**From:** drvargajus@t-online.hu <drvargajus@t-online.hu>
**Sent:** Monday, February 5, 2024 12:58 PM
**To:** Dr. Pápai Tamás (KKÖH) <jegyzo@kisber.hu>
**Cc:** Dr. Szeiffert Ivett (KKÖH) <aljegyzo@kisber.hu>; Pápai Mónika (KKÖH) <vagyon@kisber.hu>
**Subject:** szívességi lakáshasználat - elővásárlási jog

Tisztelt Jegyző Úr!

A Kisbér, belterület 467/A hrsz.-ú, 2870 Kisbér, Fáy András utca 47. sz. alatti ingatlanra vonatkozó, Kisbér Város Önkormányzatát földhasználati jog alapján megillető elővásárlási jog esetleges gyakorlása kapcsán felett kérdésekre válaszolva a következőket szeretném rögzíteni:

* **Az elővásárlási jog** – amelyet a Ptk. 6:221-6:222 §. szabályoz - **lényege, hogy amennyiben a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt** dolgot (**ingatlant**) **harmadik személynek kívánja eladni, a harmadik személytől származó vételi ajánlatot -annak elfogadása előtt - köteles teljes terjedelemben közölni az elővásárlási jog jogosultjával.** (Esetünkben erre került sor.) A dolog harmadik személy részére történő eladására csak akkor kerülhet sor, ha az elővásárlási jog jogosultja a vételi ajánlatot nem fogadja el. Az ajánlatnak a tulajdonoshoz intézett nyilatkozattal történő elfogadásával a tulajdonos és az elővásárlásra jogosult között jön létre a szerződés.

Az általános szerződéskötési gyakorlat szerint az is az megoldás lehet, ha a tulajdonos és a vételi ajánlatot tevő harmadik személy előbb megkötik a szerződést, és abban rögzítik, hogy annak hatálya csak az elővásárlásra jogosult nemleges nyilatkozatától függően fog beállni, vagy az elővásárlási jog gyakorlás esetén fog megszűnni. Ezt követően a tulajdonos, mint eladó az adásvételi szerződést megküldi az elővásárlásra jogosultnak, aki amennyiben azt elfogadja, vele jön létre azszerződés. A jelenlegi bírói gyakorlat is lehetővé teszi, a tulajdonos a már írásba foglalt és aláírt adásvételi szerződés megküldésével is eleget az elővásárlási jogosult felé fennálló kötelezettségének.

* **Az ingatlanra a jelenlegi tulajdonos által az ingatlanban most is bentlakó korábbi tulajdonossal, mint szívességi lakáshasználóval kötött szerződésre a haszonkölcsön-szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, amelynek jogszabályi rendelkezéseit a Ptk. 6:357-359. §-ai rögzítik.**
* A haszonkölcsön-szerződésre vonatkozó rendelkezések szerint **a határozatlan időre kötött szívességi lakáshasználati szerződést az ingatlan tulajdonosa 15 napos felmondási idő mellett felmondhatja**, ill. a lakáshasználó bármikor felajánlhatja, hogy az ingatlant a tulajdonos részére visszaadja és a tulajdonos ebben az esetben az ingatlan visszavételét alapos ok nélkül nem tagadhatja meg.
* A haszonkölcsön-szerződés törvényben rögzített megszűntetési okai (pl.: ha a haszonkölcsön meghatározott célja lehetetlenné vált, a szívességi lakáshasználó a lakást rongálja, nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, engedély nélkül harmadik személy használatába adja, vagy egyébként fennáll a veszély, hogy a lakást a lakáshasználó nem fogja épségben visszaadni, ha a felek között a viszony a lakáshasználó magatartása következtében megromlott) sorában – különösen a jelenlegi helyzetet érintően -  külön is kiemelem azt a felmondási lehetőséget, amely szerint **felmondási ok lehet az is, ha a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a lakásra.** Ez a helyzet előállhat abban az esetben, ha az Önkormányzat elővásárlási jogával élni kíván, hiszen az ingyenes szívességi lakáshasználati szerződést még a jelenlegi tulajdonossal kötötte meg a lakáshasználó.
* A szívességi lakáshasználat jogviszony továbbá – ha határozott időre kötötték a felek - a határozott időtartam lejártával, valamint a lakáshasználó halálával is megszűnik.
* Az elővásárlási jogra vonatkozó döntés kapcsán azonban fel kell hívni arra is figyelmet, hogy ha a szerződés a határozott időtartam vagy felmondás esetén megszűnik, de a lakáshasználó az ingatlant a megszűnési ok bekövetkezésével sem hagyja el, jogcím nélküli használónak fog minősülni és ha önként nem hagyna fel a lakáshasználattal, ellene lakáskiürítés iránti peres eljárás indítható.

Üdvözlettel:

Dr. Varga József ügyvéd