és a részvényes közötti jogviszonyban vonhatók le.<sup>44</sup> Adott esetben nem vitásan mód van arra, hogy a közgyűlésen a korábban bejegyzett részvényes gyakorolja a szavazati jogot.”<sup>45</sup>*

A dematerializált részvény tekintetében fennálló tulajdonközösség átruházásnak minősülő – tagváltozást eredményező – módon történő megszüntetése a névre szóló részvényhez hasonló módon képzelhető el, azzal a – a nyomdai előállítás hiányából és az átruházás módjából adódó – lényeges eltéréssel, hogy a.) a részvényes házastárs a részvény – fogalmilag kizárt – birtokba adására (kiadására) nem kötelezhető, b.) és rendelkezni kell

- a dematerializált részvénynek a nem részvényes házastárs tulajdonába adásáról, illetve a magához váltásra való feljogosításáról,
- a részvényes házastárs értékpapírszámla-vezetőjének az arra irányuló megkereséséről, hogy a nem tag házastárs tulajdonába adott részvényt egy zárolt értékpapír-alszámlára vezesse át, valamint
- a részvény tulajdonjogát megszerző házastársnak az arra való feljogosításáról, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a számlavezetőtől a javára zárolt részvénynek az általa megjelölt értékpapír-számlára átutalását kérje a tulajdonjoga megszerzésének az igazolása mellett.

Az ideiglenes részvényre vonatkozó tulajdonközösség megszüntetésére a névre szóló részvennyel kapcsolatos szabályok az irányadók. A Gt. szövege szerint, az ideiglenes részvény tulajdonjogának átruházás útján történő megszerzése, és az arra vonatkozó tulajdonközösség ilyen módon való megszüntetése csak az új tulajdonosnak a részvénykönyvbe történő bejegyzésével válik érvényessé. A helyes értelmezés szerint viszont a részvénykönyvbe történő bejegyzés elmaradása valójában nem az ideiglenes részvény tulajdonjoga értékpapírijogi hatályú megszerzésének érvénytelenségét, hanem -

---

<sup>44</sup> Kúria Gf. VII. 32.201/1998/3.

<sup>45</sup> Sárközy Tamás (szerk.): Társasági törvény, cégtörvény, 2006-2009., HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2009., 352.p.

a névre szóló részvényhez hasonlóan - csupán az átruházásnak a részvénytársasággal szembeni hatálytalanságát eredményezi.

A mindkét házastárs részvételével alapított vagy működtetett zártkörűen működő kéttagú részvénytársaság tekintetében az egyik házastárs részesedésének a másik házastárs által történő magához váltása ún. egyszemélyesre fogyó részvénytársaság létrejöttét eredményezi, amely zártkörűen az alapszabály módosítása nélkül is tovább működhet.<sup>46</sup>

A nyilvános alapítás útján létrejött kéttagú részvénytársaság egyszemélyes társasággá válása ezzel szemben feltételezi:

- alapszabály helyett alapító okirat készítését és a cégbírósághoz való benyújtását,
- annak az ezzel egyidejűleg történő igazolását, hogy a részvénytársaság részvényei a tőzsdei értékpapírlistán nem szerepelnek,
- a működési forma megváltozásának a cégjegyzékbe történő bejegyzését,
- a Céglözlönyben való közzétételt követően pedig a részvények nyilvános eladási ajánlat közlésével történő forgalmazásának a megszüntetését is.

Ilyen módon tehát a közös vagyon megosztása csak a házastársak erre irányuló megállapodása alapján, vagy azzal a felfüggesztő feltételtől függő hatállyal lehetséges, hogy a részvények tulajdonjogát megszerző házastárs az alapító okirat elkészítését és a korábban említett feltételek teljesítését vállalja.

III. A tulajdonközösségnek a részvény értékesítése és a vételár megfelelő felosztása útján történő megszüntetése bírósági ítélettel és peren kívüli megállapodással egyaránt történhet. Peren kívüli megállapodás esetén az értékesítésre vagylagosan, bírósági ítélet esetén pedig kizárólag bírósági végrehajtási eljárás keretében, a Vht. 130-131. §-ainak az értékpapír értékesítésére vonatkozó szabályai szerint – befektetési szolgáltató általi bizományi értékesítés, kibocsátó általi visszavásárlás, végrehajtó általi árverésen értékesítés útján - kerülhet sor.

Az értékesítésnek ez a módja nem csupán átruházásnak, hanem a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdésében meghatározott adásvétel speciális formájának is minősül, ezért az adásvételi szerződés különös nemeiként szabályozott elővásárlási, visszavásárlási és vételi jogok jogosultjai az árverés során e jogukat gyakorolhatják. Az említett jogok összeütközése esetén

---

<sup>46</sup> Gt. 283. § (2) bekezdés

- a nem tag házastársnak, illetőleg őt követő sorrendben
- a közös tulajdonú részvény-hányad többi társtulajdonosának a törvényen alapuló elővásárlási joga megelőzi
- a nyomdai úton előállított, névre szóló részvényen felülbélyegzéssel feltüntetett elővásárlásra jogosultakét.

Ezen szabályok alapján a bíróságnak az ítéletben a részvény árverés útján történő értékesítésének elrendeléséről, az árverési vételár felosztásának a módjáról kell rendelkeznie, és fel kell tüntetnie az elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog jogosultjainak a megnevezését és joguk gyakorolhatóságának a sorrendjét, valamint ki kell kötnie, hogy az árverés során a becsérték leszállítására nincs lehetőség.

## **8. Záró gondolatok**

Ebben a dolgozatban arra tettem kísérletet, hogy összefoglaljam és bemutassam a közös tulajdon megszüntetésének általános és különös szabályait. A dolgozat olvasását követően megállapítható az, hogy ez a jogintézmény egy igen szerteágazó, és elterjedt része a polgári jognak és a kereskedelmi jognak egyaránt, ahol óriási jelentőséggel bír minden egyes részletszabály.

A jogintézmény e területe – a megszüntetés - a bírói gyakorlat szerves részét képezi, amely esetek során hozott határozatok tevékenyen közreműködtek a mai hatályos szabályok kialakításában. A dolgozatban számos helyen bírósági határozatokra történő hivatkozásokkal támasztottam alá az elméleti szabályokat, hogy az olvasó könnyebben megértse, átlássa az e területet alkotó rendelkezések szövevényes hálóját.

Dolgozatom elsődleges célja az volt, hogy megfelelő magyarázatot adjak a témával összefüggő kérdésekkel kapcsolatban, mind a laikus, mind a szakértő olvasók számára. Remélem, hogy a dolgozatban leírtak segítettek számos kérdés megválaszolásában valamennyi olvasó részére.

Az elkészítés során törekedtem arra, hogy minden általam elérhető, a témával kapcsolatos cikk, szaklap, szakirodalom, stb. felhasználásra kerüljön, és ezáltal az általam taglalt kérdések a lehető legteljesebb mértékben kerüljenek megválaszolásra.

Remélem, hogy sikerült megfelelően kihangsúlyoznom ezen jogintézmény fontosságát és alapvetőségét, valamint azt, hogy a különös rendelkezések megismertetése révén az olvasó képes még teljesebb képet alkotni a témáról.

## IRODALOMJEGYZÉK

- Banicz Erika: A közös tulajdon megszüntetésének új elvei. – In: Magyar jog, ISSN 0025-0147, 2009. (56. évf.), 11. sz., 655-657. p.
- Banicz Erika: Az ún. „alkalmatlan idő” a közös tulajdon megszüntetési iránti perekben. – In: Magyar jog, ISSN 0025-0147, 2009. (56. évf.), 9. sz., 532-534.p.
- Barta Judit: A gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény új rendelkezései az üzletrész és a házastársi közös vagyon megosztása vonatkozásában. – In: A magánjogi kodifikáció eredményei: Miskolci konferenciák 2006-2007: Tanulmánykötet, Novotni Kiadó, Miskolc, 2008., 11-20. p.
- Barzó Tímea: Családi jog, Egyetemi jegyzet, (3. átdolgozott kiadás), Novotni Kiadó, Miskolc, 2004.
- Cenner Tibor: A közös tulajdon megszüntethető. – In: Kistermelők lapja, ISSN 0238-9533, 2010. (54. évf.), 5. sz., 10-11. p.
- Csúri Éva: A házassági vagyonjog gyakorlati kérdései, Complex Kiadó Kft., Budapest, 2006.
- Csúri Éva: A társasági részesedések a házassági vagyonjogban, HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2006.
- Csúri Éva: A vagyoni értékű jogok és a gazdasági jog egyes kérdései a házassági vagyonjogban, HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2008.
- Gellért György (szerk.): A Polgári Törvénykönyv magyarázata 1-2., Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2007.
- Lenkovics Barnabás: Magyar polgári jog: Dologi jog, Eötvös József Könyvkiadó Bt., Budapest, 2006.
- Menyhárd Attila: Dologi jog, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2010.
- Sárközy Tamás (szerk.): Társasági törvény, cégtörvény, 2006-2009., HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2009.
- Szladits Károly (szerk.): Magyar magánjog, V. kötet, Dologi jog, Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1938.
- Vezekényi Ursula (szerk.): Részvénytársaság, HVG-ORAC Kiadó Kft., Budapest, 2008.



## **JOGSZABÁLYJEGYZÉK**

- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról
- 1952. évi IV. törvény a házasságról, a családról és a gyámságról
- 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról
- 1997. évi LXVI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról
- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- 2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról
- A Kúria által kiadott 1/2008. (V.19.) PK. vélemény a PK. 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről
- A Kúria által kiadott 1/2000. számú PJE határozat
- A Kúria PK. 8. számú állásfoglalása
- A Kúria PK. 10. számú állásfoglalása
- A Kúria PK. 11. számú állásfoglalása
- 27/2003. (VII.2.) IM rendelet

## **FELHASZNÁLT EGYÉB**

### **Internetes portálok**

- <http://cegvezetes.hu/2007/08-09/a-kozos-tulajdon-megszuntetese-itelettel/>  
Letöltés ideje: 2012.11.20.
- <http://amiotthonunk.hu/jogi-penzugyi-kalauz/kozos-tulajdon-megszuntetese-uj-biroi-gyakorlat.html> Letöltés ideje: 2012.11.20
- <http://www.bajuszestarsai.hu/index.php/hu/dokumentumok/40-a-kozos-tulajdon-megszuntetese> Letöltés ideje: 2012.12.06.
- <http://www.kompkonzult.hu/adovilag/hazastarsi-vagyonkozosseg-megszuntetesenek-illetek-szabalyai> Letöltés ideje: 2012.12.19
- <http://hu.shvoong.com/law-and-politics/family-law/1634532-h%C3%A1zass%C3%A1gi-vagyonjog/> Letöltés ideje: 2013.01.22
- <http://cegvezetes.hu/1998/10/a-joggal-valo-visszaeles/>  
Letöltés ideje: 2013.01.25.

### **Bírósági határozatok**

- BH. 1987. 309.sz.
- BH. 1991. 105.sz.
- BH. 1994. 549.sz.
- BH. 1997. 129.sz.
- BH. 2004. 385.sz.
- EBH. 2001. 409.sz.
- EBH. 2011. 2399.sz.
- BDT. 1999. 40.
- Kúria Pfv. II. 23.316/1997.
- Kúria Gf. VII. 32.201/1998/3.