

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

**A családi otthonteremtési kedvezményel-, mint közös adóssággal kapcsolatos  
elszámolási problémák a vagyonmegosztás során**

**Szerző:**

**dr. Csizmadiáné dr. Dóczy Zsuzsanna**

**Kézirat lezárása:**

**2024. március 3.**

## **I. A témaválasztásról**

A tanulmány egy, a lakáscélú állami támogatásokkal (családi otthonteremtési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás) kapcsolatos problémát jár körül. Mi történik abban az esetben, ha az ingatlanukon fennálló közös tulajdont megszüntetni kívánó - válófélben lévő - magánszemélyek szerződéskötési szabadsága és az állami érdek összeütközésbe kerül. Milyen jogszabályi rendelkezések alkalmazandók, és hogyan segíthetnek megoldani a konfliktust a hatósági jogalkalmazás, a támogatott személyek és a jogi képviselők.

## **II. A lakáscélú állami támogatások szabályozásának fejlődése**

Ha lakáscélú állami támogatásokról beszélünk, akkor ezalatt az emberek 2015-ig a „szocpolt”, azaz a szociálpolitikai támogatást értették. 2015. után már inkább a CSOK-ra asszociálnak. Az elnevezés valójában több támogatási formát, közvetlen és közvetett támogatásokat egyaránt magában foglal.

A lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet 2001. február 01. napjáig volt hatályban, ez volt az első, mely a „szocpol”-t szabályozta, a támogatás valódi elnevezése a „lakásépítési kedvezmény” volt. A 106/1988. (XII. 26.) MT rendeletet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (R.) váltotta, illetve helyezte hatályon kívül, 2001. január 01. napjával.

Az R. - mely rengeteg módosítást megért az évek során -, a mai napig hatályban van. Sok újítás fűződik hozzá, és több támogatási formát is nevesített: a lakásépítési kedvezményt (röviden: LÉK), az adó-visszatérítési támogatást (röviden: ÁFA), a fiatalok otthonteremtési támogatását (röviden: FOT), az állami kamattámogatást (röviden: kamattám.) és egy nagyon speciális támogatási formát, a megelőlegező kölcsönt.

A lakásépítési kedvezményt új lakás építése, illetve vásárlása, valamint meglévő lakóépület bővítése esetén lehetett igénybe venni, összege a gyermekek számától függött, és emelkedett többször az

évek során. A támogatások folyósításának 2009. évi felfüggesztésekor az első gyermek után: 900.000.- forintot, a második gyermek után 1.500.000.- forintot, a harmadik gyermek után 1.400.000.- forintot, a negyedik gyermek után 800.000.- forintot, illetve minden további gyermek után 200.000.- forintot lehetett igénybe venni. Az adó-visszatérítési támogatást az építkezéshez felhasznált építőanyagok ÁFA tartalmának kompenzálására lehetett igényelni maximum 400.000.- forint összegben. Az állami kamattámogatás pedig a lakáscélú hitelek kamatainak törlesztéséhez adott állami hozzájárulást jelentette.

Az R. szerinti fiatalok otthonteremtési támogatását használt ingatlan/lakás vásárlására, és bővítésére lehetett igénybe venni. Ez volt az úgynevezett „félzocpol”. Ennél a formánál is gyermekenként eltérő összeget adott az állam. A támogatások folyósításának 2009. évi felfüggesztésekor: első gyermek után 450.000.- forintot, második gyermek után 750.000.- forintot, a harmadik gyermek után 700.000.- forintot, a negyedik gyermek után 400.000.- forintot, minden további gyermek után pedig 100.000.- forintot lehetett igénybe venni.

Az R. által bevezetett egyik újdonság az úgynevezett megelőlegező kölcsön volt. Ezzel a konstrukcióval maximum kettő gyermek jövőbeni megszületését vállalva lehetett támogatáshoz jutni, egy gyermek esetén 4 év, kettő esetén pedig 8 év volt a vállalási időtartam, vagyis az az időszak, amelyen belül a gyermek/eknek meg kellett születni. A megelőlegező kölcsön összege a támogatások folyósításának 2009. évi felfüggesztésekor: az első gyermek után 900.000.- forint, a második után 1.500.000.- forint volt. A támogatás tőke részét a hitelintézet adta, amely egészen addig, amíg a vállalt gyermek/ek meg nem születtek, kvázi bankkölcsönként működött, a kamatot az állam fizette havonta az igénylők helyett. Amikor a vállalt gyermek megszületett, akkor annak banki bejelentését követően, újabb szerződéskötéssel-, a támogatás adott gyermekekre eső része átalakult lakásépítési kedvezménnyé és az annak megfelelő tőkerészt átutalta az állam a banknak. Rendkívül bonyolult konstrukció volt, a hitelintézetek nem is tudták megfelelően kezelni, és az igénylők sokszor nem jelentették be határidőben a gyermek/ek megszületését, ezzel felesleges kamattámogatás és egyéb költségek megfizetésére kényszerítve az államot. Ezeknek a feleslegesen kifizetett állami kamattámogatásoknak hatósági eljárásban történő visszaköveteléséről, és az igénylők felháborodásáról, egy külön esszé lehetne írni.

Az R. által igényelhető támogatások szinte mindegyike rendkívül kedvelt támogatási forma volt, sok család jutott így otthonhoz 2001. január 01. és 2009 június 30. napja között.

Csak érdekességként jegyzem meg, hogy voltak elhíresült visszaélések is, például Tolna megyében a minimum három gyermekes családok vadidegen emberek tetőterét is „beépítették”, mert az R., egy ideig nem kívánt meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot az igénylőktől. Egy másik tipikus csalási forma volt, amikor az építkezés készülségi fokába beleszámították a helyszínen található építőanyagokat is, ezért azokat egyik építkezésről a másikra szállították, emelve ezzel mindenhol a készülségi fokot, és - jó esetben - talán egy helyen építették be.

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Létr.) 2012. január 01. napján lépett hatályba és kizárólag új lakások építéséhez lehetett igénybe venni. Bonyolult szabályozást vezetett be a támogatási összeg tekintetében: a gyermekek számát, az ingatlan alapterületét és energetikai besorolását egyaránt figyelembe kellett venni. Nem is lett nagyon népszerű, egy kezemen meg tudom számolni, hogy a Létr. CSOK-kal történő módosításáig, 2015. július 01. napjáig, hány földhivatali határozatot láttam a Magyar Állam javára történő jelzálogjog bejegyzésről.

### **III. A családok otthonteremtési kedvezménye, illetve a családi otthonteremtési kedvezmény kezdeti/átmeneti szabályozása**

A Létr. 2015. július 01. napjától bevezetett változásainak köszönhetően-, 2015. július 01. napjától a lakáscélú állami támogatásokat használt ingatlan vásárlására és bővítésére is ismét igénybe lehetett venni, családok otthonteremtési kedvezménye (a továbbiakban: CSOK) elnevezéssel. Megelőlegezett támogatásként vállalt gyermekekre is lehetett igényelni, az összege pedig a gyermekszám és a lakás nettó alapterületének kombinációja alapján 500.000.- forinttól 2.500.000.- forintig terjedt.

A Létr. 2015. július 01. napi módosítását követő négy hónapban 30 %-kal megnövekedett a kormányhivatalnál a bejövő iratok mennyisége, ezzel együtt az ügyek száma is. Ez a szám is jól mutatta, hogy milyen hiánypótló intézkedés volt a használt ingatlanok tekintetében felhasználható lakáscélú állami támogatások igénylésének újbóli bevezetése.

2015. novemberében kormányzati bejelentés történt arról, hogy a lakáscélú állami támogatások szabályozását át fogják alakítani és akár 10.000.000.- forintot is igénybe lehet majd venni.

A bejelentés komoly hullámokat keltett, főleg azok körében, akik 2015. július 01. és a bejelentés közötti időben már kötöttek támogatási szerződést és főként, ha megelőlegezett támogatást is vettek igénybe a Létr. alapján, az ígértnél lényegesen alacsonyabb összegben. A probléma az volt, hogy a megelőlegezett támogatási szerződés megkötését követően, újabb megelőlegezett támogatásra vonatkozó szerződést - az emelt összegű támogatással - csak a már megkötött szerződésben foglaltak teljesítése után, vagyis a vállalt gyermek megszületését követően lehetett kötni. Egyetlen olyan esettel találkoztam, hogy a Létr. szerinti megelőlegezett támogatási szerződést sikerült az ügyfeleknek felbontani.

#### **IV. A családi otthonteremtési kedvezmény szabályozása 2016. február 11. napjától**

A Létr.-et 2016. február 11. napjával két új jogszabály váltotta fel: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Újcsokr.), valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hcsokr.).

Az Újcsokr. alapján új építésű lakást, vagy házat lehetett vásárolni, illetve építeni. A jogszabályban meghatározott összegek lényegesen magasabbak voltak az eddigieknél. Egy gyermek után 600.000.- forintot, két gyermek után 2.600.000.- forintot, a harmadik gyermek után pedig további 7.400.000.- forintot lehetett igénybe venni. Az összesen 10.000.000.- forint összegű állami támogatás rendkívül magas, és az új szabályozás kezdeti éveiben piacképes összeg is volt. Megemelve az akár 5.000.000.- forint összegig igényelhető adó-visszatérítési támogatással, továbbá a fix 3 %-os, állami kamattámogatott hitellel nagyon sok család tudott új otthont vásárolni, vagy építeni magának.

Az új szabályozás egyik lényeges eleme a megelőlegezett CSOK volt, itt ugyanis akár egyetlen gyermek megléte nélkül, hármat is lehetett előzetesen vállalni. A vállalási időtartamok a következőképpen alakultak: egy gyermek vállalása esetén 4 év, kettő gyermek vállalása esetén 8 év, de amennyiben a harmadik gyermeket is vállalták, akkor ez az időszak 10 évre tolódott ki, akkor is, ha már kettő

gyermek megvolt és kizárólag a harmadik gyermeknek kellett megszületnie. A szabályozás szakított a megelőlegező kölcsön régi, bonyolult és problémás konstrukciójával, az új jogszabályokban a megelőlegezett támogatás immár nem a bank kölcsöne volt, hanem az állam, a hitelintézetek keresztül, azonnal kiutalta az összeget a támogatottaknak.

A Hcsokr. alapján használt lakást, illetve házat lehetett vásárolni, valamint a meglévő ingatlant bővíteni, legalább egy 12 négyzetméteres lakószobával. Egy gyermek után: 600.000.- forintot, a második gyermek után 830.000.- forintot, a harmadik gyermek után 770.000.- forintot, és a negyedik gyermek után további 550.000.- forintot lehetett igényelni. Itt is lehetőség volt megelőlegezett támogatás és az állami kamattámogatás igénybevételére.

A Hcsokr. 2019. július 01.-i módosítása vezette be az ún. „falusi CSOK-ot”. Az új támogatási forma lényege az volt, hogy az Újcsokr.-ban meghatározott magasabb összegeket lehetett igényelni az ún. „preferált kistépeléseken” levő használt ingatlan vásárlásához és/vagy korszerűsítéséhez. A preferált kistépelések listája körülbelül 2600, hátrányos helyzetű, 5000 fő alatti lélekszámú települést tartalmazott. A szabályozás szerint kizárólag vásárolni és kizárólag korszerűsíteni is lehetett, illetve a kettő kombinálására is volt lehetőség. Az új támogatási forma hatására felpörgött a falusi ingatlanok eladása, valamint a korszerűsítési támogatás miatt az építési anyagok árai és a különböző mesteremberek munkadíjai is szinte az egekbe szöktek. A falusi CSOK-os támogatások, amennyiben korszerűsítéssel kombinálva vették igénybe, komoly problémát jelenthettek a hatósági eljárásokban, de ez is egy külön esszét igényelne.

#### **V. Az igénylés és az elbírálás rendszere, a hitelintézetek felkészültsége, problémák a hitelszerződésekkel való együtt kezelés miatt**

Fontos szót ejteni arról, hogyan működik a lakástámogatások igénylésének rendszere. Az igénylők/támogatottak a lakáscélú állami támogatás iránti igényüket, a Magyar Állammal szerződést kötött valamelyik hitelintézethez nyújtják be.

A hitelintézet bírálja el az igényléseket úgy, hogy nem minden hitelintézeti ügyintéző van teljesen tisztában a jogszabályi háttérrel, azonban a kiutalás előtt minden ügy felkerül a hitelintézetek

központjába a jogi osztályhoz. Sok olyan esettel találkoztam, amikor a hitelintézeti ügyintéző szerint az igényléssel minden rendben volt, az igénylők megnyugodtak, aztán a központban kiderült, hogy valami probléma van az ügyben, például vagy az ingatlan, vagy az igénylők nem felelnek meg a jogszabályi feltételeknek és a kérelmüket elutasították. Ilyen esetekben előfordult sajnos -, hogy már újabb igénylés beadásával sem lehetett orvosolni a problémát.

Ennek megfelelően, a lakástámogatások igénylésének rendszerében három fél van és ezáltal egy speciális háromoldalú jogviszony jön létre: az igénylő/k, a Magyar Állam és a folyósító hitelintézet között. Ráadásul a Magyar Állam képviselőjeként a képlet részét képezik a Magyar Állam képviselőjeként a kormányhivatalok is. Ez a sok szereplő nem egy esetben bonyolította meg az ügyek intézését.

További problémát jelenthetett az is, hogy a hitelintézetek sok esetben „árukapcsolás”-t végeztek, vagyis hitelt is vetettek fel az igénylőkkel, holott mind az Újcsokr., mind a Hcsokr. kimondja, hogy a bankoknál lehetőség van kizárólag az állami támogatás igénylésére is. Ez a helyzet, illetve hozzáállás sok esetben okozott problémát, ugyanis a bank nem volt hajlandó külön kezelni a CSOK szerződés módosítását a nála kötött „egyéb” banki hitelszerződéstől. Márpedig ez jelentős hátránnyal járhatott az ügyfeleknek, hiszen egy banki hitelszerződés módosításánál további kezes, vagy ingatlanfedezet bevonására is szükség lehetett, míg a CSOK szerződés módosításának egyáltalán nem voltak ilyen jellegű feltételei.

## **VI. A probléma alapja**

Az előző fejezetekben bemutatott jogi szabályozás és annak gyakorlatban előforduló esetei között sokszor-, jelentős különbség van.

Véleményem szerint a probléma alapja elsődlegesen az, hogy a felek szerződéskötési szabadságát korlátozzák a speciális, lakáscélú állami támogatásokra vonatkozó jogszabályi rendelkezések. Ezekkel a rendelkezésekkel, egyáltalán azok meglétével, kevés ügyvéd, és még annál is kevesebb támogatott van tisztában.



Problémát jelent véleményem szerint továbbá, a felek (ebbe beletartoznak: az igénylők, a támogatók, elvéve a jogi képviselők) hozzáállása, melyben jelentős szerepet játszik a hiányos hitelintézeti felvilágosítás. Az alapvető hozzáállás jellemzői: a támogatás „nekem/nekünk jár”, az állam pénze nem számít, a támogatás ingyen van, az állam pénzével az igénylést követően már nem kell „számolni”, azt egyszer megkaptuk, további kötelezettségünk már nincs.

A jogosultságokkal minden ügyfél tisztában van, azonban a kötelezettségek megállnak annyiban, hogy az állandó lakóhely létesítését követően-, a lakcímkártyákat bemutatják a bank felé. Létezik azonban egy 10 éves fenntartási időszak, amely ráadásul különböző időpontokban indul el, attól függően, hogy a támogatást mire kapták. Vásárlás esetén: a Létr. alapján folyósított támogatásoknál az adásvételi szerződés megkötésétől indult, a Hcsokr. és az Újcsokr. alapján pedig a támogatási szerződés megkötésétől. A különbség hosszú hónapokban is mérhető lehetett. Építkezések esetén pedig: mind a Létr., mind a Hcsokr. és Újcsokr. alapján a használatbavételi engedély, illetve a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától indult el. Ez azt jelentette, hogy aki 2-3 évig építkezett, hiába igényelte a támogatást évekkorábban, a kötelezettségek tekintetében csak a használatbavétellel indult el a 10 éves időszak.

A sikeres igénylést követően a Magyar Állam javára a támogatást, illetve támogatásokat biztosító jelzálogjogot, vagy jelzálogjogokat bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, megakadályozva ezzel a továbbiakban bármilyen rendelkezést a Magyar Államot képviselő (jelenleg: kormányhivatal) szerv hozzájárulása nélkül.

Nehezen tűnik el a köztudatból az a felfogás, hogy a támogatással nem kell számolni még a vagyonmegosztás során sem, hiszen azt egyszer megkapták, további kötelezettségük ezzel kapcsolatban nincsen. Szinte általánosnak mondható az a tapasztalatom is, hogy a jogi képviselők többsége a házastársi közös vagyont megosztó szerződést elkészíti anélkül, hogy tudnák milyen jogszabály adta lehetőségeik vannak az állami támogatások felek közötti elszámolására.

*„A közös vagyonnak az aktívumok mellett a passzívum is része.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022. 45. oldal

*„Összességében a vagyon mind aktív, mind passzív elemeiről elmondható az, ami a házastársi vagyontársaságot elsősorban jellemzi: mind az aktívák, mind a passzívák főszabályként a közös vagyont gyarapítják, illetve terhelik, s a kivételekről akkor van szó, ha azt a Ptk. kifejezetten megjelöli.”<sup>2</sup>*

Nagyon gyakori, hogy a közös vagyont megosztó szerződésben sem az aktívumok, sem a passzívumok között nem szerepel a lakáscélú állami támogatás. Ennél egy fokkal jobb, ha tisztában vannak azzal a felek, hogy a támogatást, vagy annak egy részét a vagyontörlesztés bizonyos eseteiben vissza kell fizetni, ezért a támogatás/ok szerepel/nek a passzívumok között. Ennél még jobb, ha a felek egymás között meg is állapodnak arról, hogy a visszafizetési kötelezettséget melyik fél vállalja magára. Az már más kérdés, hogy ez a visszafizetés a fél részéről a Magyar Állammal szemben hogyan fog működni.

A vagyontörlesztés során az alapeset az volt, hogy a felek a házasság felbontása után a közös tulajdonú ingatlant közösen értékesítették. Az állami támogatás szempontjából ez kétféleképpen működhetett. Az első, hogy az összes támogatást - csakúgy, mint a banki hiteleket - visszafizették a kormányhivatalon keresztül a Magyar Államnak. Így a visszafizetést követően a törlési engedély/eket kiállítottuk és az ingatlan-nyilvántartásból a jelzálogjogokat a földhivatali osztály törölte.

Ennél bonyolultabb volt az az eset, ha a felek a közös ingatlan értékesítését követően mindketten, külön-külön, másik ingatlan vásárlását tervezték. Ekkor élhettek az úgynevezett „felfüggesztés-átjegyzés” lehetőségével. Ezekben a hatósági eljárásokban, a tulajdoni hányadukkal arányos állami támogatás összegét letéti számlára, külön-külön befizették, majd az újabb ingatlan megvásárlását és a szükséges dokumentumok bemutatását követően a letétben levő állami támogatás összegével megegyező jelzálogjogot visszajegyeztettük az ingatlan-nyilvántartásba a Magyar Állam javára, a letétben levő összeget pedig a Magyar Államkincstár közreműködésével kiutaltuk az ügyfél által megadott bankszámlaszámra.

Ez az eljárás olyan formában is előfordult, hogy csak az egyik fél tervezett másik ingatlant vásárolni, vagy tervezett ugyan, de végül nem sikerült a jogszabályban megadott határidőn belül (ez

---

<sup>2</sup> Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022.45. oldal

alapesetben 1 év, mely további 2 évvel hosszabbítható). Ilyen esetben a letéti számlaszámról átvezettük a támogatást a visszafizetési számlára. Az újabb ingatlanra vonatkozóan természetesen voltak jogszabályi előírások: a tulajdoni hányad, az alapterület, illetve az eladási és vételi ár nagysága tekintetében, amiket figyelembe kellett venni, és szükség esetén akár arányosítani is kellett a letétből kiutalandó összeget.

## VII. A probléma kicsúcsosodása, az ügynevezett „mentesítési” eljárások

Az előző pontban körüljárt két típusú eljárásban nem fordultak elő komolyabb problémák, azonban a tanulmány fő témája a harmadik, az ügynevezett „mentesítési eljárások”-ról szól.

A mentesítési eljárások lényege, illetve előfeltételei a következők:

- a szerződés, vagy bírósági határozat alapján az egyik tulajdonostárs, illetve volt házastárs a másiktól megszerzi annak tulajdoni hányadát,
- és azoknak a gyermekeknek a lakóhelye, akikre tekintettel a támogatást kapták, a támogatással vásárolt, vagy épített ingatlanban marad,
- és a gyermekek szülői felügyeletének gyakorlására bírósági ítélet, vagy hatósági határozat alapján a volt házastárs jogosult, aki a támogatott ingatlanban marad (kvázi magához vált),
- az elidegenítést (vagyonjogi szerződés megkötését) 30 napon belül bejelentik a kormányhivatal felé,
- a hitelintézet felé is bejelentik 60 napon belül a házasság felbontását és kezdeményezik a támogatási szerződés/ek módosítását.

A mentesítési hatósági eljárások többsége úgy indult, hogy a volt házastársak/támogatottak-, a közös tulajdon megszüntetéséről sok esetben már a bírósági eljárás során, vagy azt megelőzően megegyeztek, a szerződést aláírták és a tulajdonos-változást az ingatlan-nyilvántartásban szerették volna átvezettetni. Ekkor a földhivatal, a bejegyzett lakáscélú állami támogatás/okra tekintettel kérte a Magyar Állam hozzájárulását a tulajdonos-változáshoz. A Magyar Államot képviselő kormányhivatalnál pedig kiderült, hogy a házassági bontóper lezajlott és sem a szerződés, sem a

bírósági ítélet tartalma nem felel meg az Újcsokr.-ban, vagy a Hcsokr.-ban szereplő mentesítési szabályozásnak. Ekkor jöttek a hosszadalmas egyeztetések, felháborodások és sok esetben az a tény, hogy a felek likvid pénz híján, a jogszabályi keretek között kellett elsősorban pénzügyi szempontból a legoptimálisabb megoldást megtalálni.

### VIII. A házassági vagyoni jogra és a vagyoni megosztásra vonatkozó szabályok a családjogban

A házassági vagyoni jogra, így a közös vagyoni megosztására vonatkozó szabályokat elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) Családjogi Könyve tartalmazza.

*„A vagyoni jogi hatások a házastársi tartás, a házastársi közös lakás használata, illetve a vagyoni jog rendezése körében jelentkeznek.”<sup>3</sup>* A tanulmány szempontjából a felsorolt vagyoni jogi hatások közül a vagyoni jog rendezése és a házastársi közös lakás használata releváns.

*„A Ptk. a házasság, illetve a házassági életközösség idejére sem rendezi a házastársak lakáshasználatának kérdését, tekintettel arra, hogy ebben az időben rendszerint nem jelentkezik probléma.”<sup>4</sup>*

A továbbiakban lássuk, a Ptk. mely rendelkezései relevánsak a kormányhivatali ügyintézés során előfordult ügyekre. A Ptk. 4:34. §-a, mely a házastársak vagyoni viszonyainak rendezéséről szól, az alábbiakat mondja ki:

*„(1) A házasulók és a házastársak egymás közötti vagyoni viszonyait a házassági életközösség időtartamára házassági vagyoni szerződéssel rendezhetik.*

*(2) Ha a házassági vagyoni szerződés eltérően nem rendelkezik, a házastársak között a házassági életközösség időtartama alatt házastársi vagyoni közösség (törvényes vagyoni rendszer) áll fenn.”*

---

<sup>3</sup> Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022. 89. oldal

<sup>4</sup> Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022. 67. oldal

Ide tartozik még a Ptk. 4:63. §-a is a házassági vagyoni szerződés tartalmáról, mely szerint: „Házassági vagyoni szerződésben a házasulók és a házastársak maguk határozhatják meg azt a vagyoni rendszert, amelyet a házastársi vagyoni közösség helyett a szerződésben meghatározott időponttól életközösségük időtartama alatt a vagyoni viszonyaikra alkalmazni kell.” Amennyiben a felek vagyoni szerződést kötnek, abban kétféle vagyoni rendszert határozhatnak meg: a közszerzeményi rendszert (Ptk. 4:69. §) és a vagyoni elkülönítési rendszert (Ptk. 4:72. § és 4:73. §).

A hatósági jogalkalmazásban töltött több-, mint 12 év alatt, *egyetlen alkalommal sem találkoztam* olyan ügyel, melyben a volt házastársak vagy élettársak a házasságkötés, illetve az életközösség megkezdése *előtt* szerződéssel rendezték volna a vagyoni viszonyaikat, pedig ez sok esetben megkönnyítette volna az anyagi rendezését a házasság felbontásakor.

Amennyiben a házastársak nem kötnek vagyoni szerződést, akkor a házastársi közös vagyont a Ptk. 4:37. §, 4:40. §, és 4:45. §-a az alábbiak szerint szabályozza:

„4:37. § [A házastársi közös vagyon]

(1) Házastársi vagyoni közösség esetén a házastársak közös vagyonába tartoznak azok a vagyontárgyak, amelyeket a házastársak a vagyoni közösség fennállása alatt együtt vagy külön szereznek.

(2) A házastársak közös vagyonába tartoznak a közös vagyontárgyak terhei és - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - közösen viselik a bármelyik házastárs által a vagyoni közösség fennállása alatt vállalt kötelezettségből eredő tartozásokat.

(3) A házastársi közös vagyon a házastársakat osztatlanul, egyenlő arányban illeti meg.

(4) Nem tartoznak a közös vagyonba azok a vagyontárgyak, terhek és tartozások, amelyek különvagyonnak minősülnek.”

A közös vagyonhoz tartozás mellett vélelem is szól, melyet a Ptk. 4:40. §-a nevesít az alábbiak szerint:

*„(1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a vagyontársak fennállása alatt a házastársak vagyonaiban meglévő vagyontárgyakról azt kell vélelmezni, hogy azok a közös vagyonhoz tartoznak.*

*(2) A vagyontársak fennállása alatt a közös vagyonra vagy valamelyik házastárs különvagyonára vonatkozó kötelezettség teljesítéséről azt kell vélelmezni, hogy a teljesítés a közös vagyontól történt.”*

A Ptk. 4:80. §-a szól a lakáshasználat rendezéséről az életközösség megszűnése után az alábbiak szerint:

*„(1) Az életközösség megszűnése után a házastársak megállapodhatnak a házastársi közös lakás további használatáról. A megállapodás nincs alakszerűséghez kötve.*

*(2) A használatot előzetesen rendező szerződés vagy az életközösség megszűnése után kötött egyéb megállapodás hiányában a házasság felbontása vagy az életközösség megszűnése esetén a házastársi közös lakás további használatáról - bármelyik házastárs kérelmére - a bíróság dönt.*

*(3) Ha valamelyik házastárs - házassági bontóperben vagy a házastársi közös vagyont megosztása iránti perben - a lakáson fennálló közös tulajdon megszüntetését kéri, a bíróság a házastársi közös lakás használatát a közös tulajdon megszüntetésével együtt rendezi.*

*(4) A lakáshasználatra jogosult gyermek lakáshasználati jogát - életkörülményeinek megfelelően - a volt közös lakásban kell biztosítani, kivéve, ha megfelelő lakhatása máshol megoldott.”*

Lehetőség van a lakás természetbeni megosztására is, amennyiben ezt a lakás adottságai lehetővé teszik, ezt a Ptk. 4:81. §-a az alábbiak szerint rendezi:

*„(1) Ha a lakás használata a házastársakat közös jogcím alapján illeti meg, a bíróság közöttük a lakás használatát megosztja, ha ez a lakás adottságai alapján lehetséges. 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. Vita esetén az átalakítás költségeinek viseléséről a bíróság dönt.*

*(2) A lakáshasználat megosztása esetén a házastársak a lakás meghatározott lakószobáit és helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeit közösen használják. A lakáshasználat megosztása a házastársak harmadik személlyel szemben fennálló jogait és kötelezettségeit nem érinti....”*

Viszonylag ritkán fordult elő a gyakorlatban, hogy a felek a közös lakást nem adták el, egyikük sem váltotta magához a másik tulajdoni hányadát, és a bíróság a fent idézett Ptk. 4:81.§ [A közös jogcímen lakott lakás használatának megosztása és a megosztás mellőzése] szabályai szerint, ha a lakás adottságai alapján lehetséges volt, akkor a bíróság a lakás használatát közöttük megosztotta. Ezeket a helyzeteket általában a kényszer szülte, mert egyik félnek sem volt annyi pénze, hogy kifizesse a másikat, ha pedig értékesítették volna az ingatlant, akkor a tartozások kiegyenlítése után külön-külön nem maradt volna annyi pénzük, hogy önálló ingatlant tudjanak vásárolni. Az esetek többségében a felek megpróbálták a helyzetet olyan módon rendezni, hogy a házasság felbontása után ne kelljen közös fedél alatt maradniuk, továbbá a közös ingatlan tulajdoni viszonyait is véglegesen rendezni tudják, ne legyenek akár évekig is, függő jogi helyzetben.

A fent már hivatkozott Ptk. 4:80. §-ának (3) bekezdése utalt arra az esetre, amikor a bíróság a házastársi közös lakás használatát a közös tulajdon megszüntetésével együtt rendezi, méghozzá a Ptk 5:84. §-ában foglaltak szerint:

*„(1) A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit....”*

*„A házastársak ingatlanon fennálló közös tulajdona megszüntetésének leggyakoribb módja az, hogy az egyik fél a másik tulajdoni hányadát magához váltja. A házastársak ebben a kérdésben is megállapodhatnak, ennek hiányában bírósághoz lehet fordulni.”<sup>5</sup>*

---

<sup>5</sup> Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022. 106. oldal

A lakáscélú állami támogatásokra vonatkozó jogszabályok, elsősorban a Hcsokr. és az Újcsokr., további előírásokat tartalmaznak, és feltételeket támasztanak a házastársak közötti vagyoni jogi megállapodásokkal és az állami szerv felé történő bejelentésekkel kapcsolatosan. A tanulmány a Hcsokr.-ban, és az Újcsokr.-ban található, a vagyonmegosztásra vonatkozó és alkalmazandó jogszabályi rendelkezéseket veszem sorra.

#### **IX. A vagyonmegosztásra vonatkozó szabályok a Hcsokr.-ban**

A Hcsokr. 2. §-ának (2) bekezdése szerint: *„A családi otthonteremtési kedvezményt házastársak vagy élettársak kizárólag együttesen igényelhetik.”*

A családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetésének szabályai között először a Hcsokr. 37. §-ában találhatóak rendelkezések arról, mi a teendő házasság felbontása esetén. Ez paragrafus azonban csak arra az esetre vonatkozik, amikor a támogatást a már meglévő gyermekekre tekintettel kell visszafizetniük a volt házastársaknak, illetve a 37. § (7) bekezdése ezt alkalmazni rendeli az élettársakra is.

A szabályozás a következő:

*„37. § (1) Házasság felbontása esetén, ha a volt házastársak közös lakásukat az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom idején idegenítik el, úgy őket - a (3) bekezdés kivételével - az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetési kötelezettsége az elidegenítésből származó bevétel bírósági határozat szerinti vagy a közöttük létrejött házassági vagyonmegosztási szerződésben rögzített arányban terheli.*

*(2) A volt házastársak a házasságfelbontás tényét kötelesek a házasságot felbontó bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a kormányhivatalnak bejelenteni.*

*(3) Házasság felbontása, érvénytelenítése esetén, ha*



a) – a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat vagy a házassági vagyonmegosztási szerződés alapján – az egyik fél a másik féltől megszerzi a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével vásárolt lakás tulajdonjogát, és

b) a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat alapján - a nagykorúvá vált gyermek kivételével - valamennyi gyermek lakóhelye, akikre tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igénybe vették, a lakás tulajdonjogát megszerző félnél marad,

a tulajdoni hányadát elidegenítő felet az (1) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség nem terheli.

(4) A volt házasfelek a (3) bekezdés szerinti elidegenítést a hitelintézetnél bejelentik, és egyidejűleg kezdeményezik a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés módosítását. A hitelintézet a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés módosításáról a kormányhivatalt értesíti, amely a hitelintézet értesítését követően hozzájárul a lakás elidegenítéséhez.

(5) Ha a támogatott személy - a (3) bekezdés kivételével - lakásának egy részét idegeníti el, a családi otthonteremtési kedvezmény összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell visszafizetni.

(6) Az (5) bekezdés esetében a kormányhivatal határozatban intézkedik az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összege visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a töröltetése iránt, továbbá a visszafizetési kötelezettség alá nem eső családi otthonteremtési kedvezmény összegének megfelelő, az államot megillető jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra történő bejegyeztetése iránt.

(7) Ha az élettársak életközössége véget ér, a támogatás visszafizetésére az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”

Ezek a szabályok jelentős segítséget nyújtottak a támogatottaknak, amennyiben a jogszabályi feltételeket teljesítették. Az R.-ben ugyanis csak 2013. január 01.-től volt a mentesítési eljárásra

lehetőség, addig minden esetben vissza kellett fizetni a volt házastárs részére elidegenített tulajdoni hányaddal arányos támogatás összegét. Elidegenítésnek számított ekkor az is, ha az egyik házastárs a volt házastársának, vagy akár a saját gyermekének szerette volna elajándékozni a saját tulajdoni hányadát. Sok probléma származott ebből a gyakorlatból, mely az esetek többségében konzerválta a függő jogi helyzetet addig, amíg a fenntartási időszak le nem telt és a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból nem lehetett törölni.

Ha a házasságot a 10 éves fenntartási időszak alatt bontották fel, akkor a bírósági ítélet, illetve-, ha volt közös tulajdont megszüntető/házastársi közös vagyont megosztó szerződés, akkor az abban megállapított arányban terhelte a CSOK visszafizetésének kötelezettsége a támogatottakat. Egyetlen esettel találkoztam, amelyben a bírósági ítélet, és egy másikkal, melyben a házastársak szerződése, nem a tulajdoni hányad arányában állapította meg a visszafizetési kötelezettség mértékét.

Az ún. „mentesítési” eljárás lefolytatásának első lényeges kritériuma, hogy a volt házastársak a házasságfelbontás tényét a házasságot felbontó bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül bejelentsék a kormányhivatalnak. Sajnos ez rendkívül ritka eset volt, amikor teljesült. A bejelentési kötelezettség elmulasztásához azonban nem fűzött a jogszabály - sem a Hcsokr., sem az Újcsokr. - jogkövetkezményt, tehát a be nem jelentést nem büntettük. Sőt, elfogadtuk azt is, ha a 30 napos bejelentési kötelezettségnek a banknál tettek eleget, amennyiben a bejelentés napját a hitelintézet igazolta.

A fentebb hivatkozott Hcsokr. 37. § (3) bekezdése okozta a legtöbb problémát, hiszen a jogszabály lehetőséget adott a támogatás vissza nem fizetésére, illetve a tulajdoni hányadát a másik fél, tulajdonostárs, volt házastárs részére elidegenítő felet, nem terhelte visszafizetési kötelezettség! Ez pedig az Újcsokr. alapján folyósított 10.000.000.- forintos CSOK-nál és 5.000.000.- forintos ÁFÁ-nál rendkívül nagy összeget jelentett. Ezért a felek, illetve az ügyvédek mindent megpróbáltak annak érdekében, hogy ezzel a lehetőséggel élni tudjanak. A fő probléma általában az volt, hogy mire kiderültek a jogszabály által biztosított lehetőségek, addigra megtörtént a házasság felbontása és a közös vagyon megosztása is. A szerződést viszonylag könnyen lehetett módosítani a jogszabálynak megfelelően, azonban azt a kitétel, hogy valamennyi gyermek lakóhelye, akikre tekintettel a CSOK-ot igénybe vették a házastársak, *a házasságot felbontó jogerős bírósági határozat alapján* maradjon a tulajdonjogot megszerző félnél, utólag, a bontópert követően, már nehezebben lehetett orvosolni.

Ehhez ugyanis a szülői felügyelet gyakorlását megváltoztató ítéletre lett volna szükség, amely szerint az a szülő gyakorolja a szülői felügyeletet, aki a közös ingatlan tulajdonát megszerzi. Tekintettel arra, hogy a jogszabály a gyermek „lakóhely”-ét említi, ezért azt is elfogadtuk, ha a bírósági ítéletben az szerepelt, hogy a gyermek mindenkori lakóhelye a támogatott ingatlanban marad, azonban tartózkodási helyet létesíthetett máshol is.

Az elmúlt évek házassági bontópereiben nagyon gyakran találkoztam „váltott elhelyezéssel”, vagyis a gyermek/ek felváltva egyik héten, vagy kéthetente az egyik szülő, majd a másik szülő gondozásában álltak. A szakmai irányítástól kértem állásfoglalást arra az esetre, hogy milyen lehetősége van ilyenkor a támogatottaknak, hogyan tudják ezt igazolni, a Magyar Állam képviselőjeként milyen dokumentumokat fogadhatunk el. Azt a gyakorlatot alakítottuk ki, hogy ebben az esetben a gyermek/ek állandó bejelentett lakóhelye a támogatott ingatlanban marad, míg tartózkodási helyet létesíthetnek a másik szülőnél. Ekkor a gyermek/ek lakcímet igazoló hatósági igazolványa tanúsította, hogy hol van az állandó bejelentett lakóhelyük, és a tartózkodási helyük pedig azt, hogy a másik, az ingatlant elhagyó szülő hol lakik, hol vannak a gyermekek a váltott időszak másik felében.

A Hcsokr. 37. § (4) bekezdése szerint a támogatottaknak, a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 nap áll a rendelkezésére bejelenteni a hitelintézet felé a házasságuk felbontását, és egyben kezdeményezni a támogatási szerződés/ek módosítását. Ebben az esetben a bank-, egy 1. számú szerződés módosítást készített, melyben kizárólag a támogatottak köre változott meg, vagyis az egyik támogatott kikerült a szerződő felek közül. Már utaltam rá, hogy ezt a szerződésmódosítást néha nagyon nehéz volt a bankokon keresztülvenni. Volt rá példa, hogy egy hét alatt, de volt sajnos olyan is, hogy közel kettő év alatt módosították a támogatási szerződést. Amíg a szerződést nem módosították, addig a kormányhivatalnál hatósági eljárás keretében a visszafizetési kötelezettség alóli mentesítést, azaz a „mentesítés”-i eljárást nem lehetett megindítani.

A mentesítési eljárást általában 8 napon belül, sommás eljárásban - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 41. §-a szerint folytattuk le. Az ebben hozott határozat véglegessé válását követően-, szükség volt még egy hozzájárulásra is az ingatlan tulajdoni viszonyainak változásához. Ez a hozzájárulás kellett ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartáson át lehessen vezetni a tulajdonosváltást. Általánosságban elmondható, hogy az egész eljárásból a kormányhivatali hatósági rész volt az, ami a legkevesebb időt vette igénybe. Általában a bankoknál

húzódott el az ügyintézés, illetve amennyiben a felek között nem volt jó a kapcsolat, az is meg tudta nehezíteni.

A Hcsokr. 39. §-a szabályozza a támogatás visszafizetésének kötelezettségét abban az esetben, ha a vállalt gyermekek egyike sem, vagy csak egy részük születik meg a házasság felbontásáig. A szabályozás a következőképpen szól:

*„39. § (2) Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjáig nem, vagy csak részben teljesíti, köteles a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének tényét a bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a jogerős ítélet bemutatásával a hitelintézetnél igazolni. A hitelintézet az igazolás benyújtásáról a 47. § (1) bekezdése szerinti adatszolgáltatással egyidejűleg tájékoztatja a Kincstárt. A fiatal házaspár az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összegét csökkentve a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének időpontjában meglévő gyermekek után járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével, növelve a támogatás folyósításának napjától a házasság felbontásnak vagy érvénytelensége megállapításának hitelintézetnél történő igazolása napjáig számított a Ptk. szerinti, de 5%-ot meg nem haladó mértékű késedelmi kamattal köteles visszafizetni.*

*(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjában fennálló várandósságból született gyermekkel - ideértve a halva született gyermeket is - a gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni. Ha a fiatal házaspár a várandósságot és a gyermek születésének várható időpontját a házasság felbontása vagy érvénytelenítése igazolását követő 30. napig, orvosi bizonyítvánnyal a hitelintézet részére igazolja, a (2) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség fennállásának, mértékének és kezdő időpontjának megállapítása a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjában fennálló várandósság végéig meghosszabbodik.*

*(4) A támogatott személy kérelmére az (1) és (2) bekezdésben foglalt visszafizetési kötelezettségre - ideértve az esedékes kamatokat is - a kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében részletfizetést engedélyezhet, ha a kérelmező igazolja, hogy a családi otthonteremtési kedvezmény azonnali és egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhet jelentene.*

*(5) A támogatott személy az (1) és (2) bekezdésben foglalt visszafizetési kötelezettség halasztott teljesítése, mérséklése vagy elengedése iránt kérelemmel fordulhat a kormányhivatalhoz. A kormányhivatal hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárás keretében a kérelmező különös méltánylást érdemlő helyzetére tekintettel a (6) és (7) bekezdésben foglaltak szerint a fizetési kötelezettség teljesítésre legfeljebb öt évre fizetési halasztást engedélyezhet.”*

Ez azért érdekes, mert abban az esetben nem lehetett lefolytatni a mentesítési eljárást, ha a támogatottaknak egyetlen közös gyermekük sem volt. Továbbá, ha a házasság felbontásakor volt vállalt, de meg nem született gyermek, akkor a megelőlegezett támogatásra sem lehetett mentesítési eljárást lefolytatni. A vállalt gyermekekre eső támogatást vissza kellett fizetniük a feleknek, és kizárólag a meglévő gyermekekre eső támogatás vonatkozásában folytattuk le a mentesítési eljárást. Tehát ez utóbbi esetben három különböző eljárást kellett lefolytatni - megelőlegezett támogatás visszafizetése, mentesítési eljárás és hozzájárulás tulajdonviszony változáshoz - mire az ingatlan-nyilvántartásban sikerült a vagyonmegosztási megállapodásban foglaltakat keresztülvinni.

Csak megemlítem, hogy a Hcsokr. 39. §-ának további, (6)-(13) bekezdései azokat a speciális eseteket szabályozzák, melyek esetében a támogatás/ok visszafizetési kötelezettségét maximum 5 évre elhalaszthatja a kormányhivatal, de erre csak különös méltánylást érdemlő helyzet esetén van lehetőség. Minden egyéb esetben vagy egyösszegben, vagy maximum 72 havi részletben lehet a visszafizetési kötelezettséget teljesíteni.

A halasztás azért is nagyon érdekes intézmény, mert a halasztási időtartam elteltével (és csakis ekkor!) van lehetősége a kormányhivatalnak a visszafizetési kötelezettséget részben, vagy akár teljesen elengedni. Különös méltánylást érdemlő helyzetek azok, amelyek valamilyen egészségügyi problémához kapcsolódnak, például: ha a támogatási szerződésben vállalt gyermek azért nem születik meg, mert a házaspár egyik tagja elhunyt, vagy a gyermek megszületését a házastársak egyikének a támogatási szerződés megkötését követően megváltozott munkaképességű személlyé válása következtében nem vállalták, stb.

A méltányossági helyzeteket nem részletezem jobban, mert egyrészt nem tartozik szorosan a témához, másrészt a gyakorlata jelenleg még kialakulóban van, hiszen a legnagyobb összegű visszafizetésekkel kapcsolatosan a 10 éves fenntartási időszakok még nem teltek le. A Hcsokr. és az

Újcsokr. 2016. február 11. napi hatálybalépését követően a 10 éves fenntartási időszakok - a 3. gyermekek vállalási időtartama is - legkorábban 2026. április-május hónapja körül telnek majd le, hiszen ekkor futottak le az első igénylések, és ekkor is csupán az új ingatlanok vásárlásakor. Az építkezésekkel kapcsolatos 10 éves fenntartási időszakok ennél később fognak letelni, és az ezzel kapcsolatos problémák realizálódni.

#### X. A vagyonegyeztetésre vonatkozó szabályok az Újcsokr.-ban

Az Újcsokr. szabályozása nagyon hasonló az előző pontban taglalt Hcsokr. szabályozásával, ezért ebben a pontban csak a két jogszabály közötti eltéréseket emelném ki.

Az Újcsokr. 7. §-a szerint: *„A családi otthonteremtési kedvezményt házastársak, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőként igényelhetik. A támogatási szerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.”*

A családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetésének szabályai között először az Újcsokr. 51. §-ában vannak rendelkezések arról, mi a teendő házasság felbontása esetén. Ez paragrafus azonban csak arra az esetre vonatkozik, amikor a támogatást a már meglévő gyermekekre tekintettel kell visszafizetniük a volt házastársaknak, illetve az 51. § (7) bekezdése ezt - hasonlóan a Hcsokr.-hoz - alkalmazni rendeli az élettársakra is.

A szabályozás a következő:

*„51. § (1) Házasság felbontása esetén, ha a volt házastársak közös lakásukat az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom idején idegenítik el, úgy őket - a (3) bekezdés kivételével - az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetési kötelezettsége az elidegenítésből származó bevételnek a bírósági határozat szerinti vagy a közöttük létrejött házassági vagyonegyeztetési szerződésben rögzített arányában terheli.*

*(2) A volt házastársak a házasságfelbontás tényét kötelesek a házasságot felbontó bírósági határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a kormányhivatalnak bejelenteni.*

*(3) Házasság felbontása, érvénytelenítése esetén, ha*

*a) – a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat vagy a házassági vagyonmegosztási szerződés alapján – az egyik fél a másik féltől megszerzi a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével épített vagy vásárolt lakás tulajdonjogát, és*

*b) a házasságot felbontó, érvénytelenné nyilvánító jogerős bírósági határozat alapján - a nagykorúvá vált gyermek kivételével - valamennyi gyermek elhelyezésére vagy a szülői felügyeletének rendezésére és lakóhelyének - vagy hontalan esetén szálláshelyének - kijelölésére, akikre tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igénybe vették, a lakás tulajdonjogát megszerző félnél kerül sor,*

*a tulajdoni részét elidegenítő felet az (1) bekezdés szerinti visszafizetési kötelezettség nem terheli.*

*(4) A volt házastársak a (3) bekezdés szerinti elidegenítést a hitelintézetnél bejelentik, és egyidejűleg kezdeményezik a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés módosítását. A hitelintézet a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről szóló szerződés módosításáról a kormányhivatalt értesíti, amely a hitelintézet értesítését követően hozzájárul a lakás elidegenítéséhez.*

*(5) Ha a támogatott személy - a (3) bekezdés kivételével - lakásának egy részét idegeníti el, a családi otthonteremtési kedvezmény összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell visszafizetni.*

*(6) Az (5) bekezdés esetében a kormányhivatal határozatban intézkedik az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összege visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a töröltetése iránt, továbbá a visszafizetési kötelezettség alá nem eső családi otthonteremtési kedvezmény összegének megfelelő, az államot megillető jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra történő bejegyeztetése iránt.*

*(7) Ha az élettársak életközössége véget ér, a támogatás visszafizetésére az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat megfelelően alkalmazni kell.”*

A házasságfelbontás tényének a kormányhivatal felé történő 30 napon belüli bejelentésének szükségességéről, és a szabály be nem tartásának általánosságáról már írtam az előző pontban.

Ahogy azt már az előző pontban a Hcsokr. 37. § (3) bekezdésére vonatkozóan is írtam, az Újcsokr. 51. § (3) bekezdése okozta a legtöbb problémát a hatósági, úgynevezett „mentesítési” ügyekben. A jogszabály ugyanis lehetőséget adott a támogatás visszafizetése alóli mentesülésre abban az esetben, ha az egyik fél-, a másik fél, a tulajdonostárs részére idegenítette el a tulajdoni hányadát, hiszen további feltételek teljesülése esetén a tulajdoni hányadát elidegenítő felet-, nem terhelte visszafizetési kötelezettség! Ez pedig egy-egy ügyben jelentős összeget jelenthetett.

Melyek azok a további feltételek, melyeknek teljesülniük kellett ahhoz, hogy a mentesítési eljárást le lehessen folytatni:

- valamennyi gyermek lakóhelye, akikre tekintettel a CSOK-ot igénybe vették, a házasságot felbontó jogerős bírósági határozat alapján a tulajdonjogot megszerző félnél maradjon,
- a házasság felbontását kimondó bírósági ítélet jogerőre emelkedését követő 60 napon belül bejelenteni a hitelintézet felé a válást és kezdeményezni a támogatási szerződés/ek módosítását,
- a kormányhivatal felé a vagyonközösséget megszüntető szerződés keltétől számított 30 napon bejelenteni a támogatott ingatlan elidegenítését.

A felek ezt a legutolsó kitélt tudták sok esetben a legnehezebben teljesíteni. Az Újcsokr. 50. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint ugyanis, ha az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt-, a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével érintett új lakást elidegenítik, a támogatott személy - a családi otthonteremtési kedvezmény visszafizetésének felfüggesztése és a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével - köteles a családi otthonteremtési kedvezmény folyósított összegét a lakás elidegenítésére vonatkozó szerződés megkötésének napjától számított, a Ptk. szerinti, de 5%-ot meg nem haladó mértékű késedelmi kamattal növelten visszafizetni.

Az Újcsokr. 50. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak pedig meghatározzák a bejelentés határidejét, mely szerint: a támogatott személy a lakás elidegenítését az erre vonatkozó szerződés



megkötésétől számított 30 napon belül köteles a kormányhivatalnak bejelenteni az ezekre vonatkozó iratok egyidejű csatolásával. Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, a bejelentési határidő 45 nap, ha a szerződés érvényességéhez hatósági jóváhagyás vagy hatósági nyilvántartásba történő bejegyzés szükséges, a bejelentési határidő az ennek megtörténtét követő 30 nap.

Ez a 30 napos bejelentési határidő egy átlagos felfüggesztés-átjegyzés esetén érthető, és könnyen alkalmazható, azonban a közös vagyon megosztásánál kicsit más a helyzet. Házasság felbontása esetén ugyanis általánosnak mondható az a gyakorlat, hogy a házastársak már a házassági bontóper indulása előtt szerződést kötnek egymással, melyben a legfontosabb dolgokról - például a közös gyermek/ek feletti szülői felügyeleti jogról, a gyermekek lakóhelyéről, a gyermektartásdíjról, a közös lakás használatáról - megegyeznek és a perben a bíróság csak az egyezségüket hagyja jóvá. A közös lakás használatáról szóló megállapodás magában foglalja a közös tulajdon megszüntetéséről, azaz a lakás elidegenítéséről szóló szerződés létrejöttét is, melyet a felek már hónapokkal a házassági bontóper kezdete előtt aláírnak. Itt is van tehát egy komoly ellentmondás a felek érdeke és az állami érdek között.

Az Újcsokr 57. §-ának (2) és (3) bekezdései arra az esetre adnak iránymutatást, amikor a házaspár az általuk szerződésben vállalt gyermek megszületésének azért nem tud eleget tenni, mert a házasságukat felbontották.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezés a következőket mondja ki: *„Ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének időpontjáig nem vagy csak részben teljesíti, köteles a házasság felbontásának vagy érvénytelenítésének tényét a bírósági határozat jogerőre emelkedését követő 60 napon belül a jogerős határozat bemutatásával a hitelintézetnél igazolni. A hitelintézet az igazolás benyújtásáról a 63. § (1) bekezdése szerinti adatszolgáltatással egyidejűleg tájékoztatja a Kincstárt. A fiatal házaspár az igénybe vett családi otthonteremtési kedvezmény összegét csökkentve a bírósági határozat jogerőre emelkedésének időpontjában meglévő gyermekek után a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint járó családi otthonteremtési kedvezmény összegével, növelve a támogatás folyósításának napjától a házasság felbontásának vagy érvénytelensége megállapításának hitelintézetnél történő igazolása napjáig számított Ptk. szerinti, de az 5%-os mértéket meg nem haladó kamattal, a 9. § c)*

*pontja szerinti családi otthonteremtési kedvezmény esetében a Ptk. szerinti kamat ötszörösének megfelelő, de legfeljebb 5%-os mértékű kamattal köteles visszafizetni.”*

A szabályozás a Hcsokr.-ban foglaltakhoz képest a kamat mértéke miatt eltérő, hiszen a jogszabály a megjelenésekor, a 10.000.000.- forintos támogatásra a Ptk. szerinti kamat ötszörösének megfelelő kamat visszafizetését írta elő. Amikor azonban a kamatok mértéke növekedni kezdett, és a 7,5 %-os kamatnál visszafizetéskor 37,5 %-os kamatot kellett volna visszafizetni, akkor a jogalkotó maximalizálta a visszafizetendő kamatot legfeljebb 5%-os mértékűben.

Az Újcsokr. is lehetőséget biztosít a vállalási időtartam meghosszabbítására abban az esetben, ha a várandósság fennáll a vállalási időtartam lejártakor, továbbá részletfizetési lehetőséget is biztosít a Hcsokr.-hoz hasonlóan.

Az Újcsokr. 57. §-ának további, (5)-(13) bekezdései ugyanazokat a speciális eseteket, különös méltánylást érdemlő helyzeteket szabályozzák, mint a Hcsokr. Ezek fennállása esetén a visszafizetési kötelezettséget maximum 5 évre el lehet halasztani, minden egyéb helyzetben vagy egyösszegben, vagy maximum 72 havi részletben lehet a visszafizetési kötelezettséget teljesíteni. Erről itt külön nem ejtek szót, a szabályozás megegyezik az előző pontban, a Hcsokr. szabályainál leírtakkal.

Általánosságban elmondható, hogy azokban az esetekben működött a leggyorsabban és legjobban a mentesítési eljárás, ahol valamelyik, vagy akár mindkettő támogatott, vagy a jogi képviselőik felvették a kormányhivatallal a kapcsolatot, és telefonos egyeztetéseket követően-, sikerült a jogszabályban meghatározott bejelentési határidőket betartani, továbbá a szükséges dokumentumokat prezentálni.

## **XI. Konklúzió és jövőkép**

Fontos lenne, hogy a közös vagyon megosztásakor a feleknek, illetve jogi képviselőiknek mindig kiemelt figyelmet kellene fordítani arra, hogy a megosztandó ingatlanon van-e lakáscélú állami támogatás.

A feleknek tudniuk kellene, illetve a képviselőnek pontosan fel kellene mérnie a felek szándékait abban a tekintetben, hogy mi lesz az ingatlan jövőbeni sorsa. Ez ugyanis alapvető abból a szempontból, hogy kell-e mentesítési eljárást lefolytatni. Amennyiben valamelyik fél tekintetében a mentesítési eljárást le kell majd folytatni - vagyis az egyik volt házastárs magához kívánja váltani a másik volt házastárs tulajdoni hányadát, akkor még mielőtt aláírják a közös vagyont megosztó szerződést, az eljáró ügyvédeknek utána kellene nézniük a mentesítéshez szükséges jogszabályi feltételeknek. Különösen igaz ez a gyermekek váltott elhelyezése esetén, mert ilyenkor jelentősége van annak, hogy a bírósági ítéletben a gyermekek mindenkori lakóhelyének megállapítására hogyan kerül sor.

Továbbá a feleknek, illetve az őket képviselő ügyvédeknek élniük kellene azzal a lehetőséggel, hogy az ingatlan fekvésének helye szerint illetékes kormányhivatal lakástámogatási hatóságánál előzetesen - akár az eljáró jogi képviselők, akár a támogatottak - érdeklődjenek, hogy házasság felbontása esetén az állami támogatások visszafizetésével kapcsolatosan milyen lehetőségeik vannak.

Tekintettel a lakáscélú állami támogatások rendkívül kiemelt szerepére napjainkban, remélhető, hogy a rendszer részeit képező: támogatottak, banki ügyintézők, jogi képviselők hozzáállása pozitív irányban változni fog, és a támogatásokkal együtt járó kötelezettségek is nagyobb figyelmet kapnak majd. Így sok esetben elkerülhető lenne, hogy a folyósított lakáscélú állami támogatásokat vissza kelljen fizetni, ez pedig a támogatások emelt összege miatt, sok esetben pénzügyileg ellehetetleníti a támogatottakat.

## Felhasznált irodalom és jogszabályok jegyzéke:

- Dr. Szeibert Orsolya: Családi jog. ELTE Eötvös Kiadó Kft., Budapest 2022., 2023.)
- A lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet
- A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) kormányrendelet (R.)
- A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet (Létr.)
- Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (Újcsokr.)
- A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (Hcsokr.)
- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)