

A polgári jogi gyakorlatban leggyakrabban előforduló szerződések Bérleti szerződés

Dr. Kaprinay Zsófia

Polgári jog kötetmi különös rész

Olvasólecke hossza 12 oldal. A tananyag elsajátításához szükséges idő 25 perc.



A bérleti szerződés

Használati szerződések

A bérlet szerződés a használati kötelmek alaptípusa, és a Ptk.-ban ez alatt a cím alatt kerül szabályozásra a lakásbérlet, haszonbérlet, illetve a haszonkölcsön szerződés is. Mindegyik szerződésben közös, hogy egy dolog használatának időleges átengedését szabályozza, ezért az esetek többségében tartós jogviszonyt valósít meg. Azonban a jogalkotó nem hiába nem egy fejezet alatt szabályozza e szerződéseket, hiszen mindegyiknek megvannak a minősítő jegyei, és ebből adódóan a sajátos szabályozása. Kötelmi alapú használati jog a használati szerződések alapján akkor jön létre, ha a felek a használatot nem dologi jog (használati jog, haszonélvezet, szolgáalom) alapításával biztosítják a jogosult számára. A használati szerződések a dolog birtoklására, használatára és - haszonbérlet esetén - a hasznainak szedésére jogosítják a bérlőt, de csak a bérbeadóval szemben, hiszen relatív szerkezetű jogviszonyról van szó. Ezek a jogviszonyok a fennállásuk alatt a bérbeadóval szemben megalapozzák a jogosult birtokvédelmi igényét is.

Az említett szerződéseket egymástól elhatárolni többféle szempontból lehetséges. A haszonbérleti szerződés tárgya kötött, csak hasznot hajtó dolog, vagy jog lehet. Ez a gyakorlatban tipikusan termőföld haszonbérbeadását jelenti, hasznot hajtó jogra pedig példa lehet a vadászati jog. További elhatárolási szempont, hogy a bérbeadó a szerződés keretében csak a dolog időleges használatát adja át a szerződő félnek, vagy hasznainak szedését egyaránt. Előbbinél bérleti, utóbbinál haszonbérleti szerződésről beszélhetünk. A haszonkölcsön szerződés pedig fogalmilag ingyenes szerződés, visszerhes alakja nincs, tehát ha dolog használatának időleges átadására kötnek a felek szerződést ingyenesen, akkor a haszonkölcsön szerződés szabályai az irányadóak.



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

Elhatárolási szempont	Bérelti szerződés	Haszonbérleti szerződés	Haszonkölcsön szerződés
tárgya	ingó és ingatlan, valamint jog egyaránt	hasznát hajtó dolog vagy jog	ingó és ingatlan egyaránt
milyen jogosultságot foglal magában	kizárólag használatot	használatot, és a dolog hasznainak szedését	kizárólag használatot
ellenérték	csak visszterhes lehet	csak visszterhes lehet	csak ingyenes lehet

A használati kötelekhez kapcsolódó speciális jogszabályok

Ezeknél a szerződéstípusuknál is meg kell említenünk a külön jogszabályokat, melyek elsődlegesnek minősülnek a szerződések szempontjából, és a Polgári Törvénykönyv csak háttérjogszabályként alkalmazandó. Így a lakásbérleti szerződésnél a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), a haszonbérletnél a mezőgazdasági földek és az erdők bérlete és haszonbérletéről szóló 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról, 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról bír jelentőséggel. Részletes szabályozásuk a rájuk vonatkozó specifikus társadalmi és gazdaságpolitikai igényeknek megfelelően került megfogalmazásra.

A bérelti szerződés tárgya

A Ptk. a bérelti szerződés alapján a feleket terhelő főkötelezettségeket határozza meg akként, hogy **a bérbeadó köteles meghatározott dolgot időlegesen a bérlő használatába adni vagy használati jogot a bérlő részére időlegesen átengedni, a bérlő pedig ellenszolgáltatásként köteles bért fizetni.**¹ A Ptk. a bérelti szerződés lehetséges közvetett tárgyát kiterjeszti a dolgokon túl a jogok gyakorlásának átengedésére is: jog időleges átengedése is bérelti szerződésnek minősül. Ilyen jog például a vadászati és a halászati jog. Használati vagy

¹ Ptk. 6:331. § (1)

Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése továbbá, ha ezt a használati illetőleg haszonélvezeti jog alapját képező rendelkezések nem zárják ki, akkor lehetséges. A használati szerződések szabályozása azonban a dolgok bérbeadására lett modellezve.

A bérleti szerződés létrejötte

A bérleti szerződés is akkor jön létre, ha a felek a szerződés lényeges elemeiben megállapodtak.² A bérleti szerződés lényeges elemei a bérlet közvetett tárgya, az ellenszolgáltatás nyújtására irányuló kötelezettség, a bérleti díj meghatározása, és a használat átengedése. Ha a szerződés létrejött, de a felek az ellenszolgáltatás mértékét nem határozták meg egyértelműen, vagy ellenszolgáltatásként piaci árat kötöttek ki, a teljesítési helynek megfelelő piacon a teljesítési időben kialakult középárat kell megfizetni.³ Amennyiben a felek valamelyik elemében nem állapodtak meg, akkor szerződés nem jött létre, és a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján van lehetőség a megbomlott érdekegyensúly helyreállítására.

A használat fejében nyújtott ellenszolgáltatás jellemzően bérleti díj, tehát pénzszolgáltatás, azonban a Ptk. szabályai nem zárják ki, hogy az ellenszolgáltatást a felek más szolgáltatás nyújtásában határozzák meg.⁴

A szerződés tárgyának közvetlen tárgya a dolog birtokának és használatának időleges átengedése. A bérbeadó így ingó és ingatlan dolog bérbeadása esetén is akkor teljesíti a bérleti szerződésből fakadó alapvető kötelezettségét, ha a dolog birtokát a bérlőre átruházza.⁵ Ha a bérlő a birtok átruházásával nem kerül abba a helyzetbe, hogy a használatot gyakorolja, akkor jogszavatossági jogokkal élhet a bérbeadóval szemben, vagy pedig a bérbeadó késedelembe eséséről beszélhetünk. A birtokbavétellel kapcsolatban a bérlőnek is megjelenik egy kötelezettsége, méghozzá a dolog birtokának átvétele. Ha ennek a kötelezettségének a bérlő

² Ptk. 6:63. §

³ Ptk. 6:63. § (3)

⁴ BH1995. 718. I. Ingatlan bérleti díja nemcsak pénzben, hanem pl. az épület állagát fenntartó vagy javító, természetbeni munkavégzéssel teljesíthető szolgáltatásban is meghatározható.

⁵ BH2006. 332.



nem tesz eleget, átvételi késedelembe esik.⁶ Ez a kötelezettség azonban csakis az átvételre, így a birtokba lépésre vonatkozik, ugyanis a bérlőnek a dolog használata csak joga, de nem kötelezettsége. Ha bérebe veszek egy lakókocsit, a tulajdonos nem kötelezhet arra, hogy azt feltétlenül használjam, akár az egész bérlet ideje alatt parkolhatok vele a telkemen.

A bérbeadó kellék- és jogszavatossága

A bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadó szavatossággal tartozik azért, hogy a bérlő a dolgot rendeltetésszerűen használni tudja.⁷ A bérbeadó szavatossága a bérleti szerződés teljes időtartamára kiterjed, tekintettel arra, hogy a bérbeadó szolgáltatása nemcsak a dolog átadását, hanem a rendeltetésszerű használat tőrését, és annak biztosítását is magában foglalja. Ahhoz, hogy a bérlet dolog folyamatosan alkalmas legyen a rendeltetésszerű használatra egyrészt a bérbeadó által az ellenőrzés során feltárt hibák, hiányok kijavítását, pótlását jelenti, valamint szavatol azért, hogy a bérlőt e jogában jogellenes magatartásával ne akadályozza. Fontos, hogy a rendeltetésszerű használat biztosításához – ha a felek ezt a szerződésben nem kötötték ki – a bérlő által folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzése nem tartozik hozzá, tehát nem vonja maga után a bérbeadó szavatosi felelősségét.⁸ A bérbeadó kellék- és jogszavatossága objektív helytállási kötelezettséget jelent, míg a bérbeadó szerződésszegéséből eredő kártérítési felelősségére a szerződésszegésért való felelősség általános szabályai irányadók. A kellékszavatosság csak dolog bérbeadása esetén terheli a bérbeadót. Jogok gyakorlásának az átengedésére a kellékszavatossági szabályok nem értelmezhetők, és a Ptk. rendelkezései alapján nem is alkalmazandók.

A bérbeadó szavatosságára az általános szavatossági szabályok azzal az eltéréssel alkalmazandók, hogy **a kellékszavatossági jogok körében a bérlő a dolog kicserélését nem követelheti, és a bérleti jogviszony esetében a kellékszavatossági és jogszavatossági szabályok körében meghatározott feltételek fennállása esetén a bérlőt nem az elállás, hanem a felmondás joga illeti meg.** Az általános szabályoktól való eltérés a szerződés jellegéből fakad. A bérbeadónak a legtöbb esetben nincsen több olyan dolga, amelyet bérebe

⁶ BH1994. 597.

⁷ Ptk. 6:332. § (1)

⁸ EBH2008. 1869., BH1993. 48.



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

tudna adni a bérlőnek, és ez nem is várható el tőle. Elállást pedig azért nem lehet alkalmazni, mert a bérleti szerződés irreverzibilis szolgáltatás, hiszen a bérlő általi használatot nem lehet nem megtörténté tenni, ezért csak felmondásnak lehet helye a felek között.

A bérlő kötelezettségei és jogai a használattal összefüggésben

A bérlő általi használatnak a dolog rendeltetésével kell összhangban lennie – kivéve, ha a felek a megállapodásban ezt másként határozták meg.⁹ A használat rendeltetésszerűségének megítélése során a közfelfogást kell irányadónak tekinteni. **Amennyiben a bérlő a használat jogát ettől eltérően gyakorolja, akkor szerződésszegést követ el**, és a szerződésszegésre vonatkozó általános szabályok szerint felel annak a kárnak a megtérítéséért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

A bérlő akként szerezhet tudomást a bérlemény nem rendeltetésszerű használatáról, hogy **a Ptk. a bérbeadónak ellenőrzési jogot biztosít.**¹⁰ E jogok gyakorlása azonban nem lehet visszaélésszerű; az ellenőrzésre csak olyan időben és módon kerülhet sor, hogy az a bérlő szükségtelen zavarásával ne járjon. Ha az ellenőrzés során a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a használat nem rendeltetésszerű, akkor a szerződésszegésre irányadó általános szabályok szerint követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését. Ha ennek a bérlő nem tesz eleget, és a bérlőnek már nem áll érdekében a szerződés fenntartása, akkor a szerződést felmondhatja. Ez a felmondás azonnali hatállyal fog bírni.

A jogalkotó rendelkezik még a jogosulatlan átalakításról, amikor a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélye nélkül átalakítja. Ekkor a bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.¹¹ A jogosulatlan átalakítás csak akkor alapozza meg a bérbeadó felmondási jogát, ha ez a szerződésből következik, vagy ha egyébként ezáltal rendeltetésellenessé válik a használat.

⁹ Ptk. 6:333. (1)

¹⁰ Ptk. 6:333. § (2)

¹¹ BH1993. 49.



A Ptk. általános szabályként mondja ki, hogy **a bérbeadó hozzájárulása nélkül a bérelt dolgot a bérlő nem adhatja albérletbe, és annak használatát más jogcímen sem engedheti át harmadik személyeknek a bérbeadó engedélye nélkül.** A bérbeadó engedélyének hiánya önmagában nem érinti a bérlő által harmadik személlyel kötött szerződés létrejöttét vagy érvényességét, hanem a bérlő szerződésszegését valósítja meg és ezáltal a bérleti szerződés bérbeadó általi azonnali hatályú felmondását és - ha annak feltételei egyébként teljesülnek - kártérítési igényét alapozza meg.

A bérlő a dolgot főszabály szerint más használatába csak a bérbeadó engedélyével adhatja. Logikus is a szabályozás, hiszen a bérbeadó egy olyan személynek adja át - legtöbb esetben - a tulajdonában álló dolgát, akiben megbízhatott, vagy akinek erre való jogosultságát ellenőrizte. Például egy gépjármű bérbeadásánál köteles ellenőrizni, hogy van-e a bérlőnek érvényes vezetői engedélye. Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélyével más használatába adta, annak magatartásáért, mint a sajátjáért felelős. A bérlő felelőssége azonban szigorúbb abban az esetben, ha a használat átengedése jogellenesen történt.¹² Hiszen ebben az esetben felel minden olyan kárérté, amelyek a használat jogellenes átengedésének hiányában nem következtek volna be.

A fenntartással járó költségek viselése

A költségek viselését a szerződés céljából kiindulva osztja meg a jogalkotó. Azokat a költségeket, amelyek a mindennapi használattal szorosan összefüggnek a bérlőre telepíti, amelyek pedig hosszútávú fenntartáshoz, karbantartáshoz szükségesek, a bérbeadóra telepíti, ki rendszerint egyben a dolog tulajdonosa is. Így a dolog fenntartásával és a szerződésszerű használatra való alkalmasságának biztosításával kapcsolatos költségek és a dologgal kapcsolatos terhek (pl. adók) a bérbeadót terhelik. Összeségében elmondható, hogy **a dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat telepíti a bérlőre.**¹³ E rendelkezésektől a felek

¹² Ptk. 6:334. § (2)

¹³ Ptk. 6:335. § (1)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

eltérhetnek és a költségviselés szabályait a szerződésükben a szerződési szabadság általános korlátai között szabadon állapíthatják meg.¹⁴

A bérbeadó a szükséges munkálatok elvégzését észlelheti az ellenőrzése során, de alapulhat a bérlő értesítési kötelezettségén is. Ugyanis ha olyan munka válik szükségessé, amelyet a bérbeadó elvégezni köteles, akkor a bérlő erről köteles őt értesíteni, hiszen anélkül, hogy nincs tudomása róla, nehezen kivitelezhető. A másik kötelezettsége a bérlőnek ezzel összefüggésben, hogy tűrni köteles, hogy a bérbeadó a szükséges munkálatokat elvégezze. Miután mindkét esetben kötelezettségről beszélünk, elmaradása jogkövetkezésménnyel járhat. Ha a bérbeadó a szükséges munkákat nem végzi el, akkor a bérlő annak megtérítését követelheti, kivéve akkor, ha előbb említett valamely kötelezettségének nem tett eleget. Ebben az esetben esik a befektetett pénz megtérítésétől, hiszen esélyt sem adott arra a bérbeadónak, hogy ezeket a munkálatokat elvégezze.

A dolgra fordított, egyébként a bérbeadót terhelő költségek megtérítése iránti igény a bérlőt csak akkor illeti meg, ha a bérbeadónak azok elvégzésére lehetősége volt, de ennek ellenére ezt nem tette meg.¹⁵

A bérleti díj megfizetése

A bérleti díj megfizetése a bérlő főkötelezettsége. A bérleti díjat a felek a szerződésben állapítják meg. A bérleti jogviszonyokban a használat ellenértéke általában pénzszolgáltatás, és a szabályozás is ebből indul ki, de ez nem kizárólagos. Az ellenszolgáltatást a bérlő bármilyen más szolgáltatás nyújtásával is vállalhatja.

Ha a felek másként nem állapodnak meg, akkor a bérleti díjat időszakonként, előre kell megfizetni.¹⁶ Rendelkezni kellett arról az esetről, hogy mi lesz a bérleti díjjal, ha a bérlő nincs abban a helyzetben, hogy a dolgot szerződészerűen használni tudja. **A díjfizetési kötelezettsége attól függ, hogy kinek az érdekkörében merül fel a használatot**

¹⁴ BH1978. 532., EBH2004. 1028.

¹⁵ Ptk. 6:335. § (2)-(4)

¹⁶ Ptk. 6:336. § (1)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

megakadályozó tényező. Ha a bérlő érdekköre, akkor természetesen fizetnie kell továbbra is a bérleti díjat. (például lábtörés miatt hosszabb időre kórházba kerül) Ha viszont a bérbeadó érdekkörében bekövetkezett akadály miatt nem lehet használni a dolgot, akkor a bérlő bérleti díj megfizetése alól arra az időszakra, amikor ebből kifolyólag nem tudta használni a dolgot, mentesül (például meghibásodik a bérbé adott gépjármű, és hosszabb ideig nem érkezik meg az alkatrész). Azt, hogy a használatot korlátozó ok a bérlő érdekkörén kívül áll-e vagy sem, objektív kritériumok alapján kell megállapítani. Abban az esetben, ha a bérlő a bérbeadó érdekkörébe tartozó, vagy mindkét fél érdekkörén kívül eső okból nem használhatja a dolgot, a bérbeadót a bérleti díj a használat akadályoztatásának időtartamára nem illeti meg. A bérlet időtartamához vagy a szerződés céljához képest jelentéktelen használatkiesés általában nem mentesíti a bérlőt a bérfizetési kötelezettsége alól.

A bérbeadó zálogjoga

A bérbeadót ez a zálogjog csak ingatlan bérbeadása esetén illeti meg, és a zálogjog csak a bérlő tulajdonát képező, a bérleménybe bevitt dolgokra terjed ki.¹⁷ A szabályozás törvény erejénél fogva biztosít zálogjogot a bérbeadó javára a bérlőnek a bérleménybe bevitt dolgain. A zálogjog nem csak a bérleti díj erejéig biztosítja a bérbeadót, hanem annak késedelmi kamata és egyéb járuléka is ide tartozhatnak. De ide kell sorolni a bérlő által fizetendő közüzemi számlatartozásokat, illetve a bérlettel szorosan összefüggő kiadásokat egyaránt. A törvényes zálogjog nem szolgál fedezetül a bérbeadónak a bérlővel szembeni kártérítési vagy egyéb igényére. A bérbeadót megillető zálogjog természeténél fogva kézzizálog, ezért csak addig érvényesül, amíg a zálogtárgyak a bérlemény területén vagy ahhoz tartozó helyen vannak. Ezt a Ptk. szabályai is megerősítik, hiszen kimondja, hogy ha a bérlő jogosulatlanul elszállítja a dolgot, és a bérbeadó visszaszállítja, akkor a zálogjog feléled.¹⁸ Ha a dolgokat a bérlő vagy harmadik személy elszállította, azok visszaszállításával kerül csak a bérbeadó újra abba a helyzetbe, hogy zálogjogát érvényesítse. Egyébként a bérbeadó törvényi zálogjogának a

¹⁷ Ptk. 6:337. § (1)

¹⁸ Ptk. 6:337. § (4)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

tartalmára, megszűnésére és érvényesítésére is a zálogjog általános szabályait kell alkalmazni, ideértve a kielégítési elsőbbségre és a zálogjogok rangsorára vonatkozó szabályokat is.

Amennyiben a bérlő akár a zálogjoggal, akár a annak terjedelmével nem ért egyet, akkor kifogásolhatja. Ebben az esetben a bérbeadónak nyolc napon belül bírósághoz kell fordulnia, és érvényesítenie kell zálogjogát, máskülönben zálogjoga megszűnik.¹⁹

A bérleti szerződés időtartama

A bérleti szerződés létrejöhet határozott vagy határozatlan időtartamra. Ha határozott időre kötött bérleti szerződésnél a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó tizenöt napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik, a határozott időre kötött bérlet határozatlan időtartamúvá alakul át.²⁰

Ha a dolog elpusztul, akkor a bérbeadó nem köteles azt helyreállítani, így az a bérleti jogviszony megszűnését eredményezi, függetlenül attól, hogy a bérlet határozott vagy határozatlan időtartamra jött létre. A bérleti szerződés ugyanis nem terjed ki a dolog helyébe lépő más dologra.

A bérleti szerződés felmondása

A felmondás szempontjából is jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést határozott vagy határozatlan időtartamra kötötték-e, mert határozott időre kötött szerződést rendes felmondással felmondani nem lehet, csakis szerződésszegésre történő hivatkozással. A határozatlan időre kötött bérleti szerződést viszont bármelyik fél rendes felmondással megszüntetheti. **A Ptk. szabályai egyrészt rögzítik a felmondás közlésének a határidejét, másrészt pedig a bérleti szerződés megszűnésének az időpontját.** Ha a felek a határozatlan időre létesített bérleti szerződésben

¹⁹ Ptk. 6:337. § (3)

²⁰ Ptk. 6:338. § (2)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

- a bérleti díjat napi összegben határozták meg, a bérleti szerződés rendes felmondással másnapra;
- ha heti bérleti díjat határoztak meg, a hét végére, legkésőbb a tárgyhét első napján való közléssel;
- ha havi bérleti díjat határoztak meg, a hónap végére, legkésőbb a tárgyhónap tizenötödik napjáig való közléssel;
- ha pedig hosszabb időszakra vetítve határozták meg a bérleti díjat, legkésőbb a tárgyidőszak lejártát megelőző harmincadik napig való közléssel mondható fel jogszerűen.²¹

A Ptk. tehát a szerződés megszűnésének időpontját határozza meg, nem pedig a felmondás időpontját, meghatározott felmondási idővel.

Említettük, hogy a határozott idejű szerződés a határozott idő eltelte előtt rendes felmondással főszabály szerint nem mondható fel. Vannak azonban olyan – jogszabályban meghatározott – esetek, amikor a határozott idejű szerződés is felmondható idő előtt (például a bérlő örökösei által). Ezért a Ptk. biztosítja olyan helyzetekben is a rendes felmondás jogát, amely egyébként a határozott jogviszonyra tekintettel nem lehetséges.²² Ekkor a felmondásnak a hónap 15. napjáig kell megérkeznie, és a hónap végén szűnik meg a szerződés.

A felek a szerződésben a törvényi felmondási időnél hosszabb vagy rövidebb felmondási időben is megállapodhatnak, a Ptk. rendelkezései az eltérés lehetőségét nem zárják ki.

A bérleti jogviszonyt, mivel sem bérbeadói, sem bérlői oldalon nem személyhez kötött jogviszony, nem szünteti meg a bérlő vagy a bérbeadó halála. A bérlő örökösei számára a Ptk. határozott idejű jogviszony esetén is biztosítja a rendes felmondás lehetőségét a törvényben meghatározott szigorú határidőn belül,²³ hiszen ésszerűtlen lenne őket olyan dolog birtokban tartására és használatára, továbbá ennek fejében ellenszolgáltatás nyújtására, amelyre nincs szükségük. Természetesen ez csak egy jogosultság, ha szeretnék tovább folytatni a bérletet, annak semmilyen akadálya nincs.

²¹ Ptk. 6:339. § (1)

²² Ptk. 6:339. § (2)

²³ Ptk. 6:339. § (4)



A „Kauf bricht nicht die Miete” elve – a vétel nem bont bérletet

A tulajdonos rendelkezési jogából fakad, hogy tulajdonában álló dolgot eladhatja, és ebben a bérleti szerződés sem lehet akadályozó tényező. Ezért a bérlő kötelezettsége, hogy köteles megengedni annak, aki a dolgot meg kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse. Amennyiben ez a személy a dolgot később megvásárolja, és ő lesz a dolog új tulajdonosa, akkor a bérlő érdekeit tartja szem előtt a jogalkotó, és, a „Kauf bricht nicht die Miete” elvet követve, kötelezi a bérelt dolog tulajdonjogát átruházás útján megszerző személyt a bérleti jogviszony fenntartására. A dolog tulajdonjogát átruházással megszerző személy bérbeadói pozícióba lép be a bérleti szerződésbe, így a vétel nem bont bérletet elv érvényesül.

Viszont abban az esetben, ha a bérlő a a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtévesztette az új tulajdonost, akkor nem indokolt a bérlő védelme. Ebben az esetben a Ptk. biztosítja a bérbe adott tulajdonjogát átruházással megszerző fél számára a bérleti jogviszony felmondásának jogát. Tehát ekkor nem érvényesül a „Kauf bricht nicht die Miete” elve, a bérlő megtévesztő magatartására tekintettel az új tulajdonos áttörheti azt.

A bérleti szerződés megszűnése - bármely okból is következett be - megszünteti a bérlő jogosultságát a bérelt dolog birtoklására és használatára. Innentől kezdve a bérlő jogalap nélkül van a dolog birtokában, így köteles a bérbeadónak a dolgot visszaadni.²⁴

Ha azonban a bérbeadóval szemben a bérleti jogviszonyból fakadó követeléseik vannak, a dolgot a használat joga nélkül visszatarthatja (ius retentionis). Ha a volt bérlő a dolgot jogosulatlanul továbbra is birtokban tartja, a volt bérbeadó annak visszaszerzése érdekében birtokvédelmi eszközökkel léphet fel. A dolgot jogosulatlanul visszatartó volt bérlő a jogosulatlan visszatartás idejére a szerződésben kikötött bérleti díjat megfizetni rendeli.²⁵ A bérbeadó az ezt meghaladó követeléseit kártérítési vagy jogalap nélküli gazdagodás visszatérítésére irányuló követeléssel érvényesítheti. A bérlő kártérítési felelőssége a bérbe vett dolog jogosulatlan visszatartása esetén szigorúbb, mint amely őt az általános felelősségi szabályok alapján terhelné, mert csak annak bizonyításával mentesülhet, hogy a kár a dolog visszaadása esetén is bekövetkezett volna.

²⁴ Ptk. 6:341. § (1)

²⁵ Ptk. 6:341. § (3)

Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

A dolog visszaadása iránti kötelezettség törvényi rendelkezésből (a dolog jogosulatlan birtoklásából) fakad, és nem a bérleti szerződés alapján kötelezi a volt bérlőt. Felelőssége ezért egyébként nem a szerződésszegésért való felelősség, hanem a szerződésen kívüli kártérítési felelősség szabályai szerint alakul.

A bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül elszállíthatja (ius tollendi).²⁶ Ez a jog egyébként a jogalap nélküli birtoklót is megilleti a jogszabály alapján.

Ellenőrző kérdések:

1. Mely szerződések sorolhatók a használati szerződések közé?
2. Mi a bérleti szerződés fogalma?
3. Lehet-e a bérleti szerződés ingyenes?
4. Miben különbözik a bérleti szerződés a haszonkölcsöntől?
5. Miben különbözik a bérleti szerződés a haszonbérlettől?
6. A bérleti szerződés időtartama alatt mire vállal a bérbeadó kötelezettséget?
7. Mi van abban az esetben, ha a bérlő a szerződésben megjelölt időpontban nem veszi át a bérlet tárgyát?
8. Van – e használati kötelezettsége a bérlőnek a bérleményre?
9. Az általános szabályokhoz képest miben tér el bérleti szerződés esetén a kellékszavatosságra vonatkozó igényérvényesítés?
10. Mi a bérlő főkötelezettsége?
11. Mit jelent a bérbeadó ellenőrzési joga?
12. Kinek biztosít a jogszabály törvényes zálogjogot bérleti szerződés esetén, és mire terjed ki?
13. Amennyiben a bérleti szerződés tárgya eladásra kerül, megszünteti – e a bérleti szerződést?
14. Van – olyan eset, amikor határozott idejű bérleti szerződést rendes felmondással felmondató? Ha igen, melyik ez az eset, és kit illet meg?

²⁶ Ptk. 6:341. § (4)



Projekt azonosító: EFOP-3.6.2-16-2017-00007

Projekt címe: „Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai”

15. Határozatlan idejű szerződés esetén miből indul ki a jogalkotó a szerződés megszűnési időpontjának meghatározásakor?
16. A felek bérleti szerződést kötöttek egy utánfutóra, és a bérleti díjat hetedijban határozták meg. A bérlő szombaton felmondja a szerződést. Hány napra rá fog megszűnni a felek között a szerződés?
17. Mit jelent az elvitel joga bérleti szerződésnél?
18. Mi lesz a jogi sorsa a bérleti szerződésnek, ha a bérelt dolog elpusztul?
19. A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő mely időszakra nem köteles bérleti díjat fizetni?
20. Továbbadhatja – e a bérlő a bérleti szerződés tárgyát a bérbeadó hozzájárulása nélkül?

BENKE JÓZSEF – NOCHTA TIBOR: Magyar polgári jog Kötelmi jog II., Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2018

FUGLINSZKY ÁDÁM – TÓKEY BALÁZS: Szerződési jog – Különös rész, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018.

VÉKÁS LAJOS-GÁRDOS PÉTER: Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló törvényhez
www.uj.jogtar.hu

Jelen tananyag a Szegedi Tudományegyetemen készült az Európai Unió támogatásával. A tananyag elkészítését az EFOP-3.6.2-16-2017-00007 azonosító számú, Az intelligens, fenntartható és inkluzív társadalom fejlesztésének aspektusai: társadalmi, technológiai, innovációs hálózatok a foglalkoztatásban és a digitális gazdaságban című projekt támogatta. A projekt az Európai Unió támogatásával, az Európai Szociális Alap és Magyarország költségvetése társfinanszírozásában valósul meg.

