



DR. DÖMÖTÖR LÁSZLÓ
ÜGYVÉD - ATTORNEY AT LAW - RECHTSANWALT

FELJEGYZÉS

Balaton-parti Kft.

Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató úr részére

Tárgy: Thanhoffer Villa bérleti szerződésének közös megegyezésével történő megszüntetése

Előzmények

1. A Balaton-parti Kft., mint Bérbeadó és az AVS Luxury 2021 Kft., mint Bérelő között, pályázatás eredményeképpen, Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2020. (I.20.) számú polgármesteri határozata alapján, Siófokon, 2021.03.03. napján bérleti szerződés jött létre a Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, Siófok belterület, 6741. hrsz. alatti (Petőfi sétány) kivett üdülőépületre, a helyi védelem alatt álló **Thanhoffer Villára** (a továbbiakban **Bérlemény**) vonatkozóan. Felek a bérleti szerződést 2021.03.03. napjától kezdődően 2031.03.03. napjáig tartó határozott időtartamra hozták létre, a rezsiköltségeken felül nettó 11.500.000 Ft + ÁFA éves bérleti díj-fizetési kötelezettség és egy éves nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék (kaució) elhelyezése mellett.

A bérleti szerződés szerint Bérelő megfizette Bérbeadó részére az első két évre járó bérleti díjat, valamint az egy év bérleti díjnak megfelelő kaució összegét

A **kaució** a Bérelő bérleti szerződésből eredő kötelezettségeinek biztosítását szolgálja. Bérbeadó a Bérelővel szemben, a bérleti szerződés alapján fennálló, Bérelő által határidőben meg nem térített követeléseit, így különösen, de nem kizárólagosan az elmaradt bérleti díjat és késedelmi kamatokat, a Bérelő által a Bérleményben okozott kár összegét, az óvadékkal szemben, beszámítással érvényesítheti. Bérbeadó jogosult a szerződés Bérelő általi nem teljesítése vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén, a Bérelővel szembeni felmerült valamennyi lejárt követelését az óvadék összegből közvetlenül kielégíteni.

A **bérleti szerződés megszűnésének** eseteit a bérleti szerződés VI. fejezete szabályozza, mely szerint a szerződés megszűnik a határozott időtartam lejártával, súlyos szerződés-szegés esetén rendkívüli felmondással, a Felek kétoldalú megállapodásával, valamint a Bérelő jogutód nélküli megszűnésével.

2. 2022.10.04. napján a Bérelő, AVS Luxury 2021 Kft. ügyvezetője azzal a megkereséssel élt a Bérbeadó felé, hogy kezdeményezi, a drasztikus hazai energiaár-változásokra hivatkozással, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését 2022.10.31. napjával, akként, hogy a Bérbeadó utalja vissza számára a már megfizetett 2. éves bérleti díjból négy hónapra jutó bérleti díj, valamint a kaució teljes összegét. Készségét fejezte ki a Bérelő arra, hogy egyes tárgyi eszközöket, üzemeltető cég tulajdonát, brand-et „felajánl” a Bérbeadó részére, azonban ennek kapcsán jogcímet (pl. vétel, ajándékozás, kártérítés stb.) nem rögzített, mely a későbbiekben a Bérbeadóval, illetve a Villa tulajdonosával (Siófok Város Önkormányzatával) szemben utólagos igény-érvényesítési lehetőséget (pl. jogalap nélküli gazdagodás) is felvethet a Bérelő részéről, emiatt ez a kérdés a Bérelővel mindenképpen tisztázandó.

Jogi vélemény

1. A Ptk. (és a Lakástörvény) szerint a határozott időtartamra kötött bérleti szerződés indokolás nélkül, rendes felmondás útján kizárólag akkor szüntethető meg, ha a rendes felmondás jogát Felek a szerződésben kikötik. A Ptk. 6:339. § (2) bekezdése ugyan lehetővé teszi a határozott időtartamra kötött bérleti szerződés idő előtti felmondhatóságát, azonban ez a rendelkezés önmagában nem biztosít általános felmondási jogot a határozott időre kötött bérleti szerződés szerződő felei számára, hanem csak azokra a helyzetekre vonatkozik, amelyekben törvényi rendelkezés biztosítja a határozott időtartam lejártá előtti gyakorolható felmondási jogot (a Ptk. 6:339. § (4) bekezdése szerint a bérelő örökösei a határozott időre kötött bérleti szerződést felmondhatják, 6:340. § (3) bekezdése a bérbeadott dolog új tulajdonosa számára teszi lehetővé a felmondást, valamint a 6:346. § (3) bekezdése a bérelőnek biztosítja a felmondást, ha a

bérbeadó korszerűsítési munkálatokat kíván végezni a lakásban) – ezen helyzetek a jelen bérleti szerződésnél nyilvánvalóan nem állnak fenn.

Figyelemmel arra, hogy a bérleti szerződésben rendes felmondási jog nem került kikötésre, a Bérbeadó a Bérlető tényleges használatától függetlenül a határozott időtartam lejártáig terjedő időszakra követelheti a Bérletőtől a bérleti díjat, nem-fizetés esetén a Bérlető szerződés-szegése okán felmondhatja a szerződést, követeléseit pedig kielégítheti a kaucióból. Erre legkorábban a 2023.01.05-én esedékes éves bérleti díj meg nem fizetését követően kerülhet sor, amikor a Bérbeadó, a kaució lehívását követően, fizetési felszólítás útján követelheti a Bérletőtől a kaució feltöltését, ennek elmaradása esetén pedig felmondhatja a bérleti szerződést.

A kaución felüli bérbeadói követelésekre (fennmaradó bérleti időszakra eső bérleti díj, kártérítés stb.) kizárólag a Thanhoffer Villa üzemeltetésére 2021-ben alapított Bérlető gazdasági társaság vagyona jelenthet fedezetet, mely egy esetleges bérletői cégeladás, felszámolás stb. esetén kiüresedhet.

2. Álláspontom szerint utalni kell arra, hogy a piaci körülményeknek a bérleti szerződés létrejöttéhez képesti alapvető megváltozása címén¹ (pl. az energiahordozók árának drasztikus megváltozása, mint előre nem látható és a Felek befolyásolási körén kívül eső körülmény) bármely Fél kérheti a Felek tartós jogviszonyát alapító bérleti szerződés bírósági módosítását, azaz a bérleti időszak idő előtti megszüntetését, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek módosítását.
3. A továbbiakban, bérbeadói szempontból mérlegelendő a polgári jog szerinti általános kárenyhítési kötelezettség is, az, hogy a Bérbeadó nem nézheti tétlenül a köztulajdonban álló ingatlan üresen állását, hanem annak hasznosítását meg kell kísérelje. Amennyiben erre sor kerül, álláspontom szerint a Bérbeadó jogalap nélkül gazdagodna a jelenlegi Bérlető által esetlegesen a bérleti időszak végéig megfizetésre kerülő bérleti díjjal.
4. A fentiek szerinti, bérletői felszámolási, peresítési kockázat, kárenyhítési kötelezettség a Felek közötti peren kívüli egyezség létrehozása mellett szóló érvek. Annak természetesen nincsen akadálya, ha a Bérbeadó a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez adott hozzájárulását feltételekhez (pl. megfizetett bérleti díj, kaució megtartása, egyes eszközök kártérítés címén történő átvétele stb.) köti, azonban az egyezségben nyilvánvalóan rögzítendő az is, hogy a Bérletőnek a továbbiakban sem a tulajdonos Siófok Város Önkormányzatával, sem Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen, semmilyen további követelése nem marad fenn.

Budapest, 2022. október 05.

Dr. Dömötör László ügyvéd
KASZ: 36059095

¹ Ptk. 6:192. § [Bírósági szerződésmódosítás]

(1) Bármelyik fél a szerződés bírósági módosítását kérheti, ha a felek közötti tartós jogviszonyban a szerződés megkötését követően előállott körülmény következtében a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené, és

a) a körülmények megváltozásának lehetősége a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható;

b) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és

c) a körülmények változása nem tartozik rendes üzleti kockázata körébe.