

Mi történik a bérleti szerződéssel, ha a bérlő meghal?

A bérleti jogviszony sem bérbeadói, sem bérlői oldalon nem minősül személyhez kötött jogviszonynak. Megszűnhet-e ez alapján a bérleti szerződés? Lássuk a gyakorlatban a lehetőségeket!

Személyhez kötött jogviszonynak számít a tartási szerződés a jogosult oldalán, ami azt jelenti, hogy az utóbbi alapján nyújtott szolgáltatást egy meghatározott jogosult felé lehet teljesíteni. Mivel a bérleti szerződés nem személyhez kötött jogviszony, ezért azt nem szünteti meg a bérlő vagy a bérbeadó halála. Mégis méltánytalan lenne a bérlő örökösei számára, ha egy olyan jogviszonyba lépnének be, amit nem kívánnak.

Milyen lehetőségei vannak a bérlő örököseinek?

Különösen fontos ez a kérdés, ha a bérlő határozott időtartamra szóló szerződést kötött a bérbeadóval. A határozott időtartamra kötött bérleti jogviszonyt ugyanis a törvény vagy a felek által megkötött szerződés eltérő rendelkezése hiányában rendes felmondással nem lehet megszüntetni. Ez a szabály viszont azt eredményezné, hogy az elhunyt bérlő örökösei „beleragadnak” egy olyan jogviszonyba, amit nem kívánnak, amibe önhibájukon kívül kerültek. A bérlő örökösei számára a Polgári Törvénykönyv („Ptk.”) ezért határozott idejű jogviszony esetén is biztosítja a felmondási jogot. A bérbeadó oldalán ez azt jelenti, hogy a bérlő halála miatt bekövetkező, határozott időtartamra szóló bérleti jogviszony megszűnésének kockázatát a bérbeadó viseli.

Az örökösök e jogukat azonban csak szigorú, 30 napos határidőn belül, rendes felmondással gyakorolhatják. Mikortól kezdődik ez a felmondási idő? Ha hagyatéki eljárásra nem került sor, az örökhagyó halálától, hagyatéki eljárás esetén a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedésének napjától, öröklési per esetén a bírósági ítélet jogerőre emelkedésének napjától kell számítani. A hagyatékátadó végzés azon a napon emelkedik jogerőre, amikor a fellebbezési határidő az eljárásban részt vett valamennyi érdekelt vonatkozásában lejárt, vagy ha a másodfokú bíróság a hagyaték átadása kapcsán döntött.

Jelentősége van annak is, hogy az örökösök a felmondást az adott hónap 15. napját megelőzően vagy azt követően közlik írásban a bérbeadóval. Ez a szabály határozza meg ugyanis, hogy a bérbeadóval létrejött szerződés melyik napon szűnik meg. Ha a felmondás az adott hónap 15. napját megelőzően kerül közlésre, akkor a szerződés a hónap végével szűnik meg. Az azon túl közölt felmondás azonban a következő hónap végével szünteti csak meg a bérleti szerződést.