

# A házastársi lakáshasználat

**Szerző:** REIDERNÉ BÁNKI Erika

**Affiliáció:** egyetemi docens, SZE Deák Ferenc Állam- és Jogtudományi Kar

**Rovat:** Családjog

**Rovatszerkesztő:** HEGEDŰS Andrea

**Lezárás dátuma:** 2018.12.31

**Idézési javaslat:** REIDERNÉ BÁNKI Erika: „A házastársi lakáshasználat” in JAKAB András – KÖNCZÖL Miklós – MENYHÁRD Attila – SÜLYÖK Gábor (szerk.): Internetes Jogtudományi Enciklopédia (Családjog rovat, rovatszerkesztő: HEGEDŰS Andrea) <http://ijoten.hu/szocikk/a-hazastarsi-lakashasznalat> (2019). Konkrét szöveghelyre való hivatkozáshoz javasoljuk a szövegbeli bekezdésszámok használatát, pl. [8] vagy [12]–[18].

A házastársak által közösen lakott lakás számos jogrendszerben kiemelkedő jelentőséggel bír, hiszen ez a családi élet színhelye, a házastársak és gyermekeik közös otthona, így – részben függetlenül az ingatlanra vonatkozó tulajdoni és bérleti viszonyoktól – mind az ingatlan használatával, mind a rendelkezési jog gyakorlásával kapcsolatban az általánostól eltérő szabályok vonatkoznak rá. Az Európa Tanács Miniszteri Bizottságának R (81) 15. számú ajánlása is javasolja a tagállamok kormányainak, hogy új jogszabályok megalkotásával vagy a meglévő jogszabályaik módosításával biztosítsák a házastársaknak a lakásban való bentlakáshoz fűződő jogait. A házastársi lakáshasználatra vonatkozó rendelkezéseknek figyelemmel kell lenniük a családvédelmi szempontokra, így különösen a közös kiskorú gyermek érdekére, a házastársak méltányolható körülményeire, a házastársak egyenjogúságára és a tulajdonosi, a bérleti jogokra.

## Tartalomjegyzék

- 1. A szabályozás társadalmi háttere**
- 2. A házastársi lakáshasználat szabályozásának történeti változásai**
- 3. A lakáshasználat rendezése a Polgári Törvénykönyvben**
  - 3.1. A házastársak megállapodása
  - 3.2. A lakáshasználat bíróság általi rendezése
    - 3.2.1. Közös jogcímen lakott lakás használatának rendezése
    - 3.2.2. Kizárólagos jogcímen lakott lakás használatának rendezése
    - 3.2.3. A lakással való rendelkezés családvédelmi korlátai
- 4. A lakáshasználat rendezésének jogkövetkezményei**
  - 4.1. A lakáshasználati jog ellenértéke
  - 4.2. Használati (többlethasználati) díj
  - 4.3. A lakáshasználat újraszabályozása
- 5. JEGYZETEK**

### 1. A szabályozás társadalmi háttere

1. oldal

**[1]** Házasság felbontása esetében a házastársak között sok esetben szinte létkérdésként merül fel a lakáshasználat rendezésének kérdése. Ahhoz, hogy ennek indokát megértsük, érdemes néhány pillantást vetni a hazai lakáshelyzetre. A második világháborút követően, 1948-ig a megsérült lakóházak zömét újjáépítették, és ezen felül még nyolcvanezer új lakás is épült. Az ezt követő évtizedekben azonban, az 1960-as évek közepéig semmilyen érdemi változás nem történt, melynek következtében a lakáshelyzet az egész országban rendkívül kedvezőtlené vált. Az '50-es években az egy főre jutó szobaszám Európában nálunk volt a legalacsonyabb, az egy- és kétszobás lakások aránya meghaladta a 90%-ot. A háromtagú családok 2/3-a egy szobában élt.<sup>[1]</sup> Az 1002/1960. (I. 10.) Korm. határozattal elfogadott 15 éves lakásfejlesztési terv 1961 és 1975 közötti időszakra egymillió lakás és települési életformáknak megfelelő kapcsolódó létesítmények megépítését irányozta elő akként, hogy 60%-ban állami, 40%-ban magánkivitelezés keretében került volna sor ezek felépítésére.<sup>[2]</sup> A '60-as évek végétől a '80-as évek közepéig gyors és látványos általános javulás következett be, melynek eredményeképpen a lakáshelyzet elérte az európai középmezőnyt, elsősorban – a 15 éves tervtől eltérően – nem az állami, hanem az önerős lakásépítés eredményeképpen. A '70-es és a '80-as években a tömeges panellakás-építés volt a jellemző, majd idővel a hangsúly átkerült a magánéres lakásépítések támogatására.<sup>[3]</sup> A '80-as évek közepétől a helyzet ismét romlott, s újra kezdett kialakulni a '70-es évekre jellemző hiányhelyzet. A gazdasági változások következtében (korábbi kedvezményes kamatozású kölcsönök megszűnése, munkanélküliség) a lakásépítés és -felújítás nagy arányban visszaesett. Az államilag támogatott lakásépítés rendszere a '90-es években megtorpant,<sup>[4]</sup> s radikális változás következett be a lakásállomány tulajdoni szerkezetében is, aminek elsősorban az önkormányzati bérlakások privatizációja volt az oka. Míg az 1990-es népszámlálás 20%-os mintája (KSH, 1993) szerint a háztartások 23,4%-a élt főbérleti jogcímen, addig 1993-ban már csupán 13,5%, s ez a csökkenés a következő években is folytatódott.<sup>[5]</sup> Mindezek szerepet játszottak abban, hogy – eltérően a nyugat-európai helyzettől – a lakások 93%-ában a tulajdonosok laknak, s kevésbé jellemző, hogy a családok bérelt lakásban élnek.<sup>[6]</sup> Az önkormányzati lakások privatizációjának eredményeként a szociális ellátásra alkalmas önkormányzati bérlakások száma jelentősen lecsökkent, újabb önkormányzati bérlakások elenyésző számban épültek, épülnek.<sup>[7]</sup> Az önkormányzati lakások állaga, minősége leromlott. Az önkormányzati lakásban élők mára a legrosszabb helyzetben lévő társadalmi réteget jelentik, s még a nehéz helyzetben lévők számára is csekély az önkormányzati lakáshoz jutás esélye.<sup>[8]</sup> A '90-es évek óta nemcsak a lakáshoz jutás lehetősége csökkent, nehezedett el, hanem egyre nagyobb tömegeknek jelentett gondot a meglévő lakások fenntartása is.

**[2]** Új lakáspolitikai eszközként jelent meg 2001-ben az állami kiegészítő kamattámogatás, amelyet először az új, majd később a használt lakások vásárlásához is igénybe lehetett venni. A hitelezés újbóli beindulása hatalmas lendületet adott a lakáspiacnak, az évtized elejéhez képest 2004–2005-re megduplázódott a lakásépítések száma, a széles körben elérhető hitelek révén javult a lakások megfizethetősége (->ingatlanforgalom). A helyzetet a 2008-ban kirobbant gazdasági válság és a jelzálog-alapú devizahitelek okozta nehézségek azonban negatív irányba fordították, melynek következtében a lakásépítések száma újra a 2000-es évek elejének szintjére esett vissza, a használtlakás-piac forgalom a felére csökkent.<sup>[9]</sup> A lakásépítési kedv 2016-ban vett újabb jelentős fordulatot, amikor az előző évhez képest 31%-kal több lakás épült. Ennek hátterében a családok otthonteremtését segítő vissza nem térítendő ->állami támogatás bevezetése és elterjedése, valamint a háztartások jövedelmi helyzetének javulása áll.<sup>[10]</sup> A folyamat 2017-ben tovább folytatódott, s ismét 44%-kal több lakás épült, mint egy évvel korábban.<sup>[11]</sup>

**[3]** A saját tulajdonú ingatlan megszerzése – az igénybe vehető támogatások és kedvezmények mellett is – jelentős anyagi megterheléssel, sok lemondással jár a házastársak és családjuk számára; s számos esetben a házastársak egyetlen jelentős vagyontárgya a közösen lakott ingatlan. A fent jelzett változások mellett a házasságok felbontásának növekvő száma egyre több esetben, egyre élesebben vetette fel a lakáshasználat kérdését, s létkérdéssé vált, hogy ki maradhat a nehezen megszerzett lakásban.

## 2. A házastársi lakáshasználat szabályozásának történeti változásai

[4] *A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény*(továbbiakban: Csjt.) 1952-ben elfogadott szövege még egyáltalán nem rendelkezett a lakáshasználat kérdéséről, ami nem jelenti azt, hogy ilyen jogviták ne merültek volna fel akár a Csjt. hatálybalépését követően, akár azt megelőzően. A Kúria már egy 1916-ban hozott eseti döntésében kimondta, hogy

a férj az őt megillető haszonélvezeti jog alapján ne jét az általa lakott házból még durva bánásmód esetében is csak akkor távolíttathatja el, ha a házastársak közt folyamatban lévő bontóperben legalább az ágytól és asztaltól való különélés elrendeltetett. A házasság fennállása alatt a férj kötelessége a nő lakásáról gondoskodni.<sup>[12]</sup>

[5] A Legfelsőbb Bíróság 1955-ben közzétett 111. számú polgári kollégiumi állásfoglalása szerint a bíróság hatáskörébe tartozik annak a kérdésnek az eldöntése, hogy az együttlakás lehetetlenné válása esetén a volt házastársak melyike távozzék a lakásból. Ilyenkor a bíróságnak az eset össze körülményeire, különösen a családvédelmi szempontokra figyelemmel kellett eldöntenie, hogy ki maradjon a volt közös lakásban. A kérdés eldöntésénél a lakás különvagyoni vagy közös jellegének általában nem volt ügydöntő jelentősége.<sup>[13]</sup> Már ez az 1955-ben megjelent állásfoglalás is lehetőséget látott arra, hogy a lakásból távozni kényszerülő volt házastárs részére – igaz csak kivételesen indokolt esetben – kárpótlást lehessen megítélni arra figyelemmel, hogy a távozni kényszerülő felet a lakásváltoztatás költségeinek a viselése folytán súlyos és méltánytalan anyagi hátrány ne érje. A lakás megosztott használatának rendezése körében pedig nem a tulajdoni arányokat, hanem a szociális helyzetet, a családi közösségi érdeket kellett elsődlegesen figyelembe venni.<sup>[14]</sup>

[6] *A lakásbérletekről szóló 35/1956. (IX. 30.) MT rendelet* 40. §-a már kifejezetten a bíróság hatáskörébe utalta a házastársak és élettársak között a lakás használta tekintetében felmerült vita eldöntését éppúgy, mint annak a kérdésnek a megoldását, hogy a volt házastársak közös lakásának bérlete melyik felet illesse. A döntés – konkrét jogszabályi rendelkezések hiányában – a bíróság mérlegelésére volt bízva. A felek közös vagy valamelyik fél kizárólagos tulajdonában álló ingatlanának használatát jogszabály nem rendezte. A kialakult bírói gyakorlat, a Legfelsőbb Bíróság 787. sz. Polgári Kollégiumi állásfoglalása<sup>[15]</sup> alapul szolgált a későbbi normatív szabályozás számára. Lehetővé tette, hogy a bíróságok akár az elkülönített (mai szóhasználattal: megosztott) használat felől is rendelkezhessenek, akár az egyik házastársat a lakásból való távozásra kötelezhessék. A lakáshiány miatt – ha a lehetőségek adottak voltak – elsősorban az elkülönített használatról kellett rendelkezniük a bíróságoknak. Ez az állásfoglalás is megfogalmazta, hogy

ha a házastársak (volt házastársak) közös lakásának elkülönített használata nem lehetséges, a bíróság az eset összes körülményeire, különösen a családvédelmi szempontokra figyelemmel dönti el, hogy a volt közös lakásuk bérlete melyik felet illesse. A kérdés eldöntésénél a lakás különvagyoni vagy közös jellegének általában nincs ügydöntő jelentősége.<sup>[16]</sup>

[7] Az elkülönített használatra egyébként alkalmas lakás esetében is lehetővé tette a gyakorlat a felróható, durva, tetteges bántalmazást elkövető házastárs lakás elhagyására kötelezését.<sup>[17]</sup> A családvédelmi szempontok értékelése magában foglalta a közös gyermek érdekének a figyelembevételét is.

[8] *A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet* 99. és 100. §-ai már viszonylag részletesebben rendezték a házastársak, a volt házastársak lakáshasználatának kérdését;

az egyik vagy mindkét fél tulajdonjoga, haszonélvezeti joga alapján lakott ingatlan esetén pedig a *Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény* rendelkezései adtak iránymutatást (továbbiakban: 1959-es Ptk.). Az *1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet* 99. § (2) bekezdése először utalt a kiskorú gyermek érdekére a lakáshasználat rendezése körében, mikor kimondta, hogy amennyiben a lakás használata nem osztható meg, úgy „annak meghatározásánál, hogy melyik fél köteles a lakást elhagyni, elsősorban az ott lakó kiskorú gyermekek érdekeire, továbbá arra kell figyelemmel lenni, hogy melyik házastárs tette lehetetlenné a lakás közös használatát”. Bár a házasság felbontása körében már az objektív bontási elv érvényesült, a lakás használatának rendezése körében a bíróságnak figyelemmel kellett lennie arra is, hogy melyik házastárs magatartása eredményezte a házasság felbontását. A gyakorlat úgy alakult e körben, hogy „ha a súrlódásmentes használat a bizonyítás alapján nem látszott biztosítottnak, a bíróság a gyermeket gondozó szülőt jogosította fel a lakás kizárólagos használatára”.<sup>[18]</sup>

**[9]** A Csjt. rendelkezései között az *1974. évi I. törvény* bevezetett módosítások eredményeképpen jelent meg először a házastársi lakáshasználat kérdése, s került beiktatásra a Csjt. 31. § (6) bekezdése, mely szerint a bíróságnak figyelembe kellett vennie a családvédelmi érdekeket is, ha a házasság vagy az életközösség megszűnésekor a volt házastársak közös lakásának használatáról dönt. Ekkor a Csjt. továbbra sem tartalmazott speciális rendelkezéseket arra nézve, hogy a bíróságnak miként kell rendeznie a lakáshasználat kérdését, erre az 1959-es Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai (->**közös tulajdon**), valamint a bérlakásokra vonatkozó kormányrendelet,<sup>[19]</sup> továbbá a Legfelsőbb Bíróság 391. számú polgári kollégiumi állásfoglalása adott részletes iránymutatást. A Csjt. házastársi lakáshasználatra vonatkozó részletes rendelkezéseit az 1986-os novella<sup>[20]</sup> vezette be 1987. július 1-jei hatállyal, mely szabályozás a bírói gyakorlatban lefektetett elveket vette alapul. A házastársi lakáshasználati jog Csjt.-beli szabályozása önálló jogcímet teremtett az addig közösen lakott lakás további használatára. Önálló, a családi jog által szabályozott jogcím lett ez, hiszen független lehetett a tulajdonjogtól, de nem volt azonos az 1959-es Ptk.-ban szabályozott haszonélvezet és használat jogával sem, bár ez utóbbival több hasonlóság is mutatkozott. Az 1986-ban bevezetett rendelkezések szinte változatlan tartalommal<sup>[21]</sup> voltak alkalmazandóak a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (továbbiakban: Ptk.) hatálybalépéséig. A társadalmi, gazdasági viszonyok az időközben eltelt több mint 25 év alatt jelentős változáson mentek keresztül. Az 1989-es rendszerváltást megelőzően a magántulajdon jóval szűkebb körben volt jelen, mint napjainkban, s ez nemcsak a gazdaságra, hanem a magánszemélyek viszonyaira is jellemző volt. A családok egy része – különösen a városokban – állami, tanácsi, később önkormányzati tulajdonban álló bérlakásokban vagy szolgálati lakásokban lakott. A tulajdonszerzési korlátok miatt egy családnak jellemzően egy ingatlan tulajdona lehetett, s a lakáshasználat szabályai is ezekhez a körülményekhez igazodtak, előtérbe helyezve az osztott lakáshasználatot.

**[10]** Napjainkra az önkormányzati bérlakások és szolgálati lakások száma jelentősen lecsökkent, ezek egy része – jóval a piaci ár alatt – a bérlők tulajdonába került. Az *1/1971 (II. 8.) Korm. rendelet* által szabályozott szolgálati lakások kategóriáját a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* (továbbiakban: Ltv.) már nem tartalmazza,<sup>[22]</sup> ezen lakások egyik része az önkormányzatok tulajdonába, másik része a központi költségvetési szervek rendelkezése alá került.<sup>[23]</sup> Manapság nem ritka, hogy a házastársak több – közös vagy különvagyonba tartozó – ingatlan tulajdonnal rendelkeznek, melyek közül ugyan csak az egyik – a mindennapi közös életvitelt szolgáló – lakás tekinthető a házastársak közös lakásának, ám a használat rendezésénél már kívánatosá vált annak a figyelembevételére, hogy az egyik házastárs lakhatása más módon is megoldható, nem feltétlenül az addig közösen lakott lakásban.

**[11]** A Ptk. Családjogi Könyve lakáshasználatra vonatkozó szabályainak egy része a Csjt. szövegével azonos rendelkezéseket tartalmaz, más része törvényi szintre emeli a bírói gyakorlatban évtizedek alatt kialakult, időtállóan bizonyult szabályokat. Az új szabályozás – ahol annak szükségessége felmerült – már alkalmazkodik a megváltozott társadalmi, gazdasági viszonyokhoz, s megpróbál választ adni a gyakorlatban felmerülő, a gyakorlat által egyértelműen nem rendezett kérdésekre.

### 3. A lakáshasználat rendezése a Polgári Törvénykönyvben

[12] A házastársak közös lakásának – a lakáshasználat rendezése szempontjából – az az ingatlan tekinthető, melyben a házastársak közösen éltek együtt, akár egyikőjük, akár mindkettőjük tulajdonjoga, haszonélvezeti joga vagy bérleti joga alapján. A közösen lakott lakás további használatának rendezése több szempontból is kiemelkedő jelentőségű az életközösségüket megszakító házastársak számára. Egyrészt ez volt a családi együttélés színtere, az a privát szféra, mely számos esetben a biztonságot jelentette a házastársak és a gyermek(ek) számára, másrészt olyan vagyontárgy, melynek megszerzése a felek számára jelentős anyagi ráfordítással, megszorításokkal, erőfeszítéssel járt. A felek közös tulajdonában álló, de közös lakhatás céljára nem használt ingatlan nem minősül a házastársak közös lakásának, így az ilyen ingatlan használatának rendezése a Ptk. 5:74. § alapján kérhető. Annak, hogy a házastársaknak van közös tulajdonban álló, de közös otthonként nem használt ingatlan, a házastársi közös lakás használatának rendezése körében – a megosztott használat mellőzése szempontjából – juthat jelentőséghez.

[13] A családjogi szabályok a szülők kötelességévé teszik, hogy kiskorú gyermekük állandó lakásáról gondoskodjanak, melynek – az életközösség fennállása alatt – a közösen lakott lakásban tesznek eleget, s lehetőség szerint – a család egységének felbomlását követően is – a korábbi családi otthonban kell biztosítani a gyermek lakhatását. Ezek a rendelkezések az Alaptörvényben deklarált családvédelmi kötelezettség megvalósítását szolgálják, továbbá megfelelnek az Alaptörvényben foglalt azon rendelkezésnek, amely szerint a gyermekeknek joguk van a család részéről a megfelelő oltalomra és gondoskodásra, amelybe a kiskorú gyermek lakhatási jogának biztosítása kétségkívül beletartozik.<sup>[24]</sup>

#### 3.1. A házastársak megállapodása

[14] A Ptk. – a Csjt.-vel azonos módon – a házastársi lakáshasználat rendezése körében a házastársak megállapodásának biztosít elsőbbséget. Lehetővé teszi, hogy a házastársok a házasságkötés előtt vagy a házastársak a házasság fennállása alatt a házasság felbontása vagy az életközösség megszűnése esetére rendezzék a közös lakás további használatát, ennek keretében megállapodhatnak akár abban is, hogy az egyik házastárs a lakást elhelyezési és térítési igény nélkül elhagyja. A megállapodást közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A házasság felbontása esetén a bíróság akkor rendezheti a lakás használatát a házastársak ezen megállapodásától eltérően, ha abban a felek nem rendelkeztek arról, hogy lakáshasználatra jogosult gyermekek további lakhatását miként biztosítják, vagy a rendelkezés a lakáshasználatra jogosult kiskorú gyermek megfelelő lakáshoz fűződő jogát súlyosan sérti.<sup>[25]</sup>

[15] A jogszabályi megfogalmazásból látszik, hogy a **->házasság felbontása (->a házasság megszűnése)** esetére szóló, a lakáshasználatot rendező szerződés mind a házasság megkötése előtt, mind azt követően, az életközösség fennállása alatt bármikor köthető. Ha a felek között ilyen szerződés jön létre, akkor a bontóperben vagy a lakáshasználat rendezése iránti perben eljáró bíróság ehhez a szerződéshez kötve van, attól kizárólag a kiskorú gyermek érdekére tekintettel térhet el, hiszen az ő megfelelő lakhatásának biztosításáról a szülőknek gondoskodniuk kell.

[16] Ahogy arról fentebb már volt szó, törekedni kell arra, hogy a lakáshasználatra jogosult gyermeknek ne kelljen elhagynia a korábbi családi otthont. A szabályozás hátterében az a megfontolás áll, hogy ha már a gyermeknek meg kell küzdenie a család szétesése okozta teherrel, legalább a megszokott, számára biztonságot nyújtó környezetében maradjon. Ezt a kívánalmat azonban nem lehet olyan szigorúan értelmezni, hogy a felek gyermekének a lakhatását feltétlenül a közös lakásban kellene biztosítani. A Csjt. szabályai alapján általában és más állandó lakás hiányában fűződött csak a kiskorú gyermeknek méltányolható érdeke a házastársi közös lakás használatához. A volt házastársi közös lakás használatára vonatkozó szerződéstől önmagában azon az alapon, hogy a kiskorú gyermekeknek ugyanabban a városban kisebb, de megfelelő életteret nyújtó másik lakásban kell tovább élniük, a bíróság nem térhetett el.<sup>[26]</sup> A kialakult gyakorlatot a Ptk.

normatív formában is megjeleníti, hiszen kimondja, hogy a lakáshasználatra jogosult gyermek lakáshasználati jogát akkor kell a volt közös lakásban biztosítani, ha megfelelő lakhatása máshol nem megoldott.<sup>[27]</sup>

**[17]** A házassági vagyoni szerződéshez képest a házastársi közös lakás használata tárgyában kötött szerződés tartalma kötöttebb, hiszen a felek rendelkezési joga nem sértheti a lakáshasználatra jogosult kiskorú gyermekük érdekét. A Csjt. alapján kialakult bírói gyakorlat<sup>[28]</sup> nyomán ez a tartalmi korlátozás – bár ezt a törvény nem írta elő – csak a felek közös kiskorú gyermekére, illetőleg az önálló bérlet bérlőjének, a különvagyoni lakás tulajdonosának a kiskorú gyermeke javára vonatkozott. Ezen a helyzeten a Ptk. sem változtat érdemben, de már *expressis verbis* is kimondja, hogy a lakásra kizárólagos jogcímmel rendelkező házastárs kiskorú gyermeke is lakáshasználatra jogosultnak minősül. Az önálló jogcímmel nem rendelkező<sup>[29]</sup> házastárs gyermekének lakáshasználatához fűződő érdeke azonban nem vehető figyelembe, ő tehát – a szabályozás szempontjából – nem minősül lakáshasználatra jogosult kiskorúnak. A gyermeknek tehát csak saját szülőjével szemben van jogosultsága a lakás használatának biztosítására. Ezt a jogosultságot a gyermek érdekében sem lehetett kiterjeszteni a nem szülő házastársra, még akkor sem, ha házasságuk alatt a gyermek lakhatását a nem szülő házastárs lehetővé tette.<sup>[30]</sup> Ha tehát valamelyik fél a szerződéstől eltérő rendezést kiskorú gyermekének érdekében figyelemmel kéri, először is azt kellett vizsgálni, hogy a gyermek a házastársi közös lakás szempontjából lakáshasználatra jogosult gyermeknek tekintendő-e, majd azt, hogy a tényleges helyzetben a házastársi közös lakásnak a szerződés szerinti rendezése súlyosan sérti-e a gyermek megfelelő lakhatásának biztosításával kapcsolatos érdekét. Így például, ha a szerződés különvagyoni ingatlan használatát a tulajdonosnak biztosítja, és onnan a nem tulajdonos házastárs a közös kiskorú gyermekkel elköltözve élettársa önálló lakásában él a gyermekével együtt, ahol a gyermek lakhatása megfelelően biztosított, önmagában az a körülmény, hogy e gyermek (egyébként) jogosult lenne a különvagyoni lakóingatlan használatára, a szerződéstől való eltérést még nem indokolja.<sup>[31]</sup>

**[18]** A lakáshasználatot rendező szerződéssel kapcsolatban kérdésként vetődött fel, hogy mi legyen a következménye annak, ha a szerződés megkötését követően másik lakásba költöznek a házastársak. Figyelemmel arra, hogy új ingatlan mérete, elrendezése, a használat jogcíme, közös vagy különvagyoni jellege eltérhet a szerződéssel rendezett korábbi közös lakás jellemzőitől, így a szerződés hatálya a megkötése utáni, új közös lakásra csak akkor terjed ki, ha a felek megállapodása ezt kifejezetten rögzíti.

**[19]** Ha a házastársak a közös lakás használatára vonatkozó megállapodást az életközösség fennállása alatt nem kötöttek, de a házasságuk felbontását a házasság megromlásához vezető okok feltárása nélkül, egyező akaratnyilvánítással kérik, továbbra is meg kell egyezniük – többek között – a lakáshasználat kérdésében. Ezt az egyezséget – ha a jogszabályoknak megfelel – a bíróság ítéletével jóváhagyja. Ilyenkor azonban a volt házastársak lakáshasználatára nem bírói ítéleten, hanem a felek megállapodásán alapul. Ilyen megállapodás már köthető szóban, írásban vagy akár ráutaló magatartással, s az egyezés létrejöhet peren kívül is. Ezen esetben is figyelemmel kell lenni azonban a közös kiskorú gyermek érdekeire. Amennyiben ugyanis a felek megállapodása a kiskorú gyermekekre nézve sérelmes, annak jóváhagyását – perbeli egyezés esetén – a bíróság meg kell hogy tagadja.

### **3.2. A lakáshasználat bíróság általi rendezése**

**[20]** A házasság felbontása (életközösség megszakadása) esetén, ha a felek megegyezni nem tudnak, úgy bármelyikük kérelemre a bíróság dönt a közös lakás használata felől. Ebben az esetben a ->szülői felügyelet gyakorlásának módja és a lakáshasználat rendezése egymással szorosan összefüggő kérdésekké válnak, s ezek csak egységesen bírálhatóak el. Így a szülői felügyelet kérdésének eldöntése, rendezettsége előtt a bíróság nincs abban a helyzetben, hogy a lakáshasználat kérdéséről dönthesse.<sup>[32]</sup>

### 3.2.1. Közös jogcímen lakott lakás használatának rendezése

[21] Közös jogcímen lakott lakásnak az a lakás minősül, mely a házastársak közös tulajdonában áll vagy amelyet mindkettőjük haszonélvezeti joga vagy bérleti joga alapján laknak. A bíróság az ilyen lakás használatát megosztja, ha azt a lakás alapterülete, alaprajzi beosztása és helyiségeinek száma lehetővé teszi. A megosztott lakáshasználat objektív feltételeinek tisztázásához szükséges a lakás pontos adatainak, alaprajzának ismerete.<sup>[33]</sup> A megosztott használat minimális feltétele, hogy a lakásban legalább két, szobának használható, külön bejárattal rendelkező helyiség legyen. Alapvető követelmény ugyanis, hogy a volt házastársaknak legalább egy-egy szoba kizárólagos használata jusson. Vizsgálandó az is, hogy a lakást hány személy használja, továbbá nagy jelentősége van annak a kérdésnek, hogy kisebb műszaki átalakítással nem valósítható-e meg az osztott használat. Önmagában az a körülmény, hogy a gyermekeknek egy szobában kell lakniuk, nem jelenti objektív akadályát az osztott használatnak.<sup>[34]</sup>

[22] Nem osztható meg a lakás használata (akár közös jogcímen, akár valamelyik házastárs kizárólagos jogcíme alapján lakott lakásról legyen szó), ha az egyik házastárs olyan felróható magatartást tanúsít, melyre figyelemmel a közös használat a másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével jár. Itt tehát a jogszabály a megosztott lakáshasználat szubjektív feltételeinek vizsgálatát írja elő. Előfordulhat ugyanis, hogy a lakás objektíve alkalmas lenne az osztott használatra, ám azt valamelyik házastárs, illetve a gyermek érdekében tekintettel mellőzni indokolt. A végleges különválást követően, a házasság felbontásával kapcsolatos viták hevében elkövetett egyetlen és jelentősebb sérülést sem okozó tettelegesség általában nem vezethet a lakás szubjektív oszthatatlanságának a megállapítására. A szubjektív oszthatatlanságot ugyanis a bíróságnak a házastársak korábbi magatartásának a kölcsönös értékelésével kell vizsgálnia.<sup>[35]</sup> „A házastárs magatartását a maga teljességében kell értékelni, tehát a házassági életközösség fennállása alatt és megszakadása után tanúsított magatartását egyaránt figyelembe kell venni.”<sup>[36]</sup> A másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmét csak az olyan magatartás valósítja meg, amely lehetetlenné teszi a további együttlakást. Ilyennek minősül például a házastárs botrányos, garázda vagy a másik házastársat és a kiskorú gyermeket egyéb okból súlyosan zavaró magatartása,<sup>[37]</sup> állandó feszült légkör teremtése, amely a kiskorú gyermek zavartalan fejlődését gátolja, személyiségét eltorzíthatja.<sup>[38]</sup> Az egyik fél italozása, ennek folytán a felek között állandósult veszekedések, dulakodások folyamatos feszültséget idézhetnek elő, ami a kiskorú gyermek egészséges fejlődésére káros hatást gyakorol, és a másik fél nyugalma is súlyosan zavarja.<sup>[39]</sup> A lakás szubjektív oszthatatlansága szempontjából azonban a nagykorú gyermekek érdeke meghatározó súllyal nem értékelhető.<sup>[40]</sup>

[23] Ha a megosztás objektív vagy szubjektív feltételei a közös jogcímen használt lakás esetében hiányoznak, az egész lakás kizárólagos használatára a bíróság az egyik házastársat jogosítja fel. Bérlet esetén pedig a bérletviszonyt megszünteti és az egyik házastársat a lakás elhagyására kötelezi. Annak a kérdésnek az eldöntésekor, hogy ilyenkor melyik fél maradjon a lakásban, mindenekelőtt az számít, hogy van-e a feleknek kiskorú gyermeke és a gyermek feletti szülői felügyeleti jogokat melyik szülő gyakorolja. Ha nincs lakáshasználatra jogosult kiskorú gyermek, s a lakás használata az egyik fél felróható magatartása miatt nem osztható meg, úgy értelemszerűen a felróható magatartást tanúsító fél használati jogát kell megszüntetni és őt kell a lakás elhagyására kötelezni.

[24] A lakáshasználat rendezése könnyebb, ha a közös lakást két másik, kisebb lakásra lehet cserélni. A lakáscsere lehetőségét a Csjt. 31/B. § (6) bekezdése bérletviszony esetében tette lehetővé. A bíróság – a házastársak egyikének kérelmére – a bérletviszonyt megszüntethette, ha a közös lakást két másik lakásra lehetett elcserélni, és a lakáscsere folytán mindkét házastárs megfelelő lakáshoz jutott. Ilyen esetben a bíróság meghatározta, hogy melyik lakásba melyik volt házastárs költözzék. Ennek meghatározásakor természetesen a gyermek érdekét kellett előtérbe helyezni (iskolához való távolság, lakásméret, lakókörnyezet rendezettsége stb.) Lakáscserére kötelezés azonban csak bérletviszony esetén volt lehetséges, hiszen

a tulajdonos – akár különvagyonához, akár a közös vagyonhoz tartozó ingatlanról legyen szó – lakáscserére akarata ellenére nem volt kötelezhető.

**[25]** A Ptk. a csere lehetőségét kiszélesíti, megengedi a bíróság számára, hogy akkor is a lakás elhagyására kötelezze az egyik házastársat, ha a lakás egyébként alkalmas lenne a megosztott használatra, de a másik házastárs a kiskorú gyermek érdekeinek is megfelelő cserelakást ajánl fel.<sup>[41]</sup> A szabályozás ezen módosítása is elősegíti a megosztott használatról való eltérést, de a cserelakás felajánlása a tulajdoni viszonyokban nem eredményez változást. Annak érdekében, hogy a gyermek ebben az esetben is megfelelő körülmények között nevelkedhessen, nem elegendő bármilyen cserelakás felajánlása, hanem annak olyannak kell lennie, hogy az a gyermek érdekét ne sértse.

**[26]** A Csjt. – a Ptk.-val ellentétben – nem határozta meg a házastársi közös lakás fogalmát, de a szabályozásból kitűnt, hogy a közös lakás lehet a házastársak egyikének vagy mindkettőjüknek a tulajdonjoga vagy bérleti joga alapján használt, közösen lakott lakás. A bírói gyakorlat egységesen alakult tekintetben, hogy nem minősült házastársi közös lakásnak az az ingatlan, melyet a házastársak közös lakás céljára nem használtak.<sup>[42]</sup> Önmagában az a körülmény, hogy az egyik házastársnak lakhatásra alkalmas, beköltözhető vagy egyoldalú nyilatkozattal beköltözhetővé tehető ingatlana volt, nem adott alapot arra, hogy a másik házastárs a közösen lakott lakás kizárólagos használatát kérje a bíróságtól.<sup>[43]</sup>

**[27]** A Csjt., amennyiben a megosztott lakáshasználat objektív és szubjektív feltételei fennálltak, úgy ennek az elrendelését tette kötelezővé a bíróság számára. Ez abból a szempontból érthető volt, hogy lehetőleg egyik házastárs se kerüljön az utcára, s lakhatása biztosítva legyen, mégsem tekinthető ez egy szerencsés megoldásnak. Két olyan személy egy fedél alá kényszerítése, akik között az életközösség megszakadt, ami arra utal, hogy egymással együtt élni nem tudnak, nem kívánnak, ritkán lehet konfliktusmentes. Elképzelhető, hogy ezek a konfliktusok nem olyanok, melyek szubjektív okból<sup>[44]</sup> kizárnák a megosztott használatot, ennek ellenére megakadályozhatják a gyermek neveléséhez szükséges nyugodt légkör kialakítását. Mindezek mellett problémát jelenthet, hogy sok esetben nehezen bizonyítható a szubjektív oszthatatlanságra vezető, felróható házastársi magatartás, hiszen az események zárt ajtók mögött, többnyire tanúk nélkül történnek. A megosztott lakáshasználat tehát akkor lehet indokolt, ha a körülmények nem teszik lehetővé a házastársak egymástól való elkülönülését, külön lakásba költözését, s nem működhet mérlegelés nélkül, mintegy automatikusan. A Ptk. 4:81. § (3) bekezdése már lehetővé teszi a megosztott használat mellőzését a felek körülményeinek mérlegelésével, ha a házastársaknak vagy egyiküknek ugyanabban a helységben más beköltözhető vagy egyoldalú nyilatkozattal beköltözhetővé tehető lakása van. A gyermek érdeke szempontjából ezt kiemelkedő jelentőségű újításnak tekinthetjük, mert sajnos a gyakorlatban előfordul, hogy az egyik házastárs – bár megtehetné, hogy a házastársi közös lakást elhagyja – mintegy „bosszúból” marad, s akadályozza a gyermek felneveléséhez szükséges nyugodt légkör kialakítását. Ennek az élethelyzetnek a feloldását segíthetik elő az új rendelkezések.

**[28]** Mellőzhető a lakás használatának megosztása, ha az egyik házastárs a lakásból önként és a visszatérés szándéka nélkül elköltözött és – ha a szülői felügyeletet ő gyakorolja – a kiskorú lakáshasználati jogát megfelelően biztosította. A gyakorlatnak kellett kimunkálni, hogy mikor állapítható meg a lakás elhagyásának önkéntessége és a visszatérés szándékának a hiánya. Amennyiben az egyik szülő – átmenetileg – ugyan önként hagyja el az addig közösen lakott lakást, azonban kifejezetten annak érdekében, hogy a szülők közötti konfliktusok miatt pszichésen már sérült kiskorú gyermeket megkímélje a további krízishelyzettől, az önkéntes elköltözés terhére nem értékelhető.<sup>[45]</sup> Szintén nem tekinthető önkéntes elköltözésnek, ha az egyik házastárs a lakásból a másik tetteges, fenyegető magatartása előli „kitérésként” költözik el,<sup>[46]</sup> vagy a bennmaradó házastárs akadályozza meg a másik fél ingatlanba való bejutását (zárcsere), annak használatát.<sup>[47]</sup> Az elköltözés önkéntessége és a visszatérés szándékának hiánya esetén is csak akkor mellőzhető a megosztott használat, ha a kiskorú lakhatása más, megfelelő módon



biztosított.

**[29]** A Ptk. tehát egyik oldalról tágítja a megosztott lakáshasználat mellőzésének lehetőségét, másik oldalról viszont bővíti a megosztott használatról való döntés eseteit, hiszen akként rendelkezik, hogy a lakás használata akkor is megosztható, ha a lakás kisebb átalakítással az osztott használatra alkalmassá tehető, feltéve, hogy egyik vagy mindkét házastárs az átalakításra vonatkozó jogosultságát, az átalakítás műszaki előfeltételeit igazolja és az átalakítás költségeinek megelőlegezését vállalja. Az ítékezés során a bíróság eddig is vizsgálta, hogy a megosztott használatra objektíve alkalmatlan lakás kisebb átalakítással nem tehető-e a megosztott használatra alkalmassá, de az új szabályozásban már erre vonatkozó konkrét rendelkezések is megjelennek. Az átalakítás lehetőségének vizsgálata azért is fontos, mert így elkerülhetővé válik, hogy valamelyik házastársat a lakás elhagyására kelljen kötelezni. A munkanélküliség, a piaci alapon bérbe adott lakások magas bérleti díja, a szociális bérlakások elenyésző száma napjainkban is könnyen oda vezethet, hogy a lakás elhagyására kötelezett házastárs az utcára kerül, hajléktalanná válik. Sajnos sok esetben a lakások kis mérete eleve kizárja az átalakítás lehetőségét, így nem teszi lehetővé a megosztott használat elrendelését. A devizahitelek elterjedése és a gazdasági válság okozta törlesztőrészlet emelkedés további problémákat vetett fel, különösen akkor, ha a lakás megosztott használatára nem kerülhet sor. Ebben az esetben ugyanis a lakás elhagyására kötelezett házastársnak egyrészt már nem érdeke, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsön törlesztőrészleteinek rá eső részét tovább fizesse (hiszen a tartozás rá eső része sok esetben meghaladja tulajdoni hányadának értékét), másrészt saját lakhatásának biztosítása mellett sok esetben erre nem is képes még akkor sem, ha egyébként a fizetési készsége fennállna. A törlesztőrészletek egyedüli fizetése pedig a lakásban maradó házastárs teherbíró képességét is számos esetben meghaladja, így a lakás kényszerű elhagyásának veszélye ezt a felet is fenyegeti.

### 3.2.2. Kizárólagos jogcímen lakott lakás használatának rendezése

**[30]** Ha a közös lakást valamelyik házastárs kizárólagos jogcíme (tulajdonjoga, hasznélvezeti joga vagy bérleti joga) alapján lakják a felek, akkor főszabály szerint a lakáshasználati jog ezt a házastársat illeti meg(->bérlet). Egyik fél bérleti joga alapján lakott az a lakás, amelynek az egyik házastárs önálló bérlője. Az Ltv. szerint ugyanis a házasság megkötésével a házastárs nem válik automatikusan bérlőtárssá, hanem arra csak a bérlő és a bérbeadó közötti megállapodás alapján kerülhet sor. A Csjt. alapján kialakult – és továbbra is irányadónak tekinthető – bírói gyakorlat értelmében önálló bérletnek minősül az a lakás is, amelynek az egyik házastárs a házasságkötést megelőzően egyedüli bérlője volt.<sup>[48]</sup> Ezekén kívül a gyakorlat szerint önálló bérletnek minősül az a lakás is, amelyet a házasság fennállása alatt, de kizárólag egyikőjük személyéhez kapcsolódóan szereztek meg a felek. Így a szolgálati lakáson kívül az a lakás is, melyhez a bérlő halála folytán vagy lemondása következtében az egyikük hozzátartozói kapcsolatára tekintettel jutottak.<sup>[49]</sup>

**[31]** A bíróság a Csjt. alapján a másik (nem tulajdonos, nem bérlő, nem hasznélvező) házastársat kivételesen és csak abban az esetben jogosíthatta fel a lakás megosztott<sup>[50]</sup> vagy kizárólagos használatára, ha a lakáshasználatra jogosult gyermek nála volt elhelyezve. A közös kiskorú gyermek érdekeire tekintettel tehát előfordulhatott, hogy – megosztott lakáshasználat lehetőségének hiányában – a tulajdonosnak kellett elhagynia a kizárólagos tulajdonában álló lakást a nem tulajdonos házastárs javára. A törvény szövegének értelmezéséből egyértelmű volt, hogy a közös gyermeknek a nem tulajdonos szülőnél való elhelyezése nem automatikusan jár ezen szülő (osztott vagy kizárólagos) lakáshasználatra való feljogosításával, hanem csak kivételesen, akkor, ha a közös kiskorú gyermeknek a megfelelő lakhatása csak a házastársi közös lakás használatával biztosítható. A Ptk. annyi változást eredményezett e téren, hogy ma már a házastársak egyikének jogcíme alapján használt lakás osztott használatát akkor is elrendelheti a bíróság, ha a lakás elhagyása a másik házastársra nézve – a házasság időtartama és e házastárs körülményei alapján – súlyosan méltánytalan lenne. Az önálló jogcímmel nem rendelkező

házas társ kizárólagos használatra való feljogosítása azonban továbbra is csak a közös kiskorú gyermek érdekében tekintettel lehetséges. Nem alapozza meg a törvényben foglalt kivételes eset fennállását, ha a gyermeket gondozó szülő ugyanabban a helységben – a gyermek megfelelő lakhatását biztosító – beköltözhető lakással rendelkezik vagy, ha élettársának önálló lakása van és már huzamosabb ideje ott laknak.

**[32]** A házastársi lakáshasználat jelenlegi és korábbi szabályait áttekintve látható, hogy amennyiben két alapvető jog ütközik egymással – így a tulajdonosi jogok (birtoklás, használat joga) és a gyermek érdeke –, úgy ez utóbbit kell előtérbe helyezni. Az *Alkotmánybíróság 2299/B/1991. határozatában* már kifejtette, hogy a tulajdonjog valamely tartalmi elemének – jelen esetben a birtoklás és használat jogának – korlátozása csak akkor jár a tulajdonjognak mint alkotmányos jognak a korlátozásával, ha az nem elkerülhetetlen [...] és a korlátozás súlya az elérni kívánt célhoz képest aránytalan. Az önálló jogcímmel rendelkező házastárs lakás elhagyására való kötelezésére kizárólag a kiskorú gyermek érdekében tekintettel kerülhet sor, mely a gyermek megfelelő testi, szellemi és erkölcsi fejlődését biztosító alkotmányos védelem megnyilvánulása. A hivatkozott szabályozás a gyermek alapvető jogainak biztosítása érdekében elkerülhetetlen, a korlátozás pedig a feltétlenül szükséges mértéket nem haladja meg, az elérni kívánt alkotmányos céllal arányban áll, így a rendelkezés nem alkotmányellenes.<sup>[51]</sup> Hangsúlyozni kell, hogy a tulajdonjogot magát nem érinti, ha a bíróság a tulajdonost a lakás elhagyására kötelezi; de a birtoklás, a használat joga mint a tulajdonjog fontos részjogosítványai a tulajdonos részéről átmenetileg nem gyakorolhatók ebben az esetben.

**[33]** A Ptk. házastársi lakáshasználatra vonatkozó szabályai változást hoztak abban is, hogy az egyik házastárs kizárólagos bérleti joga alapján lakott lakás kizárólagos használatára a másik házastársat feljogosítani még akkor sem lehet, ha a kiskorú gyermek felett a szülői felügyeleti jogot ő gyakorolja. A Csjt. alapján ez a lehetőség nem volt kizárt, de tekintettel arra, hogy ez durva beavatkozást jelenthetett a kizárólagos bérlő házastárs és a bérbeadó jogviszonyába, ami a bérbeadó jogait is érintette, így a bérbeadó hozzájárulására is szükség volt.<sup>[52]</sup> Amennyiben a bérbeadó ehhez nem járult hozzá, úgy őt a rendezés e módjának túrése iránt perbe kellett vonni. Ebben az esetben azonban a bérbeadó és a nem bérlő házastárs között a bérleti szerződés létrehozására a bírói gyakorlat nem látott lehetőséget.<sup>[53]</sup> Ennek az ellentmondásos helyzetnek a feloldása érdekében vált szükségessé annak a rendelkezésnek törvénybe iktatása, mely szerint a kizárólagos tulajdonában vagy hasznélvezetében álló lakás elhagyására a házastárs csak akkor kötelezhető, ha a szülői felügyeletet a másik házastárs gyakorolja a kiskorú gyermek felett és a kiskorú gyermek lakhatása másként nem biztosítható. Ez a gyermek érdekei szempontjából negatív irányú változást jelent ugyan, de feloldja azt a visszásságot, amit a korábbi szabályozás hiányossága jelentett.

### 3.2.3. A lakással való rendelkezés családvédelmi korlátai

**[34]** Jelentős változást eredményező – a gyermekek érdekében érvényesülését is szolgáló – szabályokkal találkozhatunk a Ptk. 4:77. §-ában, mely a házastárs(ak) rendelkezési jogát<sup>[54]</sup> korlátozza családvédelmi szempontok alapján.<sup>[55]</sup> Kimondja, hogy a házastársak közös jogcíme alapján lakott lakás használatáról a házastársak csak együttesen rendelkezhetnek, vagy az egyik házastárs a másik hozzájárulásával. A házastárs hozzájárulását ez esetben vélelmezni sem lehet. A használatról való közös rendelkezés követelménye mind az életközösség fennállása alatti, mind az életközösség megszűnésétől a lakáshasználat rendezéséig terjedő időre vonatkozik. A rendelkezési jog korlátozása nemcsak a közös jogcímen használt lakás vonatkozásában jelenik meg, hanem – árnyaltabban ugyan, de – a házastársak egyikének kizárólagos jogcíme alapján használt lakás esetében is. A kizárólagos jogcímmel rendelkező házastárs sem rendelkezhet a lakással házastársa hozzájárulása nélkül oly módon, mely a házastársának vagy a lakásban lakó kiskorú gyermekének a lakáshasználatát hátrányosan érintené. Itt tehát nem minden, a lakással való egyoldalú rendelkezés tilos, hanem csak azok, melyek hátrányosan érintenék a

házastársának és bentlakó kiskorú gyermekének használati jogát.<sup>[56]</sup>

**[35]** A házastárs és a lakáshasználatra jogosult gyermek jogainak védelme érdekében a közös vagyonnal való rendelkezésre vonatkozó szabályok között szintén található garanciális jellegű szabályokat. A Ptk. 4:48. § rögzíti, hogy a házastárs a vagyonközösség fennállása alatt és annak megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben a házastársa hozzájárulása nélkül nem rendelkezhet a házastársak közös tulajdonában lévő, a házastársi közös lakást magában foglaló ingatlannal, és nem bocsáthat közös vagyontárgyat (így a közös ingatlant sem) vagyoni hozzájárulásként egyéni cég, gazdasági társaság vagy szövetkezet rendelkezésére. A másik házastárs hozzájárulását ezekben az esetekben vélelmezni sem lehet.

**[36]** A Ptk. ezen rendelkezések jogszabályba iktatásával régóta fennálló joghézagok kitöltésére vállalkozik. A Csjt. egyrészt nem korlátozta a közös lakásként használt ingatlannal való rendelkezési jogot, így gyakran előfordult, hogy valamelyik házastárs – joggal való visszaélést megvalósító magatartásával – megakadályozta a lakáshasználati jog érvényesíthetőségét. (Például a kizárólagos tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogának átruházásával, azon harmadik személy javára szóló haszonélvezeti jog alapításával vagy a bérleti szerződés felmondásával.) Másrészt a Csjt. a házassági vagyoni jogi szabályok közt sem rendelkezett arról, hogy mi lett a jogkövetkezménye a törvény által a házastársak részéről a közös vagyonnal való rendelkezési jog gyakorlásánál megkívánt, közös egyetértés megsértésének, mi lett az ilyen szerződés sorsa. Mint jogszabályba vagy nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütköző szerződés semmisnek volt tekintendő? Vagy analógia útján alkalmazhatók voltak rá a fedezetelvonó szerződésre vonatkozó Ptk.-beli szabályok? Az 1959-es Ptk. 203. § (1) bekezdése értelmében az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. Ilyen esetben tulajdonképpen a lakáshasználati jog iránti igény alapját képező jog (például tulajdonjog) elvonásáról volt szó. A gyakorlat ezt a szabályt alkalmazta arra az esetre, ha a házastársak valamelyike a közös vagyontra vonatkozó közös rendelkezési jogot megsértve<sup>[57]</sup> rendelkezett egyes vagyontárgyakról a vagyonközösség megszűnését követően a közös vagyon megosztásáig terjedő időben.<sup>[58]</sup>

**[37]** Teljes körű védelmet ezen új szabályok sem tudnak biztosítani azon házastárs számára, aki házastársi vagyonközösség jogcímén az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogot. A kizárólagos tulajdonosként bejegyzett házastársnak jóhiszemű, az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva ellenérték fejében jogot szerző harmadik személlyel kötött ügyletének hatálytalanságára az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastárs nem hivatkozhat. Erre az esetre a szerződést kötő házastársat terhelő kártérítési és a vagyonmegosztás során jelentkező elszámolási kötelezettség elvben megoldást jelenthet, de a gyakorlatban elképzelhető, hogy megfelelő fedezet vagy elszámolható közös vagyon hiányában a kártérítést megállapító bírósági ítélet végrehajthatatlan lesz.

## 4. A lakáshasználat rendezésének jogkövetkezményei

### 4.1. A lakáshasználati jog ellenértéke

**[38]** A lakáshasználati jog ellenértékének szabályozása során a jogalkotó abból indul ki, hogy a lakás használatára vonatkozó jognak vagyoni értéke van, amely ugyanúgy a házastársak vagyonának része, mint más vagyontárgy vagy vagyoni értékű jog.<sup>[59]</sup> Ha ez a jog a felek szerződésének vagy a bíróság határozatának eredményeként korlátozásra kerül, úgy ezt kompenzálni kell. Ezért a Ptk. kimondja, hogy az a házastárs, aki szerződés vagy a bíróság döntése alapján a lakás elhagyására köteles, a korábbi használati joga vagyoni értékének megfelelő térítésre tarthat igényt. Ez a pénzbeli ellenérték mind a közös jogcímen, mind az egyik fél kizárólagos jogcímen lakott lakás elhagyása esetén megilleti a távozni köteles felet, kivéve, ha szerződésben a lakás elhagyását elhelyezési és

térítési igény nélkül vállalta. Szintén nem tarthat igényt térítésre az a házastárs, akitől a bíróság a lakáshasználati jogot meghatározott időre vagy feltétel bekövetkeztéig vonta meg.<sup>[60]</sup>

**[39]** Az ítélezési gyakorlat egységes abban, hogy a közös tulajdonban lévő vagy a másik fél különvagyonába tartozó ingatlanból az önként, visszatérés szándéka nélkül távozó házastárs lakáshasználati jog ellenértéket nem követelhet, hiszen a lakás elhagyására nem volt köteles. A házastársnak elsősorban a lakás használatára van joga, és amennyiben erre lehetősége van, nem léphet fel lakáshasználati jog ellenértéke iránti igénnyel akkor sem, ha elköltözött. Egyoldalú döntésének anyagi következményeit így nem háríthatja a házastársára.<sup>[61]</sup> Ezekben az esetekben a házastárs önkéntes és a visszatérés szándéka nélküli elköltözése ráutaló magatartásnak minősül, mellyel azt juttatja kifejezésre, hogy a lakás használatára nem tart igényt.<sup>[62]</sup>

**[40]** Az a házastárs azonban, aki a másik házastárs magatartása miatt kényszerül elhagyni a közös lakást, jogosult a lakáshasználati jog ellenértékére még akkor is, ha a másik házastárs különvagyonai lakásából távozott a visszatérés szándéka nélkül.<sup>[63]</sup>

**[41]** A lakáshasználati jog ellenértékének meghatározására a Csjt. részletes szabályokat tartalmazott. A lakáshasználati jog ellenértékének meghatározása különbözött aszerint, hogy közös tulajdonban vagy valamelyik fél tulajdonában álló lakásról vagy bérlakásról volt-e szó. Egyik vagy mindkét házastárs tulajdonában álló ingatlan esetén a lakás lakott és beköltözhető forgalmi értékének különbözete jelentette a lakáshasználati jog ellenértékét, míg bérlakás esetén legalább a hasonló önkormányzati bérlakásra – a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére – az önkormányzat rendeletében meghatározott pénzbeli térítés mértékének megfelelő összeg. A lakás elhagyására köteles házastárs azonban nem az így meghatározott összegre, hanem a lakáshasználati jog ellenértékének arra a részére tarthatott igényt, amely őt a visszamaradt volt házastársra és a lakáshasználatra jogosult gyermekek számára figyelemmel, arányosan megillette. A jogosultnak járó összeg főszabály szerint nem lehetett kevesebb a lakáshasználati jog ellenértékének egyharmadánál. Kivéteklént szabályozta a Csjt. azokat az eseteket, amikor a bíróság az egyik házastárs különvagyonában levő lakás vagy szolgálati lakás elhagyására kötelezte a másik házastársat, vagy ha a lakásnak a házasságkötést megelőzően önálló bérlője a lakásban maradó házastárs volt, továbbá ha a bíróság különös méltánylást érdemlő esetben indokoltnak tartotta. Különös méltánylást érdemlő helyzetnek tekintette a bíróság azt az esetet, amikor a lakásban – bár az közös tulajdonba tartozott – a lakás kizárólagos használatára feljogosított házastárs jelentős különvagyoni részesedéssel is rendelkezett. Ebben az esetben a kisebb hányaddal rendelkező fél részére a lakás elhagyásáért járó térítés összegét a használati jog ellenértékének 1/3-a alatt állapította meg.<sup>[64]</sup> Szintén a különös méltánylást érdemlő esetek körébe sorolta a gyakorlat azt az élethelyzetet, amikor a lakásban maradó házastárs szűkös anyagi helyzete – figyelemmel a gondozásában maradó kiskorú gyermekek szükségleteire is – nem tette lehetővé az 1/3-nak megfelelő összegű térítés megfizetését és annak más módon való elszámolására sem volt lehetőség.<sup>[65]</sup>

**[42]** A lakáshasználati jog ellenértékének, valamint az ellenértékből a lakásból távozó házastársra eső résznek a meghatározására vonatkozó szabályokat a Ptk. nem vett át. A hatályos szabályozás mindössze annyi rendelkezést tartalmaz, hogy a távozni köteles házastárs korábbi használati joga vagyoni értékének megfelelő térítésre tarthat igényt. A térítés összegének meghatározása szakértői kérdés, de számítási módjára vonatkozó iránymutatást a törvény már nem tartalmaz. A használati jog értéke a forgalmi adatok alapján, a konkrét lakásra vonatkoztatva állapítandó meg<sup>[66]</sup> azzal, hogy a térítés összegének meghatározásánál a gyermek lakáshasználati jogának értékét annak a házastársnak a javára kell figyelembe venni, aki a lakáshasználatot szülői felügyeleti joga alapján a gyermek részére a továbbiakban biztosítja.

**[43]** A lakásból távozni köteles házastárs védelme érdekében főszabály szerint a felek egyidejű teljesítésre kötelesek, azaz a pénzbeli térítés a lakás elhagyásakor esedékes. Akkor térhet el ettől a bíróság, ha a házastársat felróható magatartása miatt kötelezte a lakás elhagyására, és az egyidejű

teljesítés a bennmaradó házastárs és a kiskorú gyermek érdekét súlyosan sértené. Szintén el lehet tekinteni az egyidejű teljesítés elrendelésétől, ha a lakás használatának rendezésére a házastársi közös vagyon megosztása iránti perben kerül sor, és a használati jog vagyoni értékét a bíróság a vagyonmegosztás során számolja el. Ez utóbbi rendelkezéssel kívánja ösztönözni a jogalkotó a feleket arra, hogy a lakáshasználatot – ha lehetséges – a közös vagyon megosztásával együtt rendezzék.<sup>[67]</sup>

**[44]** Bár a lakáshasználati jog ellenértékeként járó térítést elsősorban pénzben kell megfizetni vagy a vagyonmegosztás során kell azt elszámolni, de lehetőség van arra is, hogy a lakásban maradó házastárs a térítés helyett a távozó házastárs részére megfelelő cserelakást ajánljon fel. A cserelakás megfelelőségét – vita esetén – a bíróság vizsgálhatja. A figyelembe vehető szempontokat a Ptk. nem szabályozza, így az Ltv. rendelkezései hívhatók segítségül. Így vizsgálni kell mindkét lakás komfortfokozatát, alapterületét, műszaki állapotát, lakóhelyiségeinek számát, településen belüli fekvését, a cserelakásba költözők számát, a lakáshasználatra jogosult gyermek érdekeit, amennyiben a házastársi közös lakásból távozó féllel együtt ő is elhagyja a volt közös otthont.

## 4.2. Használati (többlethasználati) díj

**[45]** A Ptk. 4:83. § (3) bekezdése értelmében, ha a bíróság az egyik házastárs kizárólagos tulajdonjoga vagy haszonélvezeti joga alapján lakott lakás kizárólagos használatára a másik házastársat jogosítja fel, akkor ezt a felet a bérlő jogállása illeti meg azzal, hogy a lakáshasználati joga rendes felmondással csak megfelelő cserelakás biztosítása esetén szüntethető meg. Nem biztosít tehát a törvény továbbra sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethető, dologi hatályú használati jogot. Azzal, hogy a törvény kimondja: a lakásban maradó házastársat a bérlő jogállása illeti meg, szabályozza a házastársak egymás közti jogviszonyát, mellyel a Csjt. mindig is adós maradt. A PK 279. számú állásfoglalás I. pontja ugyan kimondta, hogy a nem tulajdonos házastárs helyzetére a lakásbérlet szabályai kiegészítő jelleggel alkalmazhatók, de csak annyiban, amennyiben ezt a jogviszony sajátos jellege nem zárja ki. Az új szabályozás jogilag tiszta helyzetet teremt azzal, hogy a lakás használatára feljogosított házastársat a bérlő jogállásába helyezi a megkötéssel, hogy a rendes felmondás joga – a Családjogi Könyvben foglalt eltéréssel – cserelakás felajánlásával gyakorolható. E rendelkezés beiktatását az indokolta, hogy az Ltv. ilyen jellegű korlátozást csak állami, önkormányzati lakások esetében ír elő, magánszemély bérbeadó esetében nem. A bérlői jogállásból az is következik, hogy a lakás használatára feljogosított házastárs bérleti díj fizetésére is köteles, melynek mértékét vita esetén a bíróság állapítja meg.

**[46]** Közös tulajdon esetében az esetleges többlethasználati díjról a házastársi lakáshasználat szabályainál továbbra sem rendelkezik a törvény, egy ilyen jellegű jogvita a közös tulajdon használatára vonatkozó dologi jogi szabályok alapján bírálható el. Azzal, hogy a bíróság az ingatlan használatát kizárólag az egyik házastárs számára biztosítja, nem jelenti a tulajdonjogból eredő egyéb jogosítványok megszűnését. A Ptk. 5:22. §-a – a dologgal járó terhek és a másra nem hárítható kár viselésének a kötelezettsége mellett – a tulajdonost a dologból folyó hasznok szedésére is feljogosítja.

A lakásból távozó házastárs használati jogának a megszűnése tehát a hasznokban való részesedésen, illetve a részesedés arányán nem változtat, és ezért elköltözését követően a lakásban maradó házastársától a kizárólagos – illetőleg a tulajdoni hányadot meghaladó – használatért pénzbeli ellenértéket (használati díj) követelhet.<sup>[68]</sup>

**[47]** Számos esetben merült fel kérdésként, hogy a közös tulajdonú lakást elhagyó házastárs számára minden esetben jár-e a használati díj.<sup>[69]</sup> A bírói gyakorlat következetesnek tekinthető abban, hogy a lakásból önként, a visszatérés szándéka nélkül távozó házastárs nem tarthat igényt

automatikusan többlehasználati díjra, figyelemmel arra, hogy elsősorban az ingatlan természetbeni használatára lenne jogosult, így pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostársra attól jogellenesen elzárja. A Kúria számos eseti döntésében rámutatott arra, hogy az önkéntes távozás nem jelenti azt, hogy a távozó tulajdonostársnak a tulajdonosi kötelezettségeit nem kellene gyakorolnia és ne lenne jogosult a lakás további használatára.<sup>[70]</sup> Ugyanez a jogi helyzet abban az esetben, ha az egyik fél az életközösség megszűnésekor a különvagyont képező utolsó közös lakást hagyta el önként, s hagyott fel az őt megillető birtoklás és használat jogával.<sup>[71]</sup>

**[48]** Amennyiben a lakást önként, kényszerítő körülmények nélkül elhagyó házastárs utóbb mégis használati díj iránti igényt érvényesít, azt a bíróság megállapíthatónak tartja abban az esetben, ha a bennmaradó fél – élettársával együtt – az egész ingatlant birtokba vette, hiszen ebben az esetben a másik tulajdonostársnak már nincs lehetősége a lakásba történő visszatérésre. Ilyenkor használati díjat a bennlakótól csak attól az időponttól követelhet, amikor a volt házastársat arra kifejezetten felszólította, illetőleg – felszólítás hiányában – igényét keresettel érvényesítette.<sup>[72]</sup>

**[49]** Ha a felek megállapodása az egyik házastársnak kizárólagos használati jogot biztosít, többlehasználati díj fizetési kötelezettség fennállása nem kizárt, de ilyen esetben a bíróságnak vizsgálnia kell, hogy a megállapodás – akár ráutaló magatartással – nem terjedt-e ki a használati díj mellőzésére. Ha nem, úgy használati díj ilyen esetben is csak a jövőre nézve követelhető.<sup>[73]</sup>

**[50]** A fentiekből következik, hogy amennyiben a tulajdonos (haszonélvező) házastárs nem önként és a visszatérés szándéka nélkül költözik el az ingatlanból, hanem házastársának fenyegető, tetteges, összeférhetetlen magatartása akadályozza meg vagy teszi lehetetlenné, hogy a közös lakásra vonatkozó lakáshasználati jogával éljen, úgy használati díjra igényt tarthat.<sup>[74]</sup> Ugyanígy jár a használati díj akkor is, ha az egyik házastárs a különvagyont képező, osztott használatra nem alkalmas, a házastársak és gyermekük által közösen használt ingatlant – átmenetileg – ugyan önként hagyja el, azonban kifejezetten annak érdekében, hogy a szülők közötti konfliktusok miatt pszichésen már sérült kiskorú gyermeket megkímélje a további krízishelyzettől.<sup>[75]</sup> Ha az egyik házastárs a lakásból a másik tetteges, fenyegető magatartása előli „kitérésként” költözik el, ez nem tekinthető önkéntesnek, ezért többlehasználati díj iránti igényt érvényesíthet visszatérési szándék hiányában is.<sup>[76]</sup> Ezekben az esetekben a többlehasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontja az a nap, amikor a házastárs a közös lakásnak a tulajdoni hányadát meghaladó részét birtokba vette, vagy amikor a bent maradó házastárs a másik félnek az ingatlanba való bejutását lehetetlenné tette.<sup>[77]</sup>

**[51]** A használati díj meghatározásánál is figyelemmel kell lenni a lakásban maradó, lakáshasználati joggal rendelkező kiskorú gyermekekre, s csökkentett mértékű többlehasználati díjat köteles fizetni az a volt házastárs, aki a felek közös tulajdonában lévő lakást kizárólagosan, de a közös kiskorú gyermekkel együtt használja, figyelemmel arra, hogy a gyermekek lakhatásáról a szülők közösen kötelesek gondoskodni.<sup>[78]</sup>

**[52]** A távozó házastársnak használati díj iránti igényét nem zárja ki az, hogy a lakáshasználati jog ellenértékének a ráeső részét – a felek megállapodása vagy a bíróság határozata alapján – felvette. A lakáshasználati jog ellenértéke ugyanis –társadalmi rendeltetését tekintve – a lakás elhagyásáért járó (a másik fél oldaláról: a lakás kizárólagos használatáért fizetendő) térítés. Ezzel szemben a használati díj a birtoklási és használati jogától megfosztott volt házastárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt folyamatosan illeti meg.<sup>[79]</sup>

### 4.3. A lakáshasználat újrászabályozása

**[53]** A Ptk. 4:85. §-a szabályozza a lakáshasználat újraszabályozásának kérdését. Ha a bíróság a lakás

osztott használatát rendelte el, vagy a tulajdonos, a hasznélvező házastársat kötelezte a lakás elhagyására, bármelyik házastárs kérheti a lakáshasználat újrendezését arra hivatkozással, hogy a rendezés alapjául szolgáló körülményekben bekövetkezett változás folytán a használat módjának változatlan fenntartása lényeges jogi érdekét vagy a közös kiskorú gyermek érdekét sérti. A Csjt. nem szólt külön a lakáshasználat újrendezésének kérdéséről, de erre korábban is volt lehetőség.<sup>[80]</sup> A Ptk. a bíróság által szabályozott lakáshasználat újrendezéséről tesz csak említést, ami nem jelenti azt, hogy a felek megállapodásával rendezett lakáshasználat módosítása ne volna kérhető. Ebben az esetben azonban a kötelmi általános részi rendelkezések alkalmazásával (Ptk. 6:192. §) kell eldönteni, hogy a bírósági ->**szerződésmódosítás** feltételei fennállnak-e.

**[54]** Bérlőtársi jogviszony esetén, ha korábban megosztott használatra került sor – akár a felek megállapodása, akár a bíróság döntése alapján –, úgy az újraszabályozás keretében lehet kérni a másik fél bérlőtársi jogviszonyának megszüntetését és a lakás elhagyására való kötelezését, amennyiben a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg; a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi; a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botránys magatartást tanúsít; vagy a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.<sup>[81]</sup>

**[55]** Ha valamelyik házastársat mint bérlőt kötelezte a bíróság a lakás elhagyására, ő a használat újrendezését nem kérheti, hiszen bérlőtársi jogának megszüntetésével már nincs olyan jogosultsága, mely a használatra jogosítaná fel.<sup>[82]</sup>

**[56]** Nincsen helye a lakáshasználat családjogi jogcímen történő újraszabályozásának akkor sem, ha az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését követően a volt házastárs *quasi* bérlőként maradt a lakásban, majd a bérleti díj nemfizetése miatt kiköltöztetésére kerül sor. Ebben az esetben a lakáshasználati jog ellenértékére sem tarthat igényt, mert az ingatlan kiürítésére kötelezés nem a házastársi közös lakás használatának rendezése körében az egyik házastárs részére használati jogot keletkeztető döntésen, hanem a *quasi* bérleti jogviszonyon alapuló kötelezettségszegés jogkövetkezményeként a jogviszonyt megszüntető rendelkezésen alapul.<sup>[83]</sup>



## 5. JEGYZETEK

[1] FARKAS E. János: „A lakáshelyzet szociális vetületei a kilencvenes években” *Demográfia* 1996/1, 54–56.

[2] MÓNUS Lajos – MOSONYI Tibor: *A magyar lakásjog*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1978, 119–120.

[3] TÁRKÁNYI Ákos: „A családdal kapcsolatos jogszabályok Magyarországon 1980–1998.” in *KSH Népeségstudományi Kutatóintézetének Kutatási Jelentései* 67. Budapest, KSH NKI, 2001, 56.

<http://www.demografia.hu/kiadvanyokonline/index.php/kutatasijelentesek/article/viewFile/422/175>

[4] TÁRKÁNYI (3. j.) 56.

[5] HEGEDŰS Róbert – KOVÁCS Róbert – TOSICS Iván: „Lakáshelyzet az 1990-es években” in ANDORKA 15. oldal

Rudolf – KOLOSI Tamás – VUKOVICH György (szerk.): *Társadalmi riport 1994*, Budapest, TÁRKI, 1994, 154.

[6] SZÉKELY Gáborné: „Lakáshelyzet” *Társadalmi Helyzetkép 2010*, 4.

[7] 2010-ben például 44 új önkormányzati bérlakás épült országosan. Lásd SZÉKELY (6. j.) 4.

[8] FARKAS E. (1. j.) 63, 67.

[9] SZÉKELY (6. j.) 3.

[10] *Magyarország, 2016*, Budapest, Központi Statisztikai Hivatal, 2017.

[11] *Magyarország, 2017*, Budapest, Központi Statisztikai Hivatal, 2018, 87.

[12] SZLADITS Károly (szerk.): *Magánjogi Döntvénytár XI. kötet*, Budapest, Franklin Társulat, 1918, Kúria P.VII.3935/1916.

[13] Megjelent a *Bírósági Határozatok Gyűjteménye*, 1955, 256.

[14] Legfelsőbb Bíróság P.23.377/1955.

[15] Megjelent a *Bírósági Határozatok 1960/8*.

[16] Ugyanezt a megfogalmazást tartalmazta az 1955-ben közzétett 110. számú PK is.

[17] BH 1959. 10. 2433.

[18] BARNÁNÉ MUCZER Erzsébet: „A házastársak lakáshasználatának rendezése a módosított családjogi törvényben” *Magyar Jog 1987/4*, 327.

[19] *A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet*.

[20] *A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény módosításáról szóló 1986. évi IV. törvény*.

[21] Kivéve a Csjt. 31/C. § (2) bekezdése, mely 1994. január 1. óta hatályos.

[22] A szolgálati lakás fogalma a *rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló 2015. évi XLIII. törvényben* (Hszt.) jelent meg újra mint lakhatási támogatási forma. Az Ltv. 87. § által adott felhatalmazás alapján egyes részletszabályokat a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet*, valamint a *Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt lévő lakások és nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 8/2013. (VIII. 9.) HM rendelet* tartalmazza.

A szolgálati lakások fogalmában bekövetkező változásokról részletesebben lásd STANITZ János: „Honvédségi szolgálati lakás és házastársi lakáshasználat” *Családi Jog 2016/4*, 14–21.

[23] KÖRÖS András (szerk.): *A családjog kézikönyve*, Budapest, HVG–Orac, 2007, 321.

[24] *1097/B/1993. AB határozat*, ABH 1996, 456, III. rész 4. pont.

[25] Ptk. 4:79. §.

[26] EH 2008. 1698.

[27] Ptk. 4:80. § (4) bekezdés.

[28] BH 1992.764.

[29] Önálló jogcímmel nem rendelkező házastársnak kell tekinteni azt a házastársat, aki nem tulajdonosa, bérlője vagy haszonélvezője a közösen lakott lakásnak, így a lakáshasználati jog kizárólag családjogi kapcsolat alapján (házastársként) illeti meg.

[30] BH 1992.764.



[31] BH 1997. 291.

[32] BH 1991. 192.

[33] Ugyanez a helyzet akkor is, ha a bíróság a kizárólagos jogcímen lakott lakás használatának megosztásáról rendelkezik.

[34] BH+ 2015. 255.

[35] BH 2002. 313.

[36] BH 1971. 6729.

[37] BH 1978. 205; PJD VIII. 253.

[38] BH 1982. 136.

[39] BH 1994. 542.

[40] BH 1999. 71.

[41] Ptk. 4:82. § (2) bekezdés.

[42] BH+ 2006. 71. „A bíróság a Csjt.-n alapuló lakáshasználat felől kérelemre, a házasság felbontása esetén és csak olyan lakás vonatkozásában dönthet, amelyben – a használat jogcímétől függetlenül – a házas felek együtt laktak.”

[43] KŐRÖS (23. j.) 309.

[44] Szubjektív okból kizárt a lakás megosztott használata, ha a az egyik házastárs olyan felróható magatartást tanúsít, amely miatt a közös használat a másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekét súlyosan sérti.

[45] BH 2016. 175.

[46] BH+ 2015. 255.

[47] BH 2000. 547.

[48] BH 1991. 351; BH 1991. 317.

[49] BH 1991. 66.

[50] A megosztott lakáshasználat feltételeire a közös jogcímen lakott lakás használatára vonatkozó szabályok ismertetésénél térünk ki.

[51] [2299/B/1991. AB határozat](#), ABH 1992, 570–572.

[52] PK 298. sz. állásfoglalás II. pont indokolás.

[53] KŐRÖS (23. j.) 322.

[54] A rendelkezés itt nem kizárólag a tulajdonos rendelkezési jogosítványait foglalja magában, hanem a házastársak jogcíméhez (bérleti jog, hasznélvezeti jog) igazodik. Lásd KŐRÖS András: „A családi otthon védelme a Polgári Törvénykönyvben” *Közjegyzők Közlönye* 2015/5, 59.

[55] Már az Európa Tanács Miniszteri Bizottságának R (81) 15. számú Ajánlása is javasolta olyan szabályozás bevezetését, mely szerint az egyik házastárs bármely olyan jogszerű cselekedete kivitelezéséhez, amely közvetlenül sértheti a másik házastársnak a családi otthonban való bentlakáshoz fűződő jogát, az utóbbi hozzájárulása legyen szükséges.

[56] Szerkesztőbizottság: „A házastársi közös lakás használatának rendezése” *Polgári Jogi Kodifikáció* 2006/3, 4.

[57] Csjt. 30. § (1) bekezdés.

[58] KŐRÖS (23. j.) 208–213.

- [59] A Polgári Törvénykönyvről szóló T/5949. számú törvényjavaslat indokolása (2009. évi CXX. törvény).
- [60] Ptk. 4:84. § (2) bekezdés b) pont.
- [61] BH+ 2009. 120; BH 1992. 322; BH 1992. 472; BH 1992. 102; BH 1991. 22.
- [62] CSÚRI Éva: „Hogyan értelmezi a Ptk. a lakáshasználati jog ellenértékét?” *Ügyvédek lapja* 2017/2, 16.
- [63] BH+ 2002. 451; BH 2002. 61.
- [64] BH 2001. 530.
- [65] KŐRÖS András: *Házastársi közös vagyon, közös lakás*, Budapest, HVG–Orac, 2002, 397.
- [66] PETRIK Ferenc (szerk.): *Polgári Jog Kommentár a gyakorlat számára*, Budapest, HVG–Orac, 2013, 136.
- [67] A Polgári Törvénykönyvről szóló T/7971. számú törvényjavaslat indokolása (2013. évi V. törvény).
- [68] PK 279. II. pont indokolás.
- [69] A témával részletesen foglalkozik PÁL Szilvia: „Távoli üdvözlés – a közös tulajdonú lakásból elköltözött házastárs által érvényesített kompenzáció iránti igény a családjogi perekben” *Családi Jog* 2016/4, 22–29.
- [70] BH 1992. 313; BH 2003. 408; BH+ 2013. 466.
- [71] BH+ 2005. 545.
- [72] BH+ 2002. 513.
- [73] BH+ 2011. 253.
- [74] BH+ 2005. 545.
- [75] BH 2016. 175.
- [76] BH+ 2015. 255.
- [77] BH 1993. 553.
- [78] BH+ 2011. 253; BH 1992. 237.
- [79] PK 279. II. pont.
- [80] PK 279. III. pont: „Ha a volt házastársak közös vagy egyikük kizárólagos tulajdonában levő lakás használatának rendezését követően beállott körülmények folytán a rendezés szerinti használat fenntartása sérti valamelyik fél lényeges jogos érdekét, a bíróság a használatot a korábbtól eltérően rendezheti.” Az 1/2014. Polgári jogegységi határozat V. pontja hatályon kívül helyezte e rendelkezést, de a megfogalmazott elv a gyakorlatban tovább él.
- [81] Ltv. 30. § (1) bekezdés.
- [82] PETRIK (66. j.) 139.
- [83] BH 2017. 19.