

Lakás- illetve helyiségbérleti szerződés felmondása bérleti díj nem fizetése okán

Lakás- illetve helyiségbérleti szerződések bérbeadó általi megszüntetésére gyakran a bérleti díj meg nem fizetése miatt, a bérleti szerződés bérbeadói felmondásával kerül sor. Fontos azonban tudni, hogy a lakások és helyiségek bérletére nem csak a polgári törvénykönyv (mind a régi, mind pedig az új), hanem az 1993. évi LXXVIII. törvény („Lakástörvény”), mint speciális jogszabály rendelkezései is alkalmazandók. A Lakástörvény rendelkezései pedig alapvetően különbséget tesznek lakások, illetve helyiségek bérlete tekintetében, továbbá az évtizedek alatt kialakult joggyakorlat alapján is alapvetően **meghatározó jelentősége vannak annak egy ingatlan bérlete kapcsán, hogy adott esetben lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség-e a tárgy az adott bérleti szerződésnek.**

Leegyszerűsítve úgy lehet az alapvető különbséget összefoglalni, hogy lakások bérlete esetén sokkal több a kötelező érvényű, eltérést meg nem engedő rendelkezés, míg a helyiségek bérlete esetén a joggyakorlat inkább a rugalmasabb és a felek szerződési szabadságának nagyobb teret engedő szabályozási jelleget, illetve jogértelmezést látszik alátámasztani. Meg kell azonban jegyezni, hogy ezen kérdéskör tekintetében a mai napig sem beszélhetünk sajnos egységes joggyakorlatról, születnek a helyiségbérleti szerződésekre vonatkozóan ezen rugalmasságot sokkal szűkebb körben elismerő bírósági döntések is.

A bérleti díj nem fizetésére alapított bérbeadói felmondás kérdése tekintetében is jelentősége van a fentieknek. A Lakástörvény jelenleg hatályos rendelkezései szerint **bérleti díj nem fizetésére alapított felmondást ugyanis a következményekre figyelmeztető bérbeadói írásbeli felszólításnak kell megelőznie.** A Lakástörvény azt is rögzíti továbbá, hogy amennyiben a felszólításnak a bérlő nyolc napon belül nem tesz eleget és ezen határidőben nem fizeti meg a bérleti díj hátralékát, akkor a bérbeadó további nyolc napon belül felmondással élhet. Egyrészről fontos, hogy a felszólítás és a felmondás esetén nem azok keltezésének, hanem azok kézbesítésének van jelentősége, másrészről a nem lakás hanem helyiség bérletére vonatkozó szerződés esetén, ezen a gyakorlatban szigorú formalitásokat megkövetelő és ezért az ilyen típusú felmondások tekintetében gyakran problémát jelentő előírásoktól lehetőség van magukban a bérleti szerződésekben eltérni.

Egy idén közzétett Kúria döntés megerősíti, hogy abban az esetben, ha a bérlő a felmondást megelőző felszólítást nem veszi át és így az nem kereste jelzéssel érkezik vissza a bérbeadóhoz, a Lakástörvény által rögzített nyolc napos határidő a mulasztás orvoslása és ennek hiányában a további nyolc napos határidő az ezt követő bérbeadói felmondás eszközölése tekintetében nem azon a napon kezdődik, amely



napon a bérbeadóhoz a kapcsolódó felszólítás és postai értesítés visszaérkezik, hanem azon a napon, amely napon a postai értesítés szerint a bérlő még annak visszaküldése előtt átvehette volna a kapcsolódó fizetési felszólítást.

A fentieknek megfelelően a gyakorlatban nehézséget okozhat bérbeadói oldalról annak a követelménynek a megtartása, hogy az így számítandó nyolc napos határidőben (tehát mindenképp a bérbeadó által a felszólítás visszaérkezését megelőző időponttól kezdődően), azaz jogszerűen éljen a felmondás lehetőségével. Az említett Kúria döntés értelmében ugyanis, habár keltezése szerint a fizetési felszólítás bérlő általi átvételi lehetőségének napját követő nyolc napon belül kelt a bérbeadói felmondás, mivel annak postai feladására (és így értelemszerűen kézbesítésére illetve annak megküldésére is) már határidőn túl került sor, így minden további vizsgálat nélkül állapította meg a Kúria azt, hogy az adott esetben a felmondás elkésett és ezért nem felelt meg a jogszabályi előírásoknak.

Lakásbérleti szerződések esetén érdemes ezért a felek nyilatkozatainak közlése, illetve közölniük tekintendősége tekintetében is külön rendelkezni, mérsékelve ezzel a kézbesítés sikertelenségéből eredő esetleges kockázatokat.

Helyiségbérleti szerződések tekintetében ezen túlmenően – tekintettel arra, hogy a bírósági gyakorlat ebben a tekintetben nagyobb részt a Lakástörvény vonatkozó szigorú szabályaitól történő eltérés lehetőségét erősíti meg – javasolt nem kizárólag a kézbesítés, hanem az egyes felmondási, adott esetben rendkívüli felmondási okok részletes és a piaci igényeknek megfelelő szabályozása. Szabályozás hiányában, illetve adott esetben részletes szabályozás hiányában ugyanis mindenképp a Lakástörvény illetve a Ptk. vonatkozó rendelkezései lesznek irányadóak. Javasolt tehát a bérleti szerződések fenti szempontok szerinti átvizsgálása, illetve új bérleti szerződések megkötése esetén a körültekintő rendelkezések alkalmazása.