

Szücs Tamara Dóra

jogballgató

Debreceni Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar

SZEMELVÉNYEK A HÁZASTÁRSÁK LAKÁSHASZNÁLATÁT RENDEZŐ
EURÓPAI SZABÁLYANYAGOKBÓL

Debreceni Jogi Műhely, 2022. évi (XIX. évfolyam) 1-2. szám
(2022. augusztus 25.)

DOI 10.24169/DJM/2022/1-2/7

Absztrakt: A házastársi közös lakás sorsának rendezése a válást követően több szempontból is jelentőséggel bír. Amellett természetesen, hogy valószínűleg mindkét fél érzelmiileg is kötődik a családi élet korábbi színhelyéhez, figyelembe kell venni a vagyoni tényezőt, hiszen egy értékkel bíró ingatlanról van szó, amely napjainkban igazi aduász lehet mindkét házastársnak, mérlegelve az égbetörő ingatlanárakat. Számításba kell venni ezenkívül, hogy amennyiben a házastársi közös lakást valamelyik fél megkapja, ő nem lesz kitéve egy megfelelő otthon megtalálásával kapcsolatos kellemetlenségeknek, nem szükséges kiszakadnia megszokott környezetéből. Mindezekből következik viszont, hogy a költözni kényszerülő házastársat valamilyen módon kompenzálni kell ezen nehézségek miatt, még akkor is, ha a házastársi közös lakásnak ő nem volt tulajdonosa.

Vitathatatlan azonban az is, hogy a lakáshasználat kérdésének rendezésekor nem feledkezhetünk meg a legfontosabb családjogi alapelvekről: a méltányosság és a gyengébb fél védelmének elvéről, valamint a gyermek érdekének megóvásáról. Amennyiben ugyanis a házastársaknak van közös gyermekük, esetleg valamelyik fél vagyoni és jövedelmi helyzete jelentősen hátrányosabb, mint a másiké, akkor ezek az érdekek felülírnak valamennyi más szempontot és elsődleges tényezőkké válnak a házastársi közös lakás sorsának rendezését illetően.

Tanulmányomban az európai országok szabályozását kívánom megvizsgálni a házastársi közös lakás használata vonatkozásában válás esetén, bemutatva a tipikus modelleket és a legfőbb figyelembe vett szempontokat. Jelen munkának a magyar szabályozás elemzése nem célja, arra csupán az összehasonlítás végett utalok a későbbiekben. Kutatásom konklúziójaként szeretném megvilágítani, hogy melyik lehet a legideálisabb megoldás a lakáshasználat rendezésére, amennyiben válásra kerül sor, mik az egyes modellek előnyei, hátrányai és valóban figyelembe veszik-e az államok a családjogi alapelveket.

Kulcsszavak: családi jog, házastársi közös lakás, házassági vagyoni jog

Extracts from the regulations settling the tenure of the matrimonial home in Europe

Abstract: The tenure of the matrimonial home after divorce is important in several respects. In addition to the fact that both parties are likely to be emotionally attached to the former scene of family life, the wealth factor must be taken into account as well, as it is a valuable property that can be a real trump card for both spouses these days, considering the high property prices. It should also be borne in mind that if a spouse receives the formal matrimonial home, he or she will not be exposed to the inconvenience of finding a suitable home and will not have to leave his or her usual environment. It follows, however, that a spouse who is forced to move must be compensated in some way for these difficulties, even if he or she did not own the matrimonial home.

However, it is also indisputable that when resolving the issue of the tenure of the marital home, we must not forget the most important principles of family law: the principle of fairness and the protection of the weaker party, and the protection of the best interests of the child. If the spouses have a child in common, or the financial situation of one of the parties is significantly more unfavourable than that of the other, those interests override all other considerations and become the primary factors in determining the tenure of the matrimonial home.

In my study, I intend to examine the regulation of European countries regarding the use of the marital home in the event of divorce, presenting the typical models and the main aspects considered. The purpose of the present work is not to

analyse the Hungarian regulations, I will refer to them only for comparison. As a conclusion of my research, I would like to reveal the most ideal solution for settling the tenure of the matrimonial home in the event of a divorce, the pros and cons of each model, and if states really take family law principles into account.

Keywords: family law, matrimonial home, divorce

Auszüge aus den europäischen Regelungen zur Behandlung der Ehwohnung

Abstrakt: Die Regelung des Schicksals der gemeinsamen Wohnung nach der Scheidung ist unter mehreren Gesichtspunkten von Bedeutung. Neben der Tatsache, dass beide Parteien höchstwahrscheinlich emotional mit dem ehemaligen Schauplatz des Familienlebens verbunden sind, muss natürlich auch der finanzielle Faktor berücksichtigt werden, da es sich um ein wertvolles Gut handelt, das heutzutage für beide Ehepartner eine echte Bereicherung sein kann, angesichts der explodierenden Immobilienpreise. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass einer der Parteien, wenn er die Ehwohnung erhält, er nicht den Unannehmlichkeiten ausgesetzt ist, eine geeignete Wohnung zu finden, und er sein gewohntes Umfeld nicht verlassen muss. Aus all dem folgt, dass der zum Umzug gezwungene Ehegatte für diese Schwierigkeiten irgendwie entschädigt werden muss, auch wenn er nicht Eigentümer der gemeinsamen Wohnung war. Ziel der vorliegenden Studie ist es, die Regelungen der europäischen Länder zur Behandlung der Ehwohnung im Scheidungsfall zu untersuchen und dabei typische Modelle und die wichtigsten berücksichtigten Aspekte vorzustellen. Der Zweck dieser Arbeit besteht nicht darin, die ungarischen Vorschriften zu analysieren, es wird nur zu Vergleichszwecken darauf verwiesen. Als Abschluss der Recherche soll beleuchtet werden, welche Lösung für die Gestaltung der Wohnungsnutzung im Scheidungsfall die idealste Lösung sein könnte, welche Vor- und Nachteile die einzelnen Modelle haben und ob jeder Staat wirklich zutrifft die Grundprinzipien des Familienrechts berücksichtigen.

Schlagworte: Ehwohnung, Familienrecht, Scheidung

Bevezetés

Képzelnék el, hogy abba a kellemetlen szituációba kerülünk, hogy kénytelenek vagyunk elválni házastársunktól! A bontóper költségei, a gyermekeink hátrányos helyzete és saját sérelmeink mellé egy még komolyabb probléma társul: a házastársi közös lakás nem a mi, hanem házastársunk tulajdona. Azt gondolhatnánk, hogy ebben az esetben nehézségeinket még egy költözés, egy új ingatlan keresése és az azzal járó kiadások csak fokozni fogják, azonban a helyzet egyáltalán nem ennyire egyértelmű! Joggal állíthatom, hogy a lakáshasználat szabályozása Európában nem csupán országoként mutat jelentős eltéréseket, hanem gyakran még az egyes államokon belül is többféle modell létezik ennek a lényeges kérdésnek a rendezésére és a nem tulajdonos házastárs költözésre kötelezése közel sem minősíthető bevett megoldásnak.

A házastársi közös lakás sorsának rendezése a házasság felbontása esetére több szempontból is jelentőséggel bír. Amellett természetesen, hogy valószínűleg mindkét fél érzelmiileg is kötődik a családi élet korábbi színhelyéhez, figyelembe kell venni a vagyoni tényezőt, hiszen egy értékkel bíró ingatlanról van szó, amely napjainkban igazi aduász lehet mindkét házastársnak, mérlegelve az égbetörő ingatlanárakat. Számításba kell venni ezenkívül, hogy amennyiben a házastársi közös lakást valamelyik fél megkapja, ő nem lesz kitéve egy megfelelő otthon megtalálásával kapcsolatos kellemetlenségeknek, nem szükséges kiszakadnia megszokott környezetéből. Mindezekből következik viszont, hogy a költözni kényszerülő házastársat valamilyen módon kompenzálni kell ezen nehézségek miatt, még akkor is, ha a házastársi közös lakásnak ő nem volt tulajdonosa.

Vitathatatlan azonban az is, hogy a lakáshasználat kérdésének rendezésekor nem feledkezhetünk meg a legfontosabb családjogi alapelvekről: a méltányosság és a gyengébb fél védelmének elvéről, valamint a gyermek érdekének megóvásáról (4:2. §, 4:4. §, 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről). Amennyiben ugyanis a házastársaknak van közös gyermekük, esetleg valamelyik fél vagyoni és jövedelmi helyzete jelentősen hátrányosabb, mint a másiké, akkor ezek az érdekek felülírnak valamennyi más szempontot és elsődleges tényezőkké válnak a házastársi közös lakás sorsának rendezését illetően.

Tanulmányomban az európai országok szabályozását kívánom megvizsgálni a házastársi közös lakás használata vonatkozásában válás esetére, bemutatva a tipikus modelleket és a legfőbb figyelembe vett szempontokat. Jelen munkának a

magyar szabályozás elemzése nem célja, arra csupán az összehasonlítás végett utalok a későbbiekben. Kutatásom konklúziójaként szeretném megvilágítani, hogy melyik lehet a legideálisabb megoldás a lakáshasználat rendezésére, amennyiben válásra kerül sor, mik az egyes modellek előnyei, hátrányai és valóban figyelembe veszik-e az egyes államok a családjogi alapelveket.

1. A gyermek érdekeinek védelmét érvényre juttató modell

Joggal állíthatom, hogy a lakáshasználat nagyrészt vagyoni jogi vonatkozású kérdés, azonban a családjogi jogviszonyok olyan jelentős mértékben meghatározzák a házastársi közös lakás sorsának eldöntését, hogy a gyermek érdekeinek és jogainak fokozott védelmét mindenképpen előtérbe kell helyezni a vagyoni érdekeltségekkel szemben. A cél ugyanis nem lehet más, mint a gyermek megkímélése a szükségtelen megpróbáltatásoktól, ami ebben az esetben azt jelenti, hogy lehetőleg el kell kerülni, hogy a biztonságot jelentő otthon elhagyására kényszerüljön. Nem véletlen tehát, hogy a legtöbb európai ország szabályozása egységes abban a kérdésben, hogy a gyermek megfelelő lakáshoz fűződő jogának biztosítása érdekében, az a házastárs lesz jogosult a lakás kizárólagos használatára, akit a gyermek feletti szülői felügyeleti jog gyakorlása megillet.

Olaszországban az Alkotmány 42. §-a elismeri és biztosítja a magántulajdont (Egresi, 2013. 277.), azonban ezt a rendelkezést a gyermekek védelmével és a szülőket terhelő eltartási kötelezettséggel összhangban kell értelmezni, ami azt jelenti, hogy a házastársi közös lakás használatának kérdésében is a gyermek jogai válnak elsődleges szemponttá (www.idealista.it, 2019.). Fontos azonban megjegyezni, hogy amennyiben a körülmények megváltoznak, például a gyermek lakáshasználati joga más módon biztosított, vagy a költözés az ő érdekét szolgálja, akkor a lakáshasználatot újra kell rendezni és a másik házastársnak lehetősége van tulajdonjoga „felélesztésére” az ingatlanon.

A német szabályozás szintén a gyermekek mindenek felett álló érdekét veszi figyelembe elsősorban a lakáshasználat vonatkozásában (Európai Igazságügyi Hálózat, 2020.) az Egyesült Nemzetek Szövetségének a Gyermek jogairól szóló Egyezményének 18. cikkével összhangban (1991. évi LXIV. törvény a Gyermek jogairól szóló, New Yorkban, 1989. november 20-án kelt Egyezmény kihirdetéséről) ahogyan a portugálok is e szemléletmódot követik, azzal, hogy a

bíróságok a gyermekek érdekein kívül mindkét házastárs szükségleteire is figyelemmel vannak (Európai Igazságügyi Hálózat, 2021.).

A gyermek mellett a lengyel bíróságok ugyancsak számításba veszik annak a házastársnak a szükségleteit, aki a gyermek felett a szülői felügyeleti jogot gyakorolja, ami tehát azt jelenti, hogy amennyiben e fél jövedelmi, vagyoni viszonyai indokolttá teszik, akár a gyermek lakáshasználati jogának más módon való biztosítása esetén is jogosult lehet a házastársi közös lakás további használatára, ha rá nézve a lakás elhagyása méltánytalan lenne (Európai Igazságügyi Hálózat, 2020.).

Spanyolországban a Polgári Törvénykönyv 96. cikke értelmében, ha a gyermeknek lényeges szüksége fűződik a lakás használatához, vagy valamelyik házastárs létfontosságú szükségleteinek biztosítása múlik azon, akkor még abban az esetben is az ő jogosultságát állapítja meg a bíróság a lakáshasználatra, ha a másik felet illeti az ingatlan tulajdonjoga. Hangsúlyozni kell azonban, hogy a hátrányosabb helyzetben lévő házastárs nem válik a házastársi közös lakás tulajdonosává, csupán használhatja azt annak a gyermeknek a nagykorúvá válásáig, aki felett a szülői felügyeleti jogot ő gyakorolja (Noticias Jurudicas, 2022.).

Bulgáriában a családjogi törvény 107. cikkének értelmében, az a szülő, aki a gyermek felett a szülői felügyeleti jogot gyakorolja, még abban az esetben is jogosult lesz a házastársi közös lakás használatára, ha az a másik házastárs, vagy annak közeli hozzátartozóinak tulajdonában van. A jogszabály ezentúl arra kötelezi a bíróságokat, hogy amennyiben a házastársaknak kiskorú gyermeke van, hivatalból határoznia kell a lakáshasználat rendezéséről válás esetén (www.ceflonline.net, 2009.).

A ciprusi és az angol bírói gyakorlat hasonló azt illetően, hogy nem csupán a gyermek, hanem az anya érdekeit is elsődlegesnek tekintik, hiszen a házastársi közös lakást rendszerint ő használhatja tovább. A különbség a két ország szabályozásában abban rejlik, hogy az angoloknál az anya csupán addig lakhat gyermekével az ingatlanban, amíg az be nem fejezi az iskolát, míg Cipruson akár élete végéig. Természetesen az apa vagyoni helyzetét sem hagyhatják figyelmen kívül a jogalkalmazók, ugyanis, ha az ő egyetlen vagyontárgya a házastársi közös lakás, akkor a bíróságok az ingatlan eladását rendelik el, hogy mindkét házastárs lakhatása biztosítva legyen (Stavraki, 2022.).

Látható tehát, e szabályozási modell előnye, hogy a nemzetközi joggal és a családjog legfőbb alapelveivel összhangban van, mivel figyelembe veszi a gyermek legfőbb érdekét és a lakáshasználathoz jogát, valamint a gyengébb fél védelmét is érvényre juttatja a kedvezőtlenebb vagyoni, jövedelmi helyzetben lévő házastárs „kompenzálásával”. Utóbbi megállapítás alatt azt értem, hogy a fent említett országok rendelkezései a lakáshasználat kérdésben nem tartják elhanyagolható kérdésnek a házastársak rászorultságát sem, tehát egyfajta szociális tényezőt is figyelembe vesznek a kérdés eldöntésekor a bíróságok.

Habár a gyermekek megóvása minden más szemponttal szemben előnyt élvez, mégis hátrányként említeném, hogy a házastársi közös lakás tulajdonosa szempontjából egyértelműen nem előnyös, hogy a tulajdonosi részjogosítványai tekintetében a használati joga mindenképpen korlátozásra kerül gyermekének érdekei miatt, azonban úgy vélem, hogy a szülőket terhelő gondoskodási kötelezettség által ebben az esetben a magántulajdon jogszerű korlátozásáról van szó. Mindenképpen lényeges azonban, hogy a bírói gyakorlat vegye számításba, hogy a kiköltöző házastárs lakhatása biztosítható-e más módon, és nem szükséges-e a lakáshasználat megosztása felek között.

A gyermek érdekeinek védelmét érvényre juttató modell olyannyira hangsúlyos szerepet kap az európai országok szabályozásában, hogy tekinthetünk rá úgy is, mint, ami „első az egyenlők között”. Ennek értelmében a következő modellek gyakorlatilag ennek alárendelten működnek, vagyis első szűrőként a gyermek védelme szerepel az egyes államok megoldásaiban, a további alkalmazandó rendelkezések pedig csak e szempont megfelelő figyelembevételével állapíthatók meg.

2. A kizárólagos használat követelésére jogosító modell

Németországban a házastársi közös lakás használatát a felek különélése esetére a Német Polgári Törvénykönyv 1361B §-a (a továbbiakban: BGB.) rendezi. A jogalkotó bármelyik házastárs számára lehetővé teszi, hogy a másik házastárs a szükséges mértékben engedélyezze számára a házastársi közös lakás (vagy annak egy részének) kizárólagos használatát, abban az esetben, ha a felek már külön élnek vagy egyikük külön kíván élni. Kiemelném, hogy a szabályozás mindkét fél érdekeit figyelembe veszi, hiszen a házastársi közös lakás használatát átengedő fél szempontjairól sem feledkezik meg a jogalkotó, illetőleg a méltánytalan

nehézségek elkerülése is lényeges kritérium (1361B. §, Bürgerliches Gesetzbuch, 2022). Véleményem szerint a kizárólagos használat követelésére jogosító modell ezzel a feltétellel egy generálklauzula jellegű rendelkezést alkalmaz, amely lehetőséget ad a bíróságoknak, hogy diszkrecionális jogkörüket alkalmazzák és a felek sajátos, speciális viszonyaihoz igazítsák a szabályozást. A törvény nem sorolja fel, mi tartozhat a „méltánytalan nehézségekhez”, csupán egyetlen példát, a gyermek mindenképp felett álló érdekét találjuk a törvénytörvényben. A jogalkalmazóknak így Németországban esetről esetre kell eldönteniük, hogy a kizárólagos használatot követelő házastárs esetében lehet-e szó e feltétel fennállásáról.

Hangsúlyozni szükséges a norma kapcsán, hogy e modell esetében jelentősége van annak, hogy melyik házastárs a házastársi közös lakásnak vagy annak az ingatlanok tulajdonosa, amelyiken a lakás található, a tulajdonjog ugyanis (többek között a haszonélvezet mellett) olyan szempont, amelyre a bíróságoknak „különös tekintettel kell lenniük”, amikor a lakás kizárólagos használatáról döntenek. A nyelvtani értelmezés alapján ez természetesen nem azt jelenti, hogy minden esetben a tulajdonos házastárs lesz jogosult a kizárólagos használatra, álláspontom szerint a méltányosság elve alapján lehetőség van ebben az esetben is az eltérésre, ha például a másik fél lakhatása nem biztosított.

A BGB a család védelme alapelvet érvényre juttatva kiemelt jelentőséget tulajdonít annak az esetkörnek, amikor az egyik házastárs erőszakos, agresszív magatartása miatt szenved sérelmet a másik fél, ebben az esetben ugyanis utóbbi lesz az, aki a házastársi közös lakás kizárólagos használatára jogosult. Főszabály szerint tehát, ha az egyik házastárs jogellenesen és szándékosan megsértette a másik házastárs testét, egészségét vagy szabadságát, vagy jogellenesen fenyegetett ilyen sérelemmel, akkor az egész lakás kizárólagos használatát a sérelmet szenvedett fél számára kell engedélyezni. Kivételként szabályozza a jogalkotó azt a helyzetet, amikor további sérülésektől, vagy jogellenes fenyegetéstől már nem kell tartani, ekkor nem szükséges a kizárólagos lakáshasználatot engedélyezni. Alkivétel viszont, így a főszabály vonatkozik arra az esetkörre, ha a sértett házastárstól nem várható el a továbbiakban, hogy a másik féllel együtt éljen a cselekmény súlyossága miatt. Hasonló családvédelmi érdek a magyar jogrendszerben is megjelenik, a mi Polgári Törvénykönyvünk azonban a lakáshasználati jog ellenértéke esedékessége vonatkozásában szabályozza kivételként a házastárs felróható magatartását (4:84. §, 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről).

A BGB elismeri a házastársi közös lakásból távozni köteles házastárs azon jogát, hogy valamilyen kompenzációt követeljen lakáshasználati joga elvesztéséért, hiszen használati díjat követelhet a használati joggal rendelkező házastárstól, amennyiben az méltányos. Bár álláspontom szerint itt egy újabb generálklauzulát alkalmaz a törvény, a jogalkotó célja, hogy a távozó házastárs lakhatása is biztosítva legyen, így amennyiben az nem megoldott, tehát a házastárs különvagyonába a lakhatást garantáló ingatlan nem tartozik, akkor a követelhető ellenérték által e fél érdekei sem sérülnek. E norma kapcsán újabb rokon vonást találunk a magyar szabályozással, mivel a mi Polgári Törvénykönyvünkben a lakáshasználati jog ellenértéke jogintézménynek nagyon hasonló a társadalmi rendeltetése (Osztoivits, 2014, p. 105.).

A német szabályozás végül egy megdönthetetlen vélelmet is tartalmaz. Abban az esetben, ha a különélés megkezdését követően a házastárs elköltözik a házastársi közös lakásból, és a kiköltözést követő 6 hónapon belül nem értesíti a másik felet a komoly visszatérési szándékáról, akkor azt kell feltételezni, hogy a lakásban maradó fél számára a kizárólagos használatot engedélyezte. Meggyőződésem szerint e hozzáállásból valóban arra lehet következtetni, hogy a házastárs nem kíván a továbbiakban a házastársi közös lakásban élni, egyfajta ráutaló magatartásként is értelmezhető, így indokolt a törvényben is elismerni ezt a kivételes esetkört. A magyar bírói gyakorlat szintén hasonló állásponton van, így bár a polgári törvénykönyvben nem szerepel, a lakáshasználati jog ellenértékét nem követelheti a judikatúra szerint az a fél, aki a házastársi közös lakásból önként, a visszatérés szándéka nélkül távozott (Barzó, 2017, p. 223.).

A német modell előnyeként említhető, hogy valóban lehetőséget ad a bíróságoknak arra, hogy mérlegeljék a felek egyéni helyzetét, vagyoni viszonyaik sajátosságait azáltal, hogy a törvény *expressis verbis* utal mindkét házastárs érdekeire, illetve tartalmazza a méltánytalan nehézség fogalmát. Ezáltal biztosak lehetünk abban, hogy tényleg a számukra legmegfelelőbb módon tudják rendezni a lakáshasználat kérdését. Az érem másik oldalát tekintve viszont a generálklauzula visszaélésekhez is vezethet, és nem szolgálja a jogbiztonságot, hiszen csupán a bíróságok eseti döntéseiből válik egyértelművé, mi minősül méltánytalan nehézségnek, és mely esetekben nem alkalmazható a feltétel.

Előnyként említhető ezenkívül, hogy a kizárólagos használat követelésére jogosító modell érvényre juttatja a családjog legfontosabb alapelveit a családok védelme és a gyermekek érdekének megóvása által, illetőleg igyekszik

helyreállítani az egyensúlyt a házastársak vagyoni viszonyaiban a lakásból távozó házastárs kompenzációhoz való joga elismerése útján.

3. A házastársak megállapodását előnyben részesítő modell

A házastársi közös lakás használata a válást követően igencsak komplex kérdéskör, hiszen, ahogyan az már említésre került, a dologi jogi és családjogi szabályozás metszetében kell azt vizsgálnunk. A legtöbb országban azonban a polgári jog egy harmadik területét is bevonják azon szempontok közé, amelyeket figyelembe kell vennünk. A kötelmi jog szabályanyaga ugyanis szintén olyan összetevőnek tekinthető, amely hozzájárul a lakáshasználat rendezésének tökéletes receptjéhez. A felek a lakáshasználat kérdését rendezhetik megállapodással is, szerződést köthetnek arra vonatkozóan. Lényeges, hogy a törvényi szabályozás az egyes államokban általában elsőbbséget biztosít a felek konszenzusának, és csak ennek hiányában nyújt lehetőséget arra, hogy a bíróság hozzon döntést a kérdésben (Ruggeri, 2019, p. 55.). Álláspontom szerint a felek egyező akarata primátusának garantálása valóban indokolt, hiszen érdekeikkel, körülményeikkel ők vannak leginkább tisztában, illetőleg a polgári peres eljárások megindítása is elkerülhető ily módon, hiszen egy megállapodással az esetleges konfliktusok megelőzhetőek.

A szerződés megkötésére általában lehetőség van a házasságkötés előtt a házasság felbontása vagy az életközösség megszűnése esetére, illetve utólag is, már az életközösség megszűnése után. Fontos azonban, hogy különbséget tegyünk a két esetkör között, ugyanis az előzetes szerződéses rendezés esetében lényegesek az alakszerűségek és az írásba foglalás is. Ausztriában például a lakáshasználat kérdését rendező szerződést közokiratba kell foglalni (Ruggeri, 2019, p. 55.), míg hazánkban a házasság előtt megkötött szerződést közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az utólagos megállapodást viszont akár szóban, vagy ráutaló magatartással is létrehozhatják a felek (Csehi, 2016, pp. 377-378.).

A házastársak lakáshasználatot rendező szerződésai kapcsán kiemelném, hogy megállapodhatnak abban is a felek, hogy az ingatlanbérlet szabályait alkalmazzák a továbbiakban a házastársi közös lakás vonatkozásában. Annak ellenére, hogy a bérleti szerződések nyilvánvalóan a gazdasági, vagyoni viszonyokban bírnak jelentőséggel, e konstrukció a családjogban is alkalmazható az alapelvek érvényre

juttatása mellett, bár kétségtelen, hogy a kötelmi jellege e megállapodásoknak meghatározó jelentőségű. Portugáliában a bérleti szerződés esetében sem mellőzhető szempont, hogy mik a közös gyermek legfőbb érdekei, ahogyan a házastársak szükségletei sem. Lehetőség van arra, hogy a bíróság határozza meg a felek közötti megállapodás feltételeit, amennyiben ők az említett tényezőket nem vették számításba, illetve arra is, hogy megszüntesse a bérleti jogviszonyt, ha a bérbeadó azt a körülmények megváltozására hivatkozva kéri (Európai Igazságügyi Hálózat, 2021.).

Hangsúlyozni kell, hogy abban az esetben, ha bérleti jogviszony jön létre a házastársak között, akkor a bérlő kötelezettsége lesz a bérleti díj fizetése, ha az ingatlan tulajdonosa a másik házastárs. A bérleti díj összegének, a fizetés módjának és esedékességének meghatározása pedig a jogalkalmazó feladata (www.idealista.it, 2020.).

A bérletre vonatkozó rendelkezéseket Olaszországban szintén figyelembe veszik a bíróságok, azokban az esetekben, amikor olyan házastársak lakáshasználatáról döntenek, akiknek nincs közös gyermekük. Amennyiben ugyanis az egyik fél, a házasságból származó gyermek hiányában legtöbbször a nem tulajdonos házastárs, költözésre kényszerül az ingatlanból, a bíró megállapít számára egyfajta kompenzációt, vagyis a házastársi közös lakásban maradó félnek fizetési kötelezettsége keletkezik. Egy fikciót alkalmazva a bíróság azt a bérleti díjat veszi alapul, amelyet akkor kellene fizetni, ha a felek között bérleti jogviszony állna fenn, számításba véve az ingatlan forgalmi értékét is (www.idealista.it, 2019).

Álláspontom szerint a kötelmi jog, illetőleg az egyes szerződések, nevezetesen a bérleti szerződés alkalmazása egy döntően családjogi kérdésre, járhat előnyökkel, ugyanakkor veszélyeket is rejt magában. Azt gondolom, hogy a szerződésekre vonatkozó rendelkezések alapulvétele hozzájárulhat a jogbiztonság biztosításához a felek jogviszonyában, hiszen a jogalkotó által szövegezett, a normavilágosságnak megfelelő szabályok könnyen hozzáférhetők a házastársak számára, diszpozitív szabályok esetén pedig saját preferenciáik szerint alakíthatják azokat. Ugyanakkor egy szerződéses jogviszony létrehozása a volt házastársak között egy olyan érzékeny területet érintve, mint a házastársi közös lakás, problémákat is okozhat, különösen, ha közös gyermekük van. Elég, ha például a bérlő nem rendeltetés- vagy szerződészerű használatára gondolunk a lakást illetően, hiszen a szerződés felmondása a bérbeadó, vagyis a tulajdonos házastárs számára nem opció, hiszen e jogosultsága gyakorlása azzal járna, hogy saját

gyermekét fosztaná meg a lakáshasználati jogától. Úgy vélem, hogy a bérleti szerződésekre vonatkozó szabályok alkalmazása csupán akkor lehet ideális megoldás, ha az „kéz a kézben” jár a jogalkalmazók mérlegelési lehetőségével, és a felek közötti megállapodás jóváhagyásával.

4. A kompenzációs modell

Joggal állíthatom, hogy bármelyik fél is kényszerüljön a házastársi közös lakás elhagyására, mindenképpen kellemetlenségekkel fog szembesülni, hiszen gyermeke és a lakáshasználatra jobban rászoruló házastársa érdekei miatt ő az, akinek új otthont kell találnia. Vitathatatlan, hogy ebben az esetben indokolt, hogy valamilyen módon a jog kompenzálja ezt a házastársat, különösen, ha ő a házastársi közös lakás tulajdonosa. Nem meglepő tehát, hogy számos európai országban találunk valamilyen kárpótlásra hivatott jogintézményt.

Míg Magyarországon a lakás elhagyására szerződés vagy a bíróság döntése alapján köteles házastárs az úgynevezett lakáshasználati jog ellenértékére tarthat igényt (4:84. §, 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről), addig Franciaországban e jogintézményt *soult*-nak nevezik. Ez a fizetési kötelezettség akkor keletkezik, amikor az egyik fél az *attribution préférentielle* jogát gyakorolja, vagyis a házastársával osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan egyetlen tulajdonosává akar válni. A *soult* fizetésére pedig azért köteles ez a házastárs, mert a kizárólagos tulajdonjoga megállapítása nem lehet ingyenes, a felek vagyoni viszonyai akkor kerülnek egyensúlyba, ha a tulajdonjogát elvesztő fél kompenzációt kap. Az *attribution préférentielle* kedvezményezettjének egy 10 éves időszakra fizetési kötelezettsége keletkezik, azonban nem válik az ingatlan kizárólagos tulajdonosává, ameddig a felek válását a bíróság jogerős döntése ki nem mondja (Braudo, 2019.).

Hasonló elven működik Svájcban a *distribution formula*, amelynek értelmében közös tulajdonban lévő házastársi közös lakás esetén az egyik házastárs „kivásárolhatja” a másikat, mégpedig a tulajdoni hányadát és a ráfordítások felét figyelembe véve, így megszerezve az ingatlan tulajdonjogát és megszüntetve a közös tulajdont (Zulliger, 2022.).

A házastársi közös lakás átvétele az egyik házastárs részéről Svédországban ugyancsak nem ingyenesen történik. Fontos feltétel, hogy a lakáshasználatot kérő fél kompenzációt fizessen a másíknak, ahogyan az is, hogy ő maga gazdaságilag hátrányosabb helyzetben legyen, így jobban rászoruljon a korábbi közös

otthonban maradásra (European Notarial Network, 2012.). Véleményem szerint e szabályozás nem teljesen méltányos, ugyanis amennyiben valamelyik házastárs kedvezőtlenebb vagyoni viszonyokkal rendelkezik és emiatt szeretné elkerülni egy új ingatlan vásárlásával kapcsolatos költségeket, nem valószínű, hogy képes lenne teljesíteni egy nagyobb összegű fizetési kötelezettséget a házastársa kárpótlása végett. Lényeges tehát, hogy a gyengébb fél védelme érdekében a kompenzációra szolgáló összeg ne legyen eltúlzott és a teljesítőképességnek feleljen meg.

Végül kiemelném, hogy az Egyesült Királyságban a jogalkalmazók a házasság felbontásakor elrendelhetnek időszakos fizetési kötelezettségeket, illetve egyösszegű kifizetéseket is, amelyeket diszkrecionális jogkörükkel élve az eset egyedi körülményeihez igazíthatnak. Álláspontom szerint a hasonló intézkedések a lakáshasználat kérdésének rendezésekor is irányadóak, hiszen a bíróság a mérlegelése során olyan tényezőket vesz figyelembe, mint a házastársak jövedelme és keresőképessége, pénzügyi szükségletei, illetve a kiskorú gyermek érdekei (Európai Igazságügyi Hálózat, 2021.). Skóciában ezenkívül a válás okán különös pénzügyi nehézségekkel szembesülő házastárs érdekét számításba véve a bíróságoknak észszerű rendelkezéseket kell hozniuk ezek kiküszöbölésére, amelyek szintén magukban foglalhatják a fizetési kötelezettség megállapítását (Európai Igazságügyi Hálózat, 2022.).

A kompenzációs modellt mindenképpen előnyösnek tartom olyan szempontból, hogy lehetőséget ad arra, hogy a házastársak vagyoni viszonyainak mérlege egyensúlyba kerüljön, általa egyik fél sem kerül kedvezőbb vagy kedvezőtlenebb helyzetbe. A családjog alapelveivel összhangban érvényre juttatja a méltányosság és a gyengébb fél megóvásának elvét, a magántulajdon védelmét tiszteletben tartva pedig a tulajdonosi részjogosítványainak gyakorlásában korlátozott házastársat kellő mértékben kompenzálja. A modell hátrányai abban az esetben merülhetnek fel, ha a házastársi közös lakásban maradó házastárs nem tudja teljesíteni fizetési kötelezettségét, amelyre véleményem szerint a felek megállapodása vagy a bíróság döntése alapján a részletfizetés, a fizetési halasztás engedélyezése lehet, illetőleg a beszámítás például a gyermektartásdíj összegébe.

5. A tulajdonos házastárs jogait érvényre juttató modell

A házastársak lakáshasználatát illetően végül lényeges megvizsgálni a tulajdonviszonyok kérdését, hiszen számos európai ország tesz különbséget a

bíróság általi rendezés esetében abban a vonatkozásban, hogy a házastársi közös lakás a felek közös vagyonába, közös tulajdonába, vagy egyikük kizárólagos tulajdonába tartozik. A közös vagyonba, vagy közös tulajdonba tartozó, illetőleg más közös jogcímen használt lakás esetében tipikus megoldás az osztott használat elrendelése, amennyiben az ingatlan alkalmas arra, míg az egyik házastárs kizárólagos jogcíme alapján lakott lakás további használatára rendszerint a jogcímmel rendelkező felet jogosítja fel a bíróság (Kőrös, 2021, pp. 188-189.).

Bár a házastársi közös lakás kapcsán az európai országokban közel sem a leginkább bevett megoldás, előfordul tehát, hogy az ingatlan tulajdonosa lesz jogosult a lakáshasználatra a válás után, kizárólag azért, mert őt tulajdonjoga tárgyán teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről). Hangsúlyozni kell, hogy ez a modell kizárólag abban az esetben jöhet szóba a lent említett országokban, amennyiben a házasságból nem származik közös gyermek, tehát a gyermek érdekeinek védelmét érvényre juttató modell, mint első szűrő nem alkalmazható.

Csehországban jellemző, hogy amennyiben az egyik házastárs a korábbi közös lakás egyetlen tulajdonosa, a másik fél elveszti a válással az úgynevezett származtatott jogát a házban maradásra és a bíróság megállapíthatja, hogy köteles kiköltözni az ingatlanból (Králickov, 2014, p. 80.). Spanyolországban pedig hasonló elvet követve, gyermek hiányában legtöbbször a tulajdonos házastárs lesz jogosult a házastársi közös lakás használatára (Advocate Abroad, 2021.).

Látható, hogy ez a modell a legszigorúbb a magántulajdon tiszteletben tartását illetően, ha a házastársaknak nincs közös gyermeke, azonban úgy gondolom, hogy a gyermek érdekeinek védelme után, második szűrőként inkább a rászorultságot, a felek vagyoni és jövedelmi viszonyait kellene inkább figyelembe vennie a lakáshasználat szabályozásának a tulajdonjog primátusa helyett.

Összegzés és következtetések

Áttekintve az európai országok szabályozását a házastársi közös lakás használatára vonatkozóan, azt láthatjuk, hogy igen színes a paletta az alkalmazott modelleket illetően. Álláspontom szerint szinte lehetetlen egyértelműen eldönteni, melyik az az ország, amely a legjobb megoldást választotta a lakáshasználat rendezése kapcsán, ugyanis az egyes államok gyakran vegyítik a szabályozás típusait, igyekezve megalkotni a legtökéletesebb, mindenkinek tetsző

receptet a házastársi közös lakás használatára. Tanulmányom lezárásaként tehát arra vállalkozom, hogy az általam elemzett modellek legideálisabb vonásait kiemeljem, javaslatot téve arra, hogyan érhető el egyfajta „jut is, marad is” logikával egy egyensúlyi állapot a lakáshasználat problematikája kapcsán.

Véleményem szerint azok az országok választják a legelőnyösebb megoldást, amelyek lépcsőzetes, fokozatos szabályozást alkalmaznak. Ez alatt a következő szemléletmódot értem:

1. Első lépésként mindenképpen a gyermek érdekeinek védelmét érvényre juttató modell alkalmazása indokolt. A nemzetközi közjog követelményei mellett ezt támasztják alá a családjog legalapvetőbb rendelkezései és a szülők kötelességtudata is. Amennyiben tehát a házastársaknak közös gyermeke van, az ő lakáshasználati jogának biztosítása elsőbbséget kell, hogy élvezzen valamennyi más szemponttal szemben. A jog a gyermek megóvásáról legegyszerűbben úgy tud „gondoskodni”, hogy a gyermek felett a szülői felügyeleti jogokat gyakorló szülőt jogosítja fel a lakáshasználatra, legalább a nagykorúság eléréséig. Ezt a megközelítést alkalmazza a mi Polgári Törvénykönyvünk is, amennyiben kivételesen indokolt esetben a házastársat a másik házastárs kizárólagos tulajdonában álló lakás kizárólagos használatára is feljogosíthatja a bíróság, ha a szülői felügyelet ezt a szülőt illeti meg a lakáshasználatra jogosult kiskorú gyermek felett (2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről).

2. Joggal állíthatom, hogy a második lépcsőfok a házastársak vagyoni, jövedelmi viszonyainak mérlegelését kell, hogy magában foglalja, hiszen az esélyegyenlőség a házastársak egyenjogúságának elvét figyelembe véve csak így juttatható érvényre (Barzó, 2017, p. 52.). A felek esetleges rászorultsága körében vizsgálni kell, hogy a költözésre kényszerülő fél lakhatása megfelelően biztosított-e, rendelkezik-e elegendő vagyonnal ahhoz, hogy másik ingatlant vásároljon. Azt gondolom, hogy amennyiben ezek a feltételek nem adottak, akkor a méltányosság elve értelmében *ultima ratio* jelleggel a jogalkalmazóknak ekkor kellene elrendelniük a lakás használatának megosztását, illetőleg az ingatlan eladását és az abból származó bevétel megosztását a házastársak között. Az előbbihez hasonló rendelkezés a magyar szabályozásban is megtalálható (4:81. §, 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről), azonban a vele járó számos konfliktus miatt valóban csak végső megoldásként tartom alkalmazhatónak, hiszen a válást követően csak kivételesen tartható fenn hosszútávon a volt házastársak együttélése ily módon. A házastársi közös lakás eladása a válást követően pedig számos országban

alkalmazott, bár szűk értelemben véve nem a lakáshasználatot rendező módszer (például Spanyolországban vagy Portugáliában is ezt tartják a legigazságosabb rendezési elvnek a felek) (www.idealista.it, 2020.).

3. Végül, csupán utolsó lépésként tartom indokoltnak a tulajdonviszonyok figyelembevételét a bíróságok által, amikor a házastársi közös lakás használatáról hoznak döntést. Természetesen, a tulajdonjog, mint alkotmányos alapjog nem lehet mellőzött tényező a lakáshasználat rendezésekor sem, azonban, lévén családjogi kérdésről van szó, a tulajdonjog a gyermek érdekei és a gyengébb fél védelme által mindenképpen korlátozható, de csak az arányosság követelményét szem előtt tartva. A felek közötti vagyoni viszonyok egyensúlya ugyanis felbomlana, ha a tulajdonosi részjogosítványai gyakorlásában korlátozott fél semmilyen kárpótlást nem kapna, éppen ezért szükséges a kompenzációs modell alkalmazása, mint például hazánkban a lakáshasználati jog ellenértékének megállapítása, vagy bérleti megállapodás alapján bérleti díj fizetése a házastársi közös lakásban maradó fél által. A tulajdonos házastárs lakáshasználati jogának megállapítása, önmagában tulajdonosi minősége miatt pedig csak abban az esetben lehet méltányos, ha a feleknek nincs közös gyermekük, illetve vagyoni és jövedelmi viszonyaikat tekintve nincs közöttük jelentős különbség.

Végül következtetésként tehát megállapítható, hogy a legideálisabb modell kiválasztása a lakáshasználat rendezésének kapcsán nem lehetséges, az egyes megoldásokat nem önmagukban kell vizsgálnunk, hanem összességében a többi szabályozási módszerrel. A jogalkotó mellett a bírók mérlegelési jogköre is igen nagy jelentőséggel bír a házastársi közös lakás sorsának eldöntésében valamennyi államban. Ily módon az alkalmazott modell és a jogalkalmazók diszkrecionális jogköre együttes hatása alapján dönthetjük el, hogy az adott ország szabályozása megfelelő-e és a családjogi jogviszonyok középpontjában álló házastársak sajátos, speciális viszonyukban megfelelő védelemben részesülnek-e gyermekeikkel együtt.

A tanulmány elkészítése az Igazságügyi Minisztérium jogászképzés színvonalának emelését célzó programjai keretében valósult meg.

Irodalomjegyzék

Tanulmányok, folyóiratok

BARZÓ Tímea (2017) A családjog alapelvei és érvényesülésük nehézségei. Miskolci Jogi Szemle, 12. évf., 1. k.sz. p. 37-57.

BARZÓ Tímea (2017) A magyar család jogi rendje. Patrocínium, Budapest. 2017. p. 223-225.

BRAUDO Serge (2019) Définition de Attribution préférentielle; Letöltve: <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/attribution-preferentielle.php> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

CSEHI Zoltán (2016) Az új Polgári Törvénykönyv magyarázata. Menedzser Praxis Szakkiadó és Gazdasági Tanácsadó Kft. Budapest. p. 377-378.

KŐRÖS András (2021) A Ptk. magyarázata III/VI. HVG-Orac Kiadó. p. 188-189.

KRÁLÍCKOVÁ Zdenka (2014) New Family Law in the Czech Republic: Back to traditions and toward modern trends, Czech Republic International Survey of Family Law, Vol. 2014. p. 71-96. Letöltve: https://heinonline.org/HOL/PrintRequest?public=true&handle=hein.journals/intsfal21&div=12&start_page=71&collection=journals&set_as_cursor=2&men_tab=srchresults&print=section&format=PDFsearchable&submit=Print%2FDownload (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

OSZTOVITS András (2014) A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja II. kötet. Opten Informatikai Kft. Budapest. p. 105.

RUGGERI Lucia (2019) Family Property and Succession in EU Member States. University of Rijeka, Faculty of Law, Rijeka, Croatia. p. 55

STAVRAKI Yiola L. L. C. Advocates (2022) A comparative Analysis of Divorce Law in England and Cyprus: Letöltve: <https://stavraki-law.com/articles/pub1/default.html> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 27.)

ZULLIGER Jürg (2022) Real estate: What happens after a divorce?; Letöltve: <https://www.homegate.ch/c/en/advisor/buying/rights-and-obligations/real-estate-property-what-happens-after-a-divorce> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

Jogforrások

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

1991. évi LXIV. törvény a Gyermekek jogairól szóló, New Yorkban, 1989. november 20-án kelt Egyezmény kihirdetéséről

Bürgerliches Gesetzbuch (German Civil Code, BGB); Letöltve:
https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p4877
(Utolsó letöltés: 2022. 03. 27.)

Family Code (Bulgaria) (Promulgated State Gazette No. 41/28.05.1985);
Letöltve: <http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Bulgaria-Property-Legislation.pdf> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 27.)

Internetes források

ADVOCATE ABROAD (2021) Divorce in Spain; Letöltve:
<https://advocateabroad.com/divorce-in-spain/> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

EURÓPAI IGAZSÁGÜGYI HÁLÓZAT (2021) Házasság felbontása és
különválás: Anglia és Wales; Letöltve:
https://ejustice.europa.eu/45/HU/divorce_and_legal_separation?ENGLAND_AND_WALES&member=1 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

EURÓPAI IGAZSÁGÜGYI HÁLÓZAT (2020) Házasság felbontása és
különválás: Lengyelország; Letöltve: https://ejustice.europa.eu/45/HU/divorce_and_legal_separation?POLAND&member=1 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 15.)

EURÓPAI IGAZSÁGÜGYI HÁLÓZAT (2020) Házasság felbontása és
különválás: Németország; Letöltve: https://ejustice.europa.eu/45/HU/divorce_and_legal_separation?GERMANY&member=1 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 15.)

EURÓPAI IGAZSÁGÜGYI HÁLÓZAT (2021) Házasság felbontása és
különválás: Portugália; Letöltve: https://ejustice.europa.eu/45/HU/divorce_and_legal_separation?PORTUGAL&member=1 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 15.)

EURÓPAI IGAZSÁGÜGYI HÁLÓZAT (2022) Házasság felbontása és
különválás: Skócia;

Letöltve: https://e-justice.europa.eu/45/HU/divorce_and_legal_separation?SCOTLAND&member=1 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

EUROPEAN NOTARIAL NETWORK (2012) Couples in Europe – What are the consequences of divorce/separation? Sweden; Letöltve: <http://www.coupleseurope.eu/en/sweden/topics/5-what-are-the-consequences-of-divorce-separation> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 26.)

FEDERAL MINISTRY OF JUSTICE (2022) German Civil Code; Letöltve: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ (Utolsó letöltés: 2022. 03. 27.)

IDEALISTA (2020) Getting divorced in Portugal: what are the options if you own a house together?; Letöltve: <https://www.idealista.pt/en/news/legal-advice-in-portugal/2020/08/12/702-getting-divorced-in-portugal-what-are-the-options-if-you-own-a-house-together> (Utolsó letöltés: 2022. 03. 27.)

IDEALISTA (2019) What happens to the house after a divorce with children in Italy?; Letöltve: [https://www.idealista.it/en/news/legal-advice-italy/2019/06/12/2516-what-happens-house-after-divorce-children-italy?xtor=SEC-1194-GOO-\[it-IT-DSA-news_eng\]-\[562122457145\]-S-\[\]&gclid=CjwKCAjw8sCRBhA6EiwA6_IF4aOkkqyxLFHmVjEPEj96-_A2tA4G_U2q4QWDSGIof8PiWcbqAxzihoCY5IQAxD_BwE](https://www.idealista.it/en/news/legal-advice-italy/2019/06/12/2516-what-happens-house-after-divorce-children-italy?xtor=SEC-1194-GOO-[it-IT-DSA-news_eng]-[562122457145]-S-[]&gclid=CjwKCAjw8sCRBhA6EiwA6_IF4aOkkqyxLFHmVjEPEj96-_A2tA4G_U2q4QWDSGIof8PiWcbqAxzihoCY5IQAxD_BwE) (Utolsó letöltés: 2022. 03. 15.)

NOTICIAS JURUDICAS (2022) Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último. Artículo 96.;

Letöltve: https://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.l1t4.html#a96 (Utolsó letöltés: 2022. 03. 15.)