

## Bérleti díj fizetése a COVID-19 járvány idején

Általában véve a szerződő felek teljes egészében szabadon állapodhatnak meg a bérleti szerződés tartalmáról, azon belül a kockázatok eltérő megosztásáról. A kereskedelmi szektorban a kockázatot rendszeresen a bérlő viseli.

A COVID-19 járványra tekintettel a 47/2020 (III.18.) sz. Kormányrendelet előírta a bérleti szerződések felmondásának és a bérleti díjak emelésének a tilalmát.

A bérleti díjakat ugyanakkor a bérleti szerződés szerinti feltételekkel továbbra is kell fizetni, a bérlő a fizetést nem tagadhatja meg automatikusan a koronavírus járvány által okozott negatív gazdasági helyzetre hivatkozással.

Amennyiben azonban a bérleti szerződésben szerepel vis maior helyzetre szóló rendelkezés, akkor az abban előírtakat kell alkalmazni. Az ilyen vis maior rendelkezés lehetőséget adhat a bérleti díj csökkentésére, vagy a bérlő által a szerződés felmondására.

Az, hogy egy ilyen záradékról ténylegesen megállapodtak-e, és alkalmazható-e a jelenlegi helyzetre, csak az egyedi eset vizsgálatával lehet meghatározni.

Ha a szerződésben nem szerepel vis maior rendelkezés, akkor a Ptk. szabályai alkalmazandók, amelyek közül a jelen helyzetre a kártérítés szabályai alól való mentesülésre és a lehetetlenülésre vonatkozó szabályok lehetnek relevánsak.

Így mentesülhet a bérlő a kártérítési kötelezettség alól, ha nem tudja fizetni a bérleti díjakat, azaz amikor szerződést szeg. A bérleti díjjal azonban továbbra is adós marad.

A bérleti szerződések tekintetében véleményünk szerint a járványra tekintettel a szerződés lehetetlenülése nem jöhet szóba. Azzal, hogy a bérlőnek a gazdasági helyzete megromlott, a tevékenysége esetleg leállt, a bérleti jogviszony jogi értelemben nem lehetetlenült el. A jövőben várhatóan számos ilyen jogvita fog a bíróságok elé kerülni. Elképzelhető, hogy a bírói jog kidolgoz a bérlők védelmében egy a jelenlegi uralkodó állásponttól eltérő jogértelmezést.

Összességében megállapítható, hogy az egyes bérleti szerződések eseti vizsgálata szükséges a bérleti díjak mérséklését vagy a bérleti szerződés felmondását megelőzően.

Az SCWP Schindhelm COVID-19 csapatának szakértői örömmel segítenek Önnek a jelen témában, és válaszolnak a COVID-19-hez kapcsolódó egyéb jogi kérdéseire is

*Állapot 2020.03.25.*

*Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogi helyzet folyamatosan változhat, de igyekszünk a tartalmat folyamatosan aktualizálni.*



### Dr. Beatrix Fakó

**Ügyvéd**

Budapest

T +36 1 270 9242

F +36 1 270 9241

[b.fako@scwp.hu](mailto:b.fako@scwp.hu)