

Pár éve unokámnak adtam lakásomat, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztük. Mivel máshol nem tudok lakni, haszonélvezőként azért otthonomban maradtam. De az unokám élettársa nem szeret, attól félek, hogy kiebrudal majd a lakásból. Mit tehetek?

Nem kell tartania otthona elvesztésétől, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezet nagyon erős jogokat biztosít: a tulajdonos nem zavarhatja a haszonélvezőt a lakás rendeltetésszerű birtoklásában és használatában.

Sőt, a haszonélvező lesz ilyenkor az igazán jogosult, és éppen a tulajdonos az, aki a lakást csak akkor birtokolhatja és használhatja, ha a haszonélvező e jogaival nem kíván élni.

A tulajdonosnak csak egy önálló jogosítványa marad: a lakás értékesítésének joga. A haszonélvezet azonban ilyenkor is, a lakás tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad – akár a haszonélvező egész életében. Azt, hogy pontosan meddig, ha arról törvény nem rendelkezik, a felek egymás közötti megállapodásukban, haszonélvezetet alapító szerződésükben rögzítik. Ennek maximális kerete a haszonélvező élete végéig kiterjesztett időtartam.

Ha a haszonélvezőt ez idő alatt a lakás jogszerű birtoklásában mégis zavarják, az illetékes önkormányzat jegyzőjéhez fordulhat birtokvédelemért.

Egyik lakásom több éve üresen áll, állaga folyamatosan romlik. Szeretném, ha beköltözne egy család, hogy megóvja a lakás állapotát. Lakbért nem is kérnék tőlük. Milyen szerződést kell kötnöm?

Ingyenesen is átengedhető egy lakás használata, nincs olyan előírás, amely megkövetelné, hogy egy lakás használójától lakbért kell követelni. A tulajdonos és a lakó tehát egybehangzó akarattal úgy is megállapodhat, hogy közöttük a lakáshasználat ingyenes, szívésségen alapul.

Az ilyen szívésségi lakáshasználati szerződés azonban nem tipikus szerződés, a Polgári Törvénykönyv nem is szabályozza nevesítetten, szabályait csak a törvényi szabályok értelmezése útján vezethetjük le. Ennek alapján a lakáshasználatot szabályozó rendelkezések mellett az ingyenes szerződések, közelebbről a kölcsönös szerződés szabályait is megfelelően alkalmazni kell rá.

Így a szívésségi lakáshasználat megszűnik, ha a kikötött idő eltelik, de akkor is, ha a szívésségi használatba adó felmondja a szerződést vagy az ingyenes kölcsönvevő a lakást visszaadja. A kölcsönadó a szerződést tizenöt napra mondhatja fel. A kölcsönvevő a dolog visszaadását bármikor felajánlhatja, a kölcsönadó ilyenkor a dolog visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.

Azonnali hatályú felmondásnak akkor van helye, ha a szívésségi lakáshasználat meghatározott célja lehetetlenné vált; ha a használatba vevő a dolgot rongálja, rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, engedély nélkül harmadik személy használatába adja, vagy pedig egyébként fennáll a veszély, hogy a dolgot a kölcsönvevő nem fogja épségben visszaadni; vagy a felek között a viszony a kölcsönvevő magatartása következtében megromlott. De megszűnik a szerződés akkor is, ha a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak később szüksége lesz a lakásra.

A szívességi lakáshasználatba adás természetes feltétele lehet karbantartási kötelezettség előírása: de ha a használatba vevő által a használatba adónak rendszeresen természetben nyújtott teljesítmények értéke eléri az adott lakás vonatkozásában elérhető lakbér mértékét, a bíróság vita esetén az adott szerződést lakásbérleti szerződésnek minősítheti.

Eladtam lakásomat, de az adásvételi szerződésben hasznélvezeti jogot kötöttem ki, hogy továbbra is, egészen életem végéig megszokott otthonomban maradhassak. Az új tulajdonos most bérleti díjat követel tőlem. Jogos-e a követelése? Arról is értesültem, hogy esetleg tovább kívánja értékesíteni a lakást. Megteheti?

Nem, nem kell bérleti díjat fizetnie, a hasznélvezet gyakorlása ingyenes, a hasznélvező ellenérték megfizetése nélkül birtokolja és használja azt az ingatlant, amelyre vonatkozó hasznélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

Sőt, éppen a hasznélvező az, aki jogosult lehet bérleti díj szedésére. A hasznélvező ugyanis lakását bérbe adhatja. A tulajdonosnak ilyenkor is csak arra van joga, hogy amennyiben ő is használni szeretné a lakást, a kialakított bérleti díj megfizetése fejében elsősorban ő bérelhesse ki az ingatlant a hasznélvezőtől.

Látható tehát, hogy a tulajdonos jogait a hasznélvezet erősen korlátozza, a tulajdonos a lakást csak akkor birtokolhatja és használhatja, ha a hasznélvező e jogaival nem kíván élni. A hasznélvező viszont teljes jogú birtokos és használó.

A tulajdonosnak viszont egy önálló jogosítványa megmarad: a lakás értékesítésének joga. A tulajdonos az ingatlant bármikor értékesítheti, de a hasznélvezet ilyenkor is, a lakás tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad – akár a hasznélvező egész életében.

Férjemmel tíz hektár szántóföldünk van. Ha a férjem meghal, a szántóföldre is bejegyzik az özvegyi jogot vagy az teljes egészében a gyerekeké lesz?

Ha az örökhagyó vagyonának sorsáról maga nem intézkedett, akkor a törvény szerint örökösei gyermekei lesznek, méghozzá fejenként egyenlő arányban, de a magyar öröklési jog ősi szabálya szerint az özvegy, mint az örökhagyó egyik legközelebbi hozzátartozója is örököl: hasznélvezeti jogot szerez a gyermekek tulajdonába kerülő hagyaték egésze, így a termőföld felett is.

Az özvegyi jognak az a célja, hogy a házastárs megtarthassa az örökhagyó életében megszokott környezetét és lehetőleg fenntarthassa korábbi életszínvonalát. Amennyiben ehhez nem szükséges az egész hagyaték fennálló hasznélvezet, a leszármazók a hasznélvezeti jog korlátozását kezdeményezhetik.

A hasznélvezet meghatározott vagyonelemekre korlátozásáról a bíróság dönt. A korlátozás azonban csak olyan mértékű lehet, hogy a korlátozott hasznélvezet a házastárs szükségleteit a korábbi szinten biztosítsa, figyelembe véve az özvegy saját vagyonát, munkájának eredményét, valamint az esetlegesen általa örökölt vagyontárgyakat is.

Az özvegy által lakott lakáson és az általa használt berendezési és felszerelési tárgyakon fennálló haszonélvezeti jog kivételével az özvegyi haszonélvezeti jog megváltását is lehet kezdeményezni. Megváltás esetén a házastársat örökrész illeti meg: a hagyatékából akkora rész lesz tulajdona, amelyet mintha az örökhagyó gyermeke lenne, törvényes örökösként a leszármazókkal együtt örökölné.

A férjem halála után két gyermekünk egyenlő arányban örökölt, nekem a hagyaték, így a házon, amelyben lakom, özvegyi jogom van. Hozzájárulásom nélkül beköltözhet-e a házba az egyik gyermekem fia, vagyis az unokám?

Nem, a haszonélvező kizárólagosan jogosult a lakás birtoklására és használatára, a többi tulajdonos csak akkor birtokolhatja és használhatja a házat, ha a haszonélvező ehhez hozzájárul vagy ha a haszonélvező a házat maga nem kívánja használni.

Az özvegyi jognak ugyanis pont az a célja, hogy a házastárs megtarthassa az örökhagyó életében megszokott környezetét és lehetőleg fenntarthassa korábbi életszínvonalát. Amennyiben ehhez nem szükséges az egész hagyaték fennálló haszonélvezet, a leszármazók a haszonélvezeti jog korlátozását kérhetik. Nem lehet azonban igényelni az özvegy által lakott lakás és az általa használt berendezési és felszerelési tárgyakon a haszonélvezeti jog megszüntetését.

A haszonélvező egymaga döntheti el, hogy a házat miként kívánja használni, a használat jogát kívánja-e valakivel együtt gyakorolni vagy kívánja-e másnak átengedni. A tulajdonosnak csak abban az esetben van előbérleti joga, ha a haszonélvező a ház használatát ellenérték fejében kívánja valakinek átengedni: ilyenkor a tulajdonos a kialakított bérleti díj megfizetése mellett használatba veheti az ingatlant.

A haszonélvezeti jog az özvegy életében mindvégig fennáll és nem ruházható át.

Kertes házat vásároltunk. A beköltözés után tapasztaltuk, hogy szomszédaink a kertünkön keresztül állnak be garázsukba. Arra hivatkoznak, hogy az ő telkükön nincs utcára nyíló kapubejáró kialakítva és az előző tulajdonos engedélyezte számukra az átjárást. Így szolgalmi jogot szereztek, amely alapján igénybe vehetik a telkünket. Minket zavar az átjárás, szeretnénk kerítést építeni a két telek között. Van jogunk erre?

Szolgalmi jog alapján más telkén átjárni csak akkor szabad, ha valakinek a telke nincs összekötve megfelelő közúttal. Ha a telekre az utcáról történő közvetlen bejárás megoldható, akkor a szomszéd telkén átjárni nem lehet. Önmagában az, hogy valakinek a telkén kapubejáró nincs kialakítva, nem vezethet a szomszéd telkének használatára. Ez akkor is így van, ha a kapubejáró kialakítása nyilvánvalóan költségekkel és területrendezési feladatokkal jár. Az átjárási szolgalmi jog ugyanis nem azt illeti meg, akinek a másik telkén átjárni kényelmesebb, mint a sajátját átalakítani, hanem azt, akinek a telkére közútról a bejutás más módon nem biztosítható, csak a szomszéd telkén keresztül.

Ha azonban a telek nincs összekötve közúttal, a szomszédok kötelesek túrni, hogy szolgalmi jog alapján telkükön átjárjanak. Ilyenkor is figyelemmel kell lenni arra, hogy a bírói gyakorlat szerint a törvényes átjárási szolgalmi jog elsősorban gyalogos közlekedést biztosít, gépkocsival történő közlekedést pedig csak akkor, ha az az ingatlan rendeltetésszerű használatához

elengedhetetlenül szükséges. Tehát a gépkocsival történő átjáráshoz bizonyítani kell, hogy az ahhoz fűződő érdek súlyosabb és méltányolhatóbb, mint a szomszéd ahhoz fűződő érdeke, hogy gépkocsival való átjárástól mentesen használhassa az ingatlanát.

A kerítés létesítésével kapcsolatban a helyi építési szabályok az irányadók.

Amennyiben Önnek is megoldandó kérdése van, keressen bizalommal a 06-30-69-060-79-es mobil vagy 06-66-447-950-es vezetékes számon!