

JOGGYAKORLAT

Ingatlantulajdonközösség megszüntetése árverés útján.

A dologi jog körébe vágó felsőbirósági határozatok között leggyakrabban az ingatlan tulajdonközösségnek árverés útján való megszüntetése iránti keresetek tárgyabani döntésekkel találkozunk, ami arra vall, hogy itt égető kérdésről van szó.

Mindenkor alkalmazott általános jogszabály az, hogy senki tulajdonközösségben maradni nem köteles. Már a római jogban is megvolt az *actio communi dividendo*. A tulajdonközösség megszüntetésének rendszerinti módja a vagyonnak természetben való megosztása, abban az esetben azonban, ha a közös dolog vagy éppen nem, vagy értékének nevezetes csökkenése nélkül meg nem osztható, szabály a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetése. Jogszabály az is, hogy a tulajdonközösség megszüntetése alkalmatlan időben, amidőn ebből a másik tulajdonostársnak jelentékeny hátránya származhatnék, nem követelhető. Ebből az utóbbi szabályból kiindulva, felsőbiróságaink már a háboru alatt 1916-tól kezdve tagadó álláspontra helyezkedtek az ingatlan tulajdonközösség árverés útján való megszüntetése dolgában, indokul hozván fel a pénz értékének változását s azt, hogy sokan lévén katonai szolgálatban, ez a verseny csökkentésére alkalmas s az árverési vételár leszorítására vezet.

Az inflációs időkben pénzünk stabilitásának hiánya volt az elutasító határozatok indoka.

1924. május óta pénzünk már stabil s mégis felsőbiróságaink még ma is az elutasítás álláspontjára helyezkednek a tulajdonközösség megszüntetésének kérdésében s az elutasító határozatok rendszerinti indoka az, hogy a nyomasztó általános gazdasági helyzet s a pénzdrágaság mellett bizonytalan az, hogy az árverés tárgyára annak valódi értékét biztosító egészséges verseny kifejlődhetik-e.

Csak egészen kivételesen engedik meg a tulajdonközösségnek árverési megszüntetését egyes határozatok olyankor, amidőn a vagyontárgy a tulajdonostársak egy részének magatartása miatt pusztulásnak van kitéve, vagy ha a tulajdonostárs magaviseletének türehetetlenségével a közösségben maradási tulajdonostársára nézve elviselhetetlenné teszi.

Általában tehát tizenmegyedik éve az a helyzet, hogy bíróságaink a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetése iránti igénnyel szemben, a kérelem alkalmatlan időben való előterjesztése címén a negáció álláspontjára helyezkednek.

Hogy a 14 év óta tartó ezen állandó gyakorlat ellenére olyan nagy számban találkozunk a tulajdonközösségnek árverés útján való megszüntetése iránti keresetekkel, ez azt mutatja, hogy a kir. Kuria idevonatkozó gyakorlata, vagy a jogérzetet, vagy a gazdasági élet szükségleteit, vagy egyiket sem elégíti ki s kétségtelen, hogy ez a kérdés mindaddig zörgetni fog a kir. Kuria ajtaján, míg ott ebben az irányban más megfontolás nem lesz urrá.

Pénzünk stabilitásának hiánya többé nem lehet indoka az elutasításnak, mert hiszen értéke csaknem 6 év óta semmi ingadozást nem mutat. Ha az ingatlanok árviszonyait kutatjuk s azok mai árát összehasonlítjuk a békeidőbeni árakkal, azt látjuk, hogy az ingatlanok árai némi, nem jelentékeny eltérésekkel megfelelnek a békeáraknak. Ha talán itt-ott eltérés mutatkozik, nem igen van különösebb alap annak feltevésére, hogy az ingatlan árak, különösen házáruk jelentékeny eltolódására lehetne számítani. Igaz, hogy a gazdasági viszonyok sokkal nehezebbek a békeidőbeliekhez viszonyítva, ez azonban a háború folyománya, nem elszigetelt, hanem világszerte s annak a következménye, hogy a csaknem öt éven át tartott világegés oly rengeteg értéket pusztított el és beláthatatlan, mikor fog bekövetkezni a gazdasági viszonyoknak a békeidőbeliekhez hasonló konszolidált állapota.

Ha mindaddig, amíg ez a teljes gazdasági konszolidáció be nem következik, rá kényszerítjük a tulajdonostársakra a közösségnek igen sokszor türehetetlen béklyóit, ez talán egyértelmű azzal, hogy a mai generáció olyankor, amidőn a tulajdonközösségnek természetben való megszüntetése nem lehetséges, egyáltalán nem járhatna el a közösségi kötelék felbontásához. A mai álláspont további fenntartása csaknem egyértelmű lenne azzal, mintha azon szabály helyett, hogy senki sem köteles közösségben maradni, azt iktatnók be általános szabályul, hogy a közösségből senki sem szabadulhat, ha csak a természetbeni felosztás nem lehetséges.

Indokolt lehet, hogy nagy kilengések idején talán pár évre is felfüggesztessék a tulajdonközösség megszüntetése iránti jog, de ha ez a felfüggesztés, miként eddig, már több mint egy fél emberöltőn keresztül tartott, ez egyet jelent a tulajdonközösség megszüntetése iránti jog

teljes negációjával. Figyelembe jön e kérdésnél az is, hogy nem csupán annak az érdekét kell tekinteni, aki ellen a tulajdonközösség megszüntetését kérik, hanem egyenlő súllyal kell latba vetni annak a gazdasági érdekét is, aki felperesként lép fel.

A tulajdonközösség megszüntetése iránti keresetnek oka rendszerint az, hogy a közösség felperesre nézve hátrányos, alperes pedig rendszerint azért védekezik, mert a közösség tolytán ő előnyösebb helyzetben van tulajdonostársánál.

Rendszerint a beatus possidens az alperes, akivel szemben felperes a tulajdonjogban rejlő legfontosabb jogot, a birtoklás jogát, nem tudja gyakorolni. Tegyük fel, hogy egy egyszobás ház két személy közös tulajdona, akik közül az egyik birtokban van. A másik hányadrészbéli tulajdonjoga alapján csak közös birtokbaadást (actio pro indiviso) kerhet s hiába jelentené ki alperes, hogy hajlandó az egyszobás házat közös birtokba adni, alig képzelhető el, hogy rendes ember egyszobás lakáson tudjon mással osztozkodni, már pedig különösen ma, amidőn a szociális problémák annyira előtérben vannak, nem volna helyes, hogy jogszabály kényszerítse az embereket tulajdonközösség esetén tömeqlakásra. Ha azonban a közös telken épült lakás több szobából is áll, akkor sem kívánatos a közös lakás, hiszen élénken emlékszünk még rá, hogy a lakásinség idejében a lakáskeresőkre rákényszerített közös lakások mennyi keserűségnek és bajnak voltak kútforrásai. Ha a tulajdonostárs nem tudott magának a közös vagyonban előnyösebb birtoklási pozíciót kiverekedni, ugy a maga tulajdoni illetőségének értéke egészen prekárius.

Általános a panasz, hogy tulajdonközösség esetében a hányadra nem akad vevő, vagy ha akad is, éppen azért, mert a vevő a mai joggyakorlat folytán annyira korlátozva van a közösség megszüntetésére vonatkozó jogában s nem tudja, hogy számíthat-e belátható időn belül arra, hogy a közösség béklyóit lerázhassa s mikor válnak teljessé a közös tulajdonnal vele járó jogok, felét, harmadát sem kinalja sokszor a hányad valóságos aránylagos értékének. Pedig éppen a mai gazdasági viszonyok folytán a résztulajdonosok is gyakran rá vannak utalva, hogy gazdasági egyensúlyuk fenntartása végett ingatlanhányadukat eladják s ilyenkor a fenti okból a mai gyakorlat folytán, rendszerint mérhetetlen károkat szenvednek.

Akárhányszor esik meg, hogy mert a tulajdonostárs olyan vevőt, aki tulajdoni illetőségének értékét megadja, nem talál s tulajdonhányadát elköttyavetyélni nem

akarja, emiatt következik be vagyoni összeomlása s ha aztán tulajdoni hányada árverésre kerül, még nyomot-tabb áron kerül eladásra, mintha szabadkézből fél, vagy harmadáron adta volna el.

A mai gyakorlat fenntartása tehát a tulajdon sza-badságának olyan súlyos korlátja, amelyet sok gazdasági existenciának megmentése végett meg kell szüntetni.

A mezőgazdasági ingatlanoknál is fontos gazdasági okok szólnak a természetben gazdaságosan meg nem osztható ingatlanok közössége megszüntetésének útjában álló birói gyakorlat megváltoztatása mellett. Tudjuk, hogy igen sok közösségben örökösödés útján és más módon történt vagyonmegosztás folytán az ingatlanok sokszor nagyon elaprózódnak. Ha az apró birtoktestekben is kö-zös tulajdon áll fenn, úgy ha a birtokosban meg is van a jóakarát arra, hogy tulajdonostársát a használatban részeltesse, ez célszerűbben csak természetbeni megosztás útján lesz kereszthülvihető, ami a birtoknak még nagyobb mértékben való elaprózódását, vékony szalagokra szakí-tását s a sok megye révén tekintélyes területek kárba-vesztét jelenti, ez pedig akkor, amidőn a gyilkos mező-gazdasági világverseny a többtermelésre utal, nagy nem-zetgazdasági hátrány is. A tulajdonközösség megszü-n-tetésének lehetővé tétele, ennek a felaprózódásnak nagy-részben való elhárítását is előmozdítja.

Abban az esetben azonban, ha a kir. Kuria a fenti szempontokat nem látná elég súlyosaknak ahhoz, hogy a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetését meg-engedje, akkor is utat vághatna egy olyan gyakorlat, mely a tulajdonközösség megszüntetését a tulajdonostárs, vagy tulajdonostársak részesedésének megváltásával, ezek tulajdoni hányada értékének megtérítésével teszi lehetővé.

Ez nem is lenne egészen új gyakorlat, hiszen a Kuria P. V. 8264/1926. számú ítéletében is kimondotta, hogy a közösség megszüntethető olyan módon is, hogy az a társ, akinek a közösség megszüntetéséhez a másikkal szemben jelentékenyebb érdekei fűződnek, a közösség megszünte-tését a kisebb érdekeltségű társtulajdonos részesedésének megváltásával, pénzbeli kiegyenlítés, megtérítés útján kívánhatja.

A gyakorlat most már tovább is mehetne olyan irányban, hogy nem kívántatnék meg a közösség meg-szüntetéséhez fűződő érdek kimutatása és nem csupán a nagyobb érdekeltségű társtulajdonosnak engedtetnék meg a tulajdonostárs vagy tulajdonostársak illetőségének megváltása. Hogy az alperes érdeksérelmet ne szenved-hessen, elképzelhető lenne olyan ítéleti formula, amely

alperest feljogosítaná, hogy az ítéletben meghatározott időn (hosszabb teljesítési határidő volna megszabandó) belül a felperesi hányadnak az ítéletben megállapított értékének lefizetése mellett a felperesi hányadot magához válthassa, ha pedig ezt a meghatározott határidőn belül nem tette, úgy felperes jogosíttassék fel, hogy az alperes hányadának aránylagosan ugyanugy számított értékét lefizetve az alpreszi illetőségét válthassa magához.

Ilyen gyakorlat inaugurálása annál előnyösebb lenne, mert egyik fél sem lenne annak kitéve, hogy az árverési verseny hiányában értéken alul kell megválnia tulajdoni illetőségétől, másfelől pedig akkor sem gördítene a tulajdonközösség megszüntetése elé különösebb nehézséget, ha a fél nem tudná vagy nem akarná az egész osztatlan objektumot megszerezni, mert az ítéletben megszabott hosszabb határidő alatt módjában lenne reá megfelelő vevőt is keresni.

Igy, vagy úgy, de a kérdés akut és sürgős megoldásra vár.

Dr. Doroghy Kálmán.

Visszkereseti igény még kiegyenlítettlen tartozás címén. Birói gyakorlatunk sűrűn veti fel azt a jelenséget, hogy a felperes, aki maga bizonyos kötelezettségben áll harmadik személyek irányában, az ezen kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeg megtérítését igényli a maga alperesétől, akivel szemben valaminő jogcime áll fenn a megtérítés követelésére. Ha maga a felperes harmadikkal szemben fennálló kötelezettségét nem teljesítette, birói gyakorlatunk az ő megtérítés iránti igényét még olyankor is elutasítja, ha egyébként közte és az alperes között a megtérítés alapjául szolgáló jogviszonyt fennállónak látja. A birói gyakorlat lényegileg abból indul ki, hogy a felperes az őt terhelő tartozás kielégítése előtt keresettel nem léphet fel, mert ez a kereset időelőtti. A gyakorlatnak ez az iránya azonban sokszor kényelmetlenségekre visz. A felperes éppen azért lép fel keresettel, hogy az alperestől behajtandó összeggel a maga kötelezettségének eleget tudjon tenni. Az időelőttiségi kifogás e ponton függ össze a túkebőségi vélelem gondolatával, amelyről a Polgári Jog 1929. évi 7. számában más esetek kapcsán írtam. Nem lehet elzárkozni azon szükséglet elismerése elől, hogy a felperes joggal igényelheti a vele szemben kötelezettől az összeg kifizetését, azon célra, hogy ő a maga kötelezettségének eleget tudjon tenni. A felperes ezen érdekével szemben áll azonban az ő hitelezőjének jogos érdeke. Ez a hitelező ugyanis az esetre, ha a felperesnek az ő kötelezettjével szemben a perlés lehetőségét kötöttség nélkül elismernők, annak a veszélynek van ki-