

Tisztelt Olvasó!

E havi számunkban a **közös tulajdon bíróság révén történő megszüntetésével** kapcsolatos szabályozást szeretném - a rendelkezésemre álló hely korlátozottságára tekintettel - kizárólag érintőlegesen bemutatni. Már talán mondanom sem kell, hogy most is a Polgári Törvénykönyv szabályozása irányadó.

Elsődlegesen rögzítendő, hogy tulajdonképpen a közös tulajdon fennállta, azaz amikor az adott ingatlannak tulajdoni hányadokra lebontva, több tulajdonosa van, általában nem szerencsés, mivel komoly jogviták forrása lehet. Ezzel összhangban rögzíti a törvény, hogy a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, sőt erről a jogáról érvényesen le sem mondhat.

A közös tulajdon megszüntetése többféleképpen történhet, bizonyos sorrendiség és szabályok betartása mellett.

1. Elsősorban ugyanis a közös tulajdont **természetben** kell **megosztani**. Természetesen ehhez az kell, hogy erre fizikailag és jogilag lehetőség legyen, amelynek bizonyítására a kérelmet előterjesztő fél köteles.

2. A fenti feltételek hiányában, illetve amennyiben a felek ezt kérik, úgy az egyik tulajdonostárs **megválthatja** a másik tulajdoni hányadát. Erre akkor kerülhet sor, amennyiben ezt a megváltó fél kéri, kivéve, ha ő egyben az ingatlanban lakó tulajdonostárs, mert ekkor a bíróság a körülmények alapján erre kötelezheti. A megváltás ellenértéke a felek megállapodásán múlik, ennek hiányában a bíróság által kirendelt szakértő állapítja azt meg.

3. Utolsó lehetőségként - azaz amennyiben sem a természetbeni megosztás, sem az egymás tulajdoni hányadának megváltása nem járható út -, úgy a bíróság **árverés** útján értékesítteti az ingatlant és az ennek során megfizetett vételárat osztja fel a felek között, természetesen tulajdoni hányaduk arányában.

A fentiek vonatkozásában a bíróságnak mérlegelési jogkörben eljárva választási lehetőség van, amelynek során azonban a felek érdekeit, a körülményeket fokozottan köteles figyelembe venni. Mindezek figyelembe vétele mellett sem alkalmazhat azonban olyan megoldást, amellyel szemben mindegyik tulajdonostárs tiltakozik. Hiszen bár a közös lónak turos a háta, azonban, ha ez az érintettek mindegyikének megfelel, akkor ez ellen a bíróság sem tehet semmit.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd