

Döntött a Fővárosi Ítéltábla: nem jár bérleti díj a koronavírus-járvány miatti korlátozások időszakára

A koronavírus járvány kitörésekor és a járvány okozta elhúzódó korlátozások miatt az elmúlt években gyakorta merült fel a vis maior kérdése az egyes szerződések nem teljesítése, szerződésekhez kapcsolódó felmondások kapcsán.

Az eddigi években a bírói gyakorlat jellemzően csak nagyon szűk körben, nagyon egyértelmű, konkrét ok-okozati összefüggés esetén ismerte el az általános gazdasági-társadalmi körülményeket vagy azok változását vis maiorként. Ezzel a bírói gyakorlattal szakított a BDT2022.4524 számon megjelent Fővárosi Ítéltábla döntés, mely egy 2021-ben elsőfokon hozott ítéletet hagyott helyben.

Az érintett ügyben egy üzlet bérbeadója és a bérleményben egy cipőüzletet üzemeltető bérlő keveredett vitába a 2020. március 28-ától 2022. május 17-éig hatályban lévő kormányzati intézkedések bérleti jogviszonyra vonatkozó hatásának megítélése kapcsán, mivel az akkor hatályban lévő Kormányrendelet alapján a potenciális vevők nem látogathatták meg az üzletet.

A bérlő, hivatkozással a Kormányrendeletben foglaltakra, felmondta a bérleti szerződést, mely felmondást a Bérbeadó nem fogadta el, mert véleménye szerint nyitvatartási korlátozás nem sújtotta a bérlőt, az üzlet bezárása véleménye szerint a bérlő saját döntése volt, a felmondást jogellenesnek ítélte meg és a felmondással érintett időszakra is követelte a bérleti díj és járulékai megfizetését.

Az Ítéltábla véleménye szerint a bérlemény a koronavírus járvány indukálta Kormányrendelet által elrendelt korlátozások következtében a szerződésszerű használatra alkalmatlanná vált, ennek kockázatát pedig a bérlő nem köteles viselni, azaz vis maior eseményről van szó. Mivel a bérlemény használatát kizáró korlátozás kívül esik a bérlő érdekkörén, ezáltal a Ptk. 6:336. § (2) bekezdése alapján erre az időszakra bérleti díjat nem köteles fizetni.

Bár Magyarországon, mivel nem precedens jogi rendszer van, így az egyes ügyekben szabad bírói megítélés alapján dől el, hogy az adott ügy körülményeit vizsgálva valóban lehet-e vis maior körülményre hivatkozni és folyamatosan formálódik a bírói gyakorlat, mégis, már a madárinfluenza megjelenésével, majd pedig a koronavírus által okozott extrém gazdasági és társadalmi körülmények folytán egyre inkább megfigyelhető, hogy a bírói gyakorlat egyre szélesebb körben értelmezi a vis maior fogalmát.

Minden ügylet és minden körülmény más, ezért egyetlen bírói döntés sem tekinthető egy az egyben alkalmazhatónak egy, a döntéstől független ügylet esetén, vagy hivatkozható közvetlenül az üzleti partnerek felé, ezért javasoljuk, hogy amennyiben egy szerződéses kapcsolatban felmerül a vis maior körülmény szerepe, mindenképpen konzultáljanak a témában jártas jogi szakemberrel!