

Jogi rovat

A házastársi vagyontársaság X.

A sorozat befejező részében folytatjuk és befejezzük a házastársi közös vagyon bírósági ítélettel történő megosztásának kérdéseit.

Visszatérő élethelyzet, hogy a házastársak – hitel felvételével – vásárolnak vagy építenek házastársi vagyontársaságba, közös tulajdonukba kerülő ingatlant. A házasság tönkremegy, a felek elválnak és – egyezség hiányában – bírósági eljárásban, ítélettel egyikük megszerzi a másik fél tulajdoni illetőségét, ezzel a közös ingatlan kizárólagos tulajdonjogát. A felek által korábban felvett hitel – az esetek egy jelentős részében akár a hitel többségének – törlesztése azonban a vagyontársaság megszüntetésekor még hátravan. Részben ismételve korábbi megállapításunkat, ilyen esetekben nem a felek által a hitelre már teljesített befizetéseket kell az elszámolás során figyelembe venni, hanem az ingatlan valós forgalmi értékéből le kell vonni a még fennálló (kölcsön-) tartozás összegét, ezzel megkapjuk az ingatlan „tisztá” értékét. A tulajdonjogot szerző fél oldaláról fizetendő megváltás összegét pedig ezen tiszta érték arányos részében kell meghatározni.

A lakáshasználat értékcsökkentő hatása. A megváltásra kerülő ingatlanban általában valamelyik házastárs bennlakik. A bírói gyakorlat általános elvként alakította ki, hogy a házastárs a bennlakása miatt előállt értékcsökkenést maga viseli. Ez azt jelenti, hogy amennyiben a bennlakó váltja magához házastársa tulajdoni hányadát, a megváltási ár alapja a beköltözhető (forgalmi, piaci) érték, tehát a bennlakás miatti értékcsökkenést a bennlakó javára nem szabad figyelembe venni. (Ugyanakkor lakott értéken válthatja magához házastársa tulajdoni illetőségét az ingatlant nem használó házastárs. Itt tehát figyelembe kell venni a bennlakás miatti értékcsökkenést.)

A polgári jogra jellemző méltányossági elv alkalmazásának is teret nyit ugyanakkor a bírói gyakorlat. Így pl. mérsékli a magához váltási árat, ha a bennlakó házastárs az ingatlanban a nála elhelyezett, közös kiskorú gyermek részére is lakhatást biztosít. Ilyen esetben a bíróság a bennlakót terhelő megváltási árat az ún. részben lakott forgalmi érték alapul vételével határozza meg. Fontos ugyanakkor, hogy az újabb bírói gyakorlat a bennlakót terhelő megváltási ár összegének meghatározásánál a fél házastársának a házasság megromlására vezető magatartására vagy más hasonló szempontokra már nincs tekintettel.

Ha a közös tulajdonú ingatlant a szülő haszonélvezeti joga terheli, a közös tulajdon megszüntetése (magához váltása) a haszonélvezeti jogot nem szünteti meg, az a tulajdonosváltásra tekintet nélkül fennmarad.

20 évvel a rendszerváltozás után a házastársi vagyontársaság megosztása körében egyre gyakrabban merül fel vállalkozási célú, közös tulajdonban álló vagyontárgyak megosztásának kérdése. Ebbe a körbe tartozik az egyéni vállalkozó házastárs tevékenységéhez tartozó vagyontárgy, az értékpapír, a valamely kft.-ben, vagy más társaságban fennálló részesedés stb. Ezen vagyontárgyak megosztását lehetőség szerint a többi vagyontárggyal együtt, egységes vagyontárgy felállításával kell megvalósítani. A vállalkozási célú vagyontárgyakat is meg lehet osztani szerződéssel, a bíróság által jóváhagyott egyezséggel, ennek hiányában – ilyen tartalmú kereset előterjesztésére – ítélettel. A vagyontárgyakban azonban csak azokat az üzleti célú vagyontárgyakat (aktívákat és passzívákat) lehet felvenni, amelyek a házastársak és nem más jogalany (kft., bt. stb.) tulajdonában állnak. Fontos, hogy ezen vagyon tárgyak tekintetében akkor is lehet (a bontóper követően is) igényt érvényesíteni, ha a bontóperben a nem vállalkozó házastárs vagyoni igényeiről már lemondott, ezt a nyilatkozatot nem lehet ugyanis kiterjesztően értelmezni.

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz

iroda címe: Huszár u. 17.

www.wertan.hu T: 525-455; 30/6196-496