

*Jogi rovat*  
**A házastársi vagyontársaság IX.**

A sorozat további részeiben a házastársi közös vagyon bírósági ítélettel történő megosztásának kérdéseivel foglalkozunk.

A házastársi közös vagyon megosztását bármelyik fél kérheti a bíróságtól. (Hangsúlyozzuk, hogy a felek helyesen járnak el, ha a keresetindítás előtt megkísérlik a közös vagyont szerződéssel megosztani.) Szerződés, megegyezés hiányában a bíróság bármelyik fél kérelmére a közös vagyon megosztása tárgyában ítélettel határoz. A házasság fennállás nem akadály a kereset előterjesztésének és az ítélet hozatalának. A közös vagyon megosztása iránt indított perben a bíróság határozatának a közös vagyon egészére ki kell terjednie, azaz az ilyen perben általában valamennyi vagyoni igényt véglegesen el kell bírálni. Nem lehet tehát a keresetet csupán egyes vagyontárgyakra előterjeszteni.

A házassági életközösség megszűnésekor meglévő különvagyon természetben kell kiadni. A bíróság mindkét házastársat kötelezi az által birtokolt, de a másik házastárs különvagyonához tartozó vagyontárgyak természetben történő kiadására. Ha a különvagyon tárgy a kiadásra köteles házastársnak felróható okból nincs meg, őt a bíróság a különvagyon ellenértékének megtérítésére kötelezi.

A közös vagyon tárgyait első sorban természetben kell megosztani. A természetbeni megosztás feltétele, hogy mind fizikailag, mind jogilag megosztható legyen az adott vagyontárgy, ingatlan. A természetbeni megosztás során az ingatlant – építhetőségi engedély és vázrajz alapján – több önálló ingatlanra osztják meg. Ha az új ingatlanok terjedelme vagy értéke eltér a korábbi ingatlanon fennálló tulajdoni arányoktól, az értékkülönbséget megtérítésének van helye.

Ha a természetbeni megosztás nem lehetséges, a bíróság a közös tulajdon tárgyát megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlant az abban lakó tulajdonába adja, ha ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit. A bíróság vizsgálja a tulajdonjogot megszerző fél teljesítőképességét. Amennyiben az ingatlant mindkét házastárs használja és a magához váltásra mindketten hajlandóak, a bíróság első sorban a teljesítő (fizetési) képesség alapján dönt (jövedelmi, vagyoni viszonyok vizsgálata). Ha a teljesítőképességben nincs különbség, a bíróság annak alapján hoz döntést, hogy a házastársak kiskorú gyermekét általában a volt közös lakásban kell elhelyezni (ez a kiskorú gyermek elhelyezését biztosító házastárs magához váltását helyezi előtérbe).

Olyan lakás esetében, melyet fennálló kölcsöntartozás terhel, az ingatlan tiszta (nettó) értéke a tényleges forgalmi érték és a még fennálló kölcsöntartozás összegének különbsége, a megváltási árat pedig az ingatlan így meghatározott tiszta értékének a tulajdoni hányaddal arányos részében kell meghatározni. Ezt követően a még fennálló tartozás megfizetése az ingatlan tulajdonjogát megszerző felet terheli.

Fontos, ha a közös ingatlanban bennlakó tulajdonos kiköltözni a tulajdonközösség megszüntetése esetére sem hajlandó, ennek a körülménynek az értékre gyakorolt hatását figyelembe kell venni, de a bennlakás okozta értékcsökkenés a bennlakót terheli. Ez vonatkozik mind a magához váltási ellenérték összegének meghatározására, mind az árverési vételár felosztására. *(folytatjuk)*

iroda címe: Huszár u. 17.  
[www.wertan.hu](http://www.wertan.hu) T: 525-455; 30/6196-496