

# 3 KÉRDÉS, 3 VÁLASZ BÉRBEADÁS ELŐTT



**A SZAKÉRTŐ:**  
Dr. Fekete Bálint jogász  
info@drfeketebalint.hu

**Egy ingatlan bérbeadása számos kérdést vet fel, s ha nem vagyunk elég körültekintőek, komoly kellemetlenségeink adódhatnak, például ha a bérlő nem akar kiköltözni vagy rezsihátralékat halmoz fel. Érdemes előre gondolni ezekre az eshetőségekre!**

*Nem fizeti a bérleti díjat az ingatlanom bérlője, szeretném, ha kiköltözne, de ő nem akar. Mit tehetek?*

**1.** A hazai birtokvédelmi szabályok a birtoklás kérdéskörét ténykérdésként kezelik. Ez azt jelenti, hogy egy ilyen esetben először nem azt fogják vizsgálni, hogy valaki jogosult-e a birtoklásra, hanem azt, hogy ténylegesen birtokában volt-e az adott dolognak és a birtoklásban megzavarták-e vagy esetleg attól meg is fosztották. Ennek megfelelően a birtokvédelem elsődlegesen a bérlőt védi, tekintettel arra, hogy az ingatlanban ténylegesen belül van, azaz ő van az ingatlan birtokában. Ez a védelem a bérlőt mindenkiel, így a tulajdonossal szemben is megilleti, különös tekintettel arra, hogy a tulajdonos éppen a használat, a birtoklás jogát engedte át a bérleti szerződéssel. Birtokvitáinkkal egy éven belül, első körben az ingatlan fekvése szerinti település jegyzőjéhez is fordulhatunk, aki a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján hozza meg döntését. Az egyéves határidő elteltét követően, valamint ha a jegyző döntését valaki sérelmesnek tartja, akkor közvetlenül bírósághoz fordulhat.

A jegyzőnek lehetősége van az eredeti állapot helyreállítására, a birtoksértőnek az e magatartástól történő eltiltására vagy bizonyos esetekben a kérelem elutasítására. Amennyiben érvényes és hatályos bérleti szerződés van a felek között, a bérbeadó hiába fordul a jegyzőhöz, hiszen ő csak a tényállapotot vizsgálja, ami alapján a bérlő jogosult birtokvédelemre.

Abban az esetben, ha a szerződés megszűnt (azt bizonyíthatóan és szabályszerűen felmondtuk vagy a határozott idő lejárt), azonban ennek ellenére a bérlő nem kívánja elhagyni az ingatlant, a volt bérlő a továbbiakban jogcím nélkül tartózkodik az ingatlanban.

A leggyakoribb probléma annak módja szokott lenni, ahogy a tulajdonos a bérlőt a birtokából megpróbálja kitessékelni. Tekintettel arra, hogy ez a folyamat más jogszabályt sérthet (leggyakrabban magánlaksértés történik, súlyosabb esetben akár testi sértés is megvalósulhat), így érdemes szakember segítségét kérni a kellemetlenségek elkerülése érdekében! Amennyiben azt szeretnénk elérni, hogy a lakást kiürítsék, a jogszabályi előírások szerint lakás kiürítése iránti pert kell indítanunk, ahol bizonyítanunk kell, hogy a bérlő már nem jogszabály szerűen használja az ingatlant. A peres eljárás sajnos meglehetősen időigényes, de természetesen a jogcím nélküli használat időtartamára használati díj követelhető a volt bérlőtől.

**2.** *Milyen módon tudom biztosítani, hogy ne kelljen ilyen esetben pereskednem?*

Lehetőség van arra, hogy a bérlő közjegyző előtt közjegyzői okirati formába foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tegyen, amelyben kifejezetten az ingatlanból történő kiköltözésre vagy egyéb, a bérleti szerződéshez kapcsolódó járulékos kötelezettségek teljesítésére vállal kötelezettséget. A közjegyzői okirat jelentősége és előnye a magánokiratokkal szemben az, hogy mint közokirat közvetlenül végrehajtható. Amennyiben a kötelezett közjegyző előtt vállal kötelezettséget a szerződésnek megfelelő teljesítésre, úgy a közjegyzői okirathoz kapcsolódó közvetlen végrehajtás lehetősége megkíméli a szerződés szerűen teljesítő felet egy elhúzódó per költségeitől és egyéb kellemetlenségeitől.

**3.** *Érdemes a közüzemi mérőórákat a bérlő nevére íratni?*

A közüzemi szerződések esetében ki kell emelni, hogy amennyiben a mérőórákat nem íratjuk át a bérlő nevére, úgy a tulajdo-

nos marad szerződéses kapcsolatban a közüzemi szolgáltatókkal, így közvetlenül a tulajdonoson lehet követelni a bérlő által felhasznált energia ellenértékét. Amennyiben a felek a bérleti szerződésben a rezsi költségek viselésére vonatkozóan részletesen megállapodtak, úgy ez részben biztonságot jelenthet a bérbeadó számára. Érdemes azonban havonta leolvasni a mérőórákat és elszámolni a bérlővel annak érdekében, hogy a ritkább elszámolás miatti nagyobb összegű rezsi tartozás nemfizetésének kockázatát a lehető legminimálisabbra tudjuk csökkenteni.

Abban az esetben, ha a bérlő nevére íratjuk a mérőórákat, a bérlő közvetlenül szerződik a közüzemi szolgáltatókkal, így a saját maga által felhasznált energia ellenértékének megfizetéséért ő vállal felelősséget. Előfordulhat, hogy a bérlő rezsihátralékkal hagyja el az ingatlant. Bizonyos szolgáltatók a tulajdonos általi számlakiégényléshez próbálják kötni a mérőóra új bérlőre vagy a tulajdonosra történő visszaíratását, azonban – álláspontom szerint – ez jogellenes, ezért ilyen esetben érdemes a fogyasztóvédelemhez fordulni.



**A hazai jogszabályok elsődlegesen a bérlőt védik, ezért a tulajdonosnak érdemes előre „levédenie” magát.**