

A házastársak lakáshasználatának újraszabályozása egyezségkötés után

A dolgozatomban a házastársak – életközösségük megszűnése utáni időre vonatkozó – lakáshasználatának megosztásától kiindulva azt kívánom ismertetni, hogy a szabályozás után mely körülmények azok, amelyek befolyásolják, megalapozzák az újraszabályozást. Továbbá rávilágítok arra is, hogy mely eljárásjogi szabályokat kell figyelembe venni annak érdekében, hogy – noha a kereset lehet megalapozott – az eredmény mégsem a felperes akaratának kedvez.

A tanulmányom egy, a volt házastársak közös jogcímén (tulajdonjogán) lakott ingatlan megosztásának konkrét esetét mutatja be. Valamely fél kizárólagos jogcíme alapján lakott ingatlan megosztására éppen ezért nem térek ki.

Ez esetben az eljárás még 2013. év folyamán indult, az elsőfokú ítélet is még a 2013.évi V. törvény (a továbbiakban új Ptk.) hatálybalépése előtti időben született. A másodfokú ítélet ugyan már 2014. év végi, tekintettel a Ptké. szabályaira, az még az 1959.évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) és az 1952.év IV. törvény (a továbbiakban Csjt.) szabályait veszi alapul.

Az új Ptk. 4:81.§ (4) bekezdése a Csjt. 31/B. § (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően – a lakáshasználat megosztásánál figyelembe veendő szempontok körében - már a házastársak magatartásának felróhatóságára is utal: A Csjt. ezen szabálya kizárólag arra utalt, hogy nem volt megosztható a lakás használata, ha az a másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével járt. Az új Ptk. továbbmutat ezen, hiszen még azt is külön kiemeli, hogy amennyiben a felróhatóság felmerül, az adottságainál fogva arra alkalmas lakás sem osztható meg. (Bár ez tulajdonképpen csak nyelvtanilag teszi egyértelműbbé a szabályt, tartalmilag ugyanaz.)¹

Természetesen a korábbi bírói gyakorlat a felróhatóságot a szubjektív oszthatatlanság körében értékelte: A BH2013.306. jogeset szól arról, hogy a bíróság a lakás kizárólagos használatra való feljogosítását csak kivételesen és kizárólag akkor teszi lehetővé, ha valamelyik házastárs korábbi magatartására figyelemmel a közös lakás használat a másik házastárs vagy kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével jár.

A jogeset szerint ugyanis amennyiben nem éri el ezen „szintet” valamelyik fél magatartása, a tulajdonos nem fosztható meg tulajdonjogának egyetlen részjogosítványától – jelen esetben a használat jogának gyakorlásától - sem.

¹ A megosztásnál figyelembe veendő szempontok itt csak a konkrét esetre vonatkoznak, ekként azok ismertetése nem teljeskörű.

A BH 2013.306. ugyanakkor azt is kiemeli, hogy: „A lakáshasználat rendezése és annak módja körében a családvédelmi érdekek és a felek érdekei ütköznek egymással, így bírói mérlegelés körébe tartozik annak eldöntése, hogy egyik vagy másik fél tanúsított-e olyan magatartást, ami az osztott használatot lehetetlenné tenné és ennek következtében az ilyen magatartást tanúsító fél a használat jogának gyakorlásától megfosztható lenne.”

A felróhatóságra utalás ezen ponton történő megjelenése, beépítése azért kiemelendő, mert ez egyben az új Ptk. családjogi könyvének (CSJK) az alapelveit tükrözi: a szubjektív oszthatatlanság körében a másik házastárs vagy a kiskorú gyermek érdekére van figyelemmel.

Ezen ok lehet pl. valamelyik fél agresszív magatartása, olyan állandó légkör kialakulása, mely a kiskorú személyiségfejlődését torzítja, vagy olyan magatartás, amely lehetetlenné teszi az együttélést. Természetesen a felek magatartását kölcsönösen kell értékelni.

A CSJK alapelvei közül ez mind a gyermek érdekének - CSJK 4.§ (2) bekezdés -, mind a méltányosság és gyengébb fél védelme elvének - CSJK 4.§ (4) bekezdés - megfelel.

Az új Ptk. 4:85.§-ának rendelkezései a lakáshasználat újrendezésre vonatkozóan újnak minősülnek, a Csjt. erre vonatkozó szabályokat nem tartalmazott.

Természetesen a bírói gyakorlat kialakította ennek szabályozását a Csjt. 18.§ (3) bekezdésére alapozva: vagyis a felek tartós jogviszonyát rendező egyezség megváltoztatását az egyezség jóváhagyásától számított két éven belül – az egyéb törvényes feltétek megléte esetén is - csak akkor lehetett kérni, ha az a felek kiskorú gyermekének érdekét szolgálta, illetve ha a körülmények változása folytán a megállapodás valamelyik fél érdekét súlyosan sértette.

A felek tartós jogviszonya rendezésének körébe a joggyakorlat tartós jogviszonynak tekinti a huzamos időre szóló szerződéseket, ekként azt is, amely a közös tulajdonban álló ingatlan megosztott használatáról rendelkezik.

Továbbá a PK 279. számú állásfoglalás III. pontja tartalmazott rendelkezéseket a lakáshasználat újrendezésének lehetőségéről, ezeket a rendelkezéseket a jogalkotó beemelte az új Ptk.-ba:

A PK.279.számú állásfoglalás III. pontja szerint: „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 korábitól eltérően rendezheti.”

Ezen pontot a Ptk. 4:85.§-ának rendelkezései folytán az 1/2014. PJE határozat nem tartotta a továbbiakban irányadónak.

A vizsgált esetben a bíróság a peres felek házasságát 2012-ben bontotta fel, mely eljárásban egyezséget is kötöttek az utolsó közös lakásuk osztott használatára vonatkozóan.

Egy év elteltével a volt feleség nyújtott be keresetet a lakás kizárólagos használatára, a korábbi egyezség megváltoztatása iránt.

Kereseti kérelemének az elsőfokú bíróság helyt adott és kizárólagos lakáshasználatra jogosította fel. A másodfokú bíróság az ítéletet megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A két eltérő döntés annak következtében született, hogy míg az elsőfokú bíróság a peres felek viszonyát és magatartását az egyezségkötést megelőző időszakra vonatkozóan is vizsgálta, addig a másodfokú bíróság ezzel szemben arra az álláspontra helyezkedett, hogy jelen per keretei között kizárólag az egyezségkötést követő időszak történéseinek van jelentősége. Ezen időintervallumban kell azt vizsgálni, hogy mi alapozhatja meg a korábbi egyezség megváltoztatását.

A másodfokú bíróság ugyanakkor tekintettel volt arra is, hogy a volt házastársak egymással a korábbi bontóperben a lakáshasználatot illetően egyezséget kötöttek, amely lényegében a felek közokiratba foglalt szerződésének minősül. Erre tekintettel a felek jogviszonyára e szerződés irányadó mindaddig, amíg azt a felek szerződéssel meg nem változtatják, meg nem szüntetik vagy a bíróság annak érvénytelenségét meg nem állapítja vagy a szerződést nem módosítja.

Az új Ptk. 4.85 §-ának szabályozásával az újrendezés körében jelenleg is abból indul ki, hogy azt abban az esetben lehet erre alapítva kérni, amennyiben a lakáshasználatot korábban a bíróság rendezte.

A megváltoztatás iránti igény tehát arra hivatkozással terjeszthető elő, ha azt nem a felek közötti szerződés rendezte és a rendezés alapjául szolgáló körülményekben bekövetkezett változás folytán a használat módjának változatlan fenntartása lényeges jogi érdekét vagy a közös kiskorú gyermek érdekét sérti.

Amennyiben azonban a felek között szerződés volt érvényben korábban a lakáshasználatot érintően, a bírói szerződésmódosításnak a Ptk. kötetmi könyvben lévő szabályait (új Ptk. 6:192.§) kell alkalmazni.

Ennek megfelelően bármelyik fél szerződésmódosítást kérhet a szerződés megkötését követően előállott körülményre alapozva. A szerződés-kötést követően ezzel okozati összefüggésben kell

előállnia olyan helyzetnek, hogy a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a fél lényeges jogi érdekét sértse.

Kiemelendő, hogy az új Ptk.6:192.§-a szintén a szerződéskötést követően előállt körülményekre alapozva engedi a szerződésmódosítást, mely önmagában még mindig nem elegendő: ahhoz társítja azon követelményt is, hogy ez a szerződéskötés időpontjában ne legyen előrelátható, a körülmények változását ne ő idézze elő és üzleti körben ne tartozzon kockázati körbe.

A bírói szerződésmódosítás tehát csak rendkívül szűk körben, a törvény által pontosan körülhatárolt feltételek között lehetséges.

Ezen szabályozás a régi Ptk. 241. §-hoz hasonló szabályokat tartalmaz, mely érvet ezen körben a másodfokú bíróság is megemlített: kizárólag a felek tartós jogviszonyát érintő, a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán módosítható a szerződés, ha az valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

Jelen esetben azonban – függetlenül attól, hogy melyik Ptk. szabályait vizsgáljuk – nem egyszerűen a körülmények változására hivatkozott a felperes:

Az egyezségkötést követően a volt feleség nem élt az osztott lakáshasználat lehetőségével, onnan még a bontóper során albérletbe költözött, a közös ingatlanban pedig a volt férj maradt. A felperes a későbbiekben sem költözött vissza a közös ingatlanba. A lakásba csak alkalmanként tért vissza különböző ingóságok elvitele miatt, amelyet mindig úgy igyekezett időzíteni, hogy volt házastársával ne kelljen találkoznia.

A peres felek válását megelőzően a kapcsolatuk már hosszabb ideje nem volt kiegyensúlyozott, sok vita és veszekedés volt köztük, a férj a feleséggel szemben fenyegető magatartást tanúsított.

A volt férj többször súlyosan bántalmazta is a volt feleségét, a bántalmazási nyomai megmaradtak. Rendőrségi feljelentést nem tett a feleség, mert bízott abban, hogy házastársa magatartása megváltozik, és további tettlegesség nem ismétlődik meg. A felperes azonban folyamatosan tartott az alperes további esetleges agresszív viselkedésétől.

A felperes a bontóper során azért egyezett bele az alperessel való osztott lakáshasználatba, mert az alperes az életközösségük megszakadását követően azzal fenyegette őt, hogy az utolsó közös lakást felgyújtja, vagy felrobbantja, ha onnan esetlegesen neki kellene kiköltöznie.

A felperes az elköltözését követően is tartott az alperestől, munkahelyére egyedül és munkahelyéről haza közlekedni nem mert.

A lakáshasználatról történő döntés után a felperes egy alkalommal visszament a perrel érintett ingatlanba, akkor amikor sem az alperes, sem nagykorú lánya nem tartózkodott ott. Az alperes az ingatlanl szemközti munkahelyéről kijöve szintén hazament, mely alkalommal a peres felek a házban összevitakoztak. A heves szóváltás közepette az alperes leköpte a felperest, mire a felperes pofont adott az alperesnek, majd az alperes megcibálta a felperes haját. Ezt követően a felperes a rendőrörsön a történekről bejelentést tett, de az ügyel kapcsolatosan rendőrségi eljárás nem indult.

Ezt követően a felperes a korábbi egyezség bíróság általi megváltoztatását arra való hivatkozással kérte, hogy az alperes bántalmazta, mely megalapozza a lakás szubjektív oszthatatlanságát.

Álláspontja szerint a korábbi egyezségkötés óta ez olyan körülményváltozást jelent, amely miatt az osztott lakáshasználat a továbbiakban nem tartható fenn.

Kizárólag ezen eljárásban hivatkozott arra, hogy a korábbi tartalmú egyezségkötésre részéről eleve azért került sor, mert félt és tartott az alperes azon fenyegetésétől, agresszív viselkedésétől, hogy esetlegesen az életük során felépített közös ingatlan az alperes elpusztítaná, tönkre tenné és ez számára vagyronvesztést eredményezne. A felperes előadása szerint már az egyezségkötéskor is félt az alperestől, hiszen korábban azt megelőzően is bántalmazta őt, de bízott abban, hogy az osztott lakáshasználatban történő megegyezés, esetlegesen az alperes részéről saját magatartásán változtatást eredményezne, ez a további viszonyaikat normalizálhatná.

Az egyezségkötést követően (csaknem 1 év telt el) megvalósuló ismételt tettelegesség azonban eloslatta azon reményét, hogy az alperessel viszonyuk valaha is rendeződne. Félelme az alperestől egyre fokozódott, hiszen az ingatlanban ezen esemény óta nem járt.

Az alperes a kereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy egyetlen tettelegesség a korábbi egyezségkötést követően nem eredményezi álláspontja szerint azt, hogy a bíróság megállapíthassa a perrel érintett ingatlan tekintetében a szubjektív oszthatatlanságot, és így nincs indoka a korábbi egyezségben foglaltak megváltoztatásának. Hivatkozott továbbá arra, hogy számára méltánytalan helyzetet teremtene a kiköltözési kötelezettség, mert a perrel érintett ingatlan munkahelyével szemben van.

Az alperes személyes nyilatkozatában a felperes irányába részéről megnyilvánuló agressziót, fenyegetőzést, bántalmazásokat teljes mértékben tagadta. Kizárólag a keresetbenyújtást megelőző,

a felperes részéről őt ért pofonnal kapcsolatosan nyilatkozott, hogy az megtörtént. Azonban a saját részéről a felperes irányába irányuló agressziót ekkor sem ismerte el.

Az elsőfokú bíróság ezen a ponton elkezdte vizsgálni a volt házastársak teljes együttélése, tehát még az egyezségkötést megelőző időt is: egyrészt a volt férj tagadására tekintettel tette vizsgálat tárgyává a felek egymással szemben tanúsított magatartását az egyezségkötést megelőzően is. Másrészt a házasságuk megromlásában szerepet játszó körülményeket is feltárta, azért hogy képet kapjon arról, melyik peres fél nyilatkozata tárta fel a valót. Ennek következtében előfordulhatott-e, hogy a felperes korábban valóban félelmében kötött egyezséget?

Az alperes hivatkozott arra, hogy csupán az egyezségkötést követően megtörtént állapotot kell a bíróságnak vizsgálnia, de a bíróság szerint a felek szavahihetőségének megítéléséhez szükség volt minden olyan körülmény vizsgálatára, ami igazolhatja avagy megcáfolhatja a keresetbenyújtására okot adó történéseket. Az alperes e körben arra is hivatkozott, mely szerint az egyezséget követő egyszeri, sérülést nem okozó tettlegesség nem vezethet a lakás szubjektív oszthatatlanságának megállapítására.

Több tanú vallomása a felperesnek azt a nyilatkozatát támasztotta alá, hogy az alperes már az egyezségkötést megelőzően, de még a házassági életközösség fennállása alatt őt súlyosan bántalmazta. A felperes külsérelmi nyomokról fényképfelvételt is csatolt a bíróság részére, mely fényképfelvételről az alperes azt állította, hogy az korábban, osztálytalálkozóján készült kép a felperesről, amikor is elesett és a sérülést ez okozta.

Más személyek tanúkenti meghallgatásuk és a metakommunikációjuk nyomán arról győzték meg a bíróságot, hogy az alperes által letagadott bántalmazás megtörtént. Ezen kívül a perben meghallgatott összes tanú nyilatkozata igazolta a felperes félelmét az alperestől.

A felek nagykorú gyermekének meghallgatása is azt igazolta, hogy az alperes többször fenyegette meg a felperest úgy, hogy más azokat ne hallja.

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a felperesi nyilatkozatokat találta valósnak, szemben az alperesi tagadással. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint miután a tanúvallomások alátámasztották a felperesi nyilatkozatokat, ezzel az alperes szavahihetősége megdőlt. Ennek alapján a bíróság a tényállást túlnyomórészt a felperes által előterjesztett nyilatkozatok alapján állapította meg.

Így többek között megtörtént eseményként állapította meg a bíróság, hogy a felek között még az egyezségkötést megelőzően olyan mértékű agresszió történt, amely családon belüli erőszaknak

tekinthető. Ennek következtében kizárólag a felperes jóindulatán, illetve attól való félelmén múlt, hogy az alperes fenyegetéseit beváltva valóban elpusztítja a közös tulajdonú ingatlant az, hogy a felek közös lakáshasználatban állapodtak meg.

A bíróság szerint az alperes agresszív, fenyegető magatartása már önmagában alapot adott volna arra, hogy a felperes korábban a bontóperben is kizárólagos lakáshasználatot igényeljen. Már a korábbi eljárás során megállapítható lett volna az, hogy a közös lakásban való együtt élés az alperesnek felróható okból vált lehetetlenné, hiszen agressziója, a felperes felé megnyilvánuló fenyegető magatartása olyan körülményeket teremtett, hogy a felperes kényszerült a közös lakás elhagyására annak érdekében, hogy nyugalma és testi épsége meglegyen.

A bíróság tehát a fentebb már kifejtettek szerint mérlegelés tárgyává tette a felek magatartását az egyezségkötést megelőzően is, és a bíróság mindent összevetve azt állapította meg, hogy az alperesi agresszív magatartás folyamatosan fennállt a felperes irányába, már az egyezségkötés előtt és azt követően folyamatosan.

Számszerűen az egyezés után egyszerinek tekinthető tettelegesség, tulajdonképpen annak a korábbi tettelegességnek a folyománya volt, amely a felek között évekig zajlott. Vagyis a folyamatos félelemben tartása a felperesnek, a bíróság álláspontja szerint megállapíthatóvá tette a közös lakás szubjektív oszthatatlanságát.

Az elsőfokú bíróság számára egyértelművé vált az, hogy a korábbi egyezségkötés nem mindkét peres fél érdekét szolgálta, hanem annak a félnek az érdekét, akinek felróható magatartása a szubjektív oszthatatlanságot is előidézte. A szubjektív oszthatatlanságot pedig egyértelműen az alperesi magatartás idézte elő. A szubjektív oszthatatlanság bizonyítéka a bíróság szerint az is, hogy a felperes már a bontóper során is albrétben élt, az alperes használja egyedül a közös tulajdonú ingatlant, vagyis osztott lakáshasználat amiatt nincs, mert a felperes fél az alperestől. A felperes alperestől való félelmében inkább a költségesebb lakhatási megoldást választja, minthogy a lakáshasználati joga - tulajdonjoga - alapján az alperessel egy fedél alatt éljen.

A bíróság a fentiek alapján megállapította, hogy a körülmények lényegesen megváltoztak, vagyis a felperes már nem bízhat abban, hogy az alperessel kapcsolatuk normalizálódhat és fenntartható lenne a korábbi egyezés szerinti osztott lakáshasználat. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jelenlegi osztott lakáshasználat szabályozása a felperes érdekét sérti súlyosan amiatt, hogy az alperestől való félelmében lakáshasználati jogával élni nem tud.

A szubjektív oszthatatlanságot a bíróság a felek egymás felé tanúsított magatartásának értékelése alapján állapította meg.

Az elsőfokú bíróság értékelte azt a körülményt is, hogy a felek nagykorú gyermekének nyilatkozata szerint az alperesnek rendelkezésére áll azon összeg, amellyel saját lakhatását meg tudja oldani, ezt a nyilatkozatát a tanúnak az alperes sem cáfolta.

A másodfokú bíróság is kiemelte ítéletében, hogy a felperes részéről egyezségkötésre a korábbi tartalommal csak azért került sor, mert félhetett és tarthatott az alperes fenyegetésétől, agresszív viselkedéséttől.

A törvényszék álláspontja szerint azonban a felperes által megjelölt körülmények a későbbi tettegesség kivételével egyértelműen az egyezség megkötését megelőzően, nem pedig azt követően következtek be.

A gyakorlat szerint a házastársak közös tulajdonát képező, osztott használatra alkalmas lakás használatának a rendezése során a szubjektív oszthatatlanságot a házastársak korábbi magatartásnak kölcsönös értékelésével kell vizsgálni. E tekintetben tehát helyesen járt el az elsőfokú bíróság. Azonban azt nem a különválást követő időszakra vonatkozóan kell alkalmazni, egyetlen és jelentősebb sérülést nem okozó kölcsönös tettegesség nem vezethet a lakás szubjektív oszthatatlansághoz. E tekintetben az alperes álláspontját osztotta a törvényszék.

Emiatt az elsőfokú bíróság tévesen vizsgálta az egyezségkötést megelőző időszakban történt eseményeket, mert a felek ezen események ismeretében kötötték meg az egyezséget.

Az elsőfokú bíróság által vizsgálat tárgyává tett időszak történései, körülményei azonban az egyezség bíróság általi módosítására nem adnak alapot. Hiszen jelen esetben nem a körülmények megváltozása volt az, ami érdemben befolyásolta volna a lakáshasználatot. Hanem (az egyezsége tekintettel) részben a felperes korábbi szerződési akaratának hiánya vagy fogyatékosága, részben pedig a felperesnek az egyezség kötéskor még bizonytalan jövőbeni cselekményekkel kapcsolatos, de az egyezségkötésekor ki nem nyilvánított feltételezései.

A szerződési akarat felperes által hivatkozott hiánya vagy fogyatékosága az egyéb törvényes feltételek megléte esetén a szerződés megtámadására adhatna alapot. A felperes keresete azonban az egyezség megváltoztatására irányult, azt akarathibára hivatkozással nem támadta meg.

Tehát a másodfokú bíróság döntése alapján az osztott lakáshasználat változatlanul fennáll a felek között, amely kötelékből immár közös tulajdon megszüntetése révén tudnak szabadulni. Addig is a bíróság falain kívül dől el, hogy a fenntartott lakáshasználat lehetőségével élnek-e.

Makó, 2015. július 31.

Szibikné dr. Makó Tímea
Orosházi Járásbíróság, bírósági titkár