

Felmondható-e a lakásbérleti szerződés e-mailben?

Azt már sokan tudják, hogy a lakásbérleti szerződést érvényesen kizárólag írásban lehet megkötni. Viszont kérdésként merülhet fel, hogy amennyiben a bérlőnk nem fizet, vagy olyan magatartást tanúsít, ami a bérlet fenntartását lehetetlenné teszi, e-mailben felmondhatjuk-e a bérleti szerződést?

Míg a munkajog a hagyományos, kézzel írott levél mellett írásban tett nyilatkozatnak minősíti az SMS-t, illetve az e-mail-t, addig a polgári jogi jogviszonyokban az e-mail kizárólag akkor tekinthető írásbeli nyilatkozatnak, ha fokozott biztonságú elektronikus aláírással látták el.

Mit jelent ez a lakásbérlet esetében?

A felmondás a másik félhez címzett olyan egyoldalú nyilatkozat, amely a szerződést a jövőre szóló hatállyal megszünteti. A felmondás joghatása a közléssel áll be. A lakásbérleti jogviszonyokra irányadó szabályok szerint a bérbeadó által a bérlő felé elküldött felmondás csak írásban érvényes. Érvényes lesz-e a bérbeadó nyilatkozata, ha a bérbeadó a felmondását a bérlő e-mail címére, vagy a telefonjára küldi el?

Az elektronikus levelezés elterjedésére tekintettel fontos hangsúlyozni, hogy az elektronikus levél a polgári jogi jogviszonyokban kizárólag akkor tekinthető írásbeli nyilatkozatnak, ha fokozott biztonságú elektronikus aláírással látták el. Ez azt jelenti, hogy amennyiben az e-mailben foglalt nyilatkozatunkhoz az elektronikus aláírásunkat csatoljuk, akkor a felmondásunk érvényes lesz. Ha viszont pusztán egy e-mailt, vagy SMS-t küldünk a bérlő részére, akkor ez a bérbeadói nyilatkozat nem felel meg az írásba foglalás követelményének. Ennek jogkövetkezménye, hogy az írásbeliség hiánya önmagában jogszerűtlenné teszi a felmondást. Mivel a bérbeadó nyilatkozatára a felmondásra érvényes alakszerűségek megsértésével került sor, a bérbeadó által tett felmondás érvénytelen lesz, azaz olyan, mintha a nyilatkozatát meg se tette volna.

Fontos azonban kiemelni, hogy a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai szerint a bérleti szerződésnek a kötelező alaktság mellőzésével történt megszüntetése érvényes lesz, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy amennyiben a bérbeadó e-mailben vagy SMS-ben küldi meg a bérlő részére a felmondást, a bérlő pedig a felmondásnak eleget téve kiköltözik a lakásból, a bérleti szerződés felmondással történő megszüntetése érvényes lesz.



A gond akkor kezdődik, ha a bérlő nem kíván eleget tenni a bérbeadó felmondásában foglaltaknak. Így például előfordulhat, hogy a bérlő nem fizeti meg a soron következő lakbért, ezért a bérbeadó határidő tűzésével írásban felszólítja a fizetésre, majd e határidő eredménytelen elteltét követően írásban megküldi felmondását a bérlő részére. Amennyiben a bérbeadó e jognyilatkozatait e-mailben, vagy SMS-ben teszi meg, akkor a bérlő „időt nyer” azaz a bérlő alappal hivatkozhat arra, hogy nem volt érvényes a bérbeadó írásbeli felszólítása, illetve felmondása.

A fentiek alapján tehát érdemes a bérbeadóknak körültekintően eljárniuk abban az esetben, ha a lakásbérleti szerződést felmondással kívánják megszüntetni, vagy a bérlő részére felszólítást kívánnak küldeni. Célszerű ezért írásban elkészíteni a felmondást illetve a felszólítást és azt a bérlő részére személyesen átadni, vagy ajánlott, tértivevényes levélben a bérlő részére megküldeni. Az e-mailben tett bérbeadói nyilatkozat kizárólag akkor lesz érvényes, ha azt a bérbeadó az elektronikus aláírásával látja el. Az SMS-ben megküldött nyilatkozathoz a jog semmilyen jogkövetkezményt nem fűz, olyan, mintha a bérbeadó nem is nyilatkozott volna.