

Az ingatlanárverés hatása a helyiségbérleti szerződésre

Fennmarad-e a helyiségbérleti szerződés a bérlet tárgyát képező ingatlan elárverezése esetén?

Bár e körben egzakt rendelkezést a végrehajtási törvény nem tartalmaz, a törvény egyes rendelkezéseit és az azokhoz kapcsolódó bírósági döntéseket összeolvasva az a következtetés vonható le, hogy az ingatlan elárverezése az adós által megkötött helyiségbérleti szerződést nem szünteti meg, ekként a bérlő az ingatlan elhagyására nem kötelezhető. A végrehajtási törvény meghatározza ugyan, hogy melyek azok a dologi terhek, amelyek az árverést követően is fennmaradnak, a bírói gyakorlat értelmében ugyanakkor a törvény e rendelkezését nem lehet akként értelmezni, hogy e terhek mellett egyes (tipikusan nem személyhez kötött) kötelmi ügyletek ne maradhatnának fenn egy sikeres árverés ellenére is. Figyelemmel továbbá arra, hogy maga a végrehajtási törvény a bérleti (haszonbérleti) díjak árverési vevő általi szedésének feltételeit is szabályozza, e szabályok pusztán léte is azt támasztja alá, hogy a helyiségbérleti szerződés az árverést követően fennmarad. Az árverésre tekintettel a korábbi bérbeadó személyében tehát jogutódlás következik be, az árverési vevő az adós helyébe lép a bérleti jogviszonyban, így ha a vevő a bérleti jogviszony fenntartását nem kívánja, úgy annak megszüntetésére a bérleti szerződés rendelkezései szerint jogosult.

Köthető-e bérleti szerződés a végrehajtás megindulását követően?

Az ingatlan lefoglalása nem jelenti az adós rendelkezési joga megszűnését az ingatlan felett, az adósnak a végrehajtási jog bejegyzését követően is lehetősége van az ingatlan vonatkozásában szerződést kötni, azt megterhelni vagy értékesíteni. Rendelkezési joga korlátját képezi ugyanakkor, hogy a lefoglalt ingatlanra jogot csak azzal a feltétellel lehet alapítani/szerezni, hogy az a végrehajtást kérő végrehajtási jogát nem sérti és a végrehajtás célját nem hiúsítja meg. Eszerint tehát a végrehajtási eljárás folyamatban léte alatt is köthető helyiségbérleti szerződés, a szerződés tartalmának kialakításakor azonban a felek kötelesek figyelemmel lenni arra, hogy az eljárás célja a kötelezett teljesítésre kényszerítése és a végrehajtást kérő követelésének kielégítése.

Miként szerezhethet tudomást az árverési vevő a bérleti jogviszony fennállásáról?

Az árverési vevők informálására az árverési hirdetmény szolgál, ebből kell kitűnnie, hogy fennáll-e bérleti jogviszony az értékesítendő ingatlan vonatkozásában vagy sem. A végrehajtó egyik legfontosabb feladata, hogy a hirdetményben pontos tájékoztatást adjon az elárverezendő ingatlan jellemzőiről, így azokról a körülményekről is, amelyek a vevő rendelkezési jogát korlátozhatják. Az adóst azonban bejelentési kötelezettség a végrehajtást kérő kielégítése alapjául szolgáló vagyontárgyairól, bevételeiről nem terheli a végrehajtó irányába. A végrehajtói tudomásszerzés leggyakoribb módja ezért az adós önkéntes, illetve a végrehajtást kérő, a bérlő, esetleg harmadik személy bejelentése, vagy a helyszíni eljárás (főleg akkor, ha a bérlő már a végrehajtási eljárást megelőzően birtokba lépett és annak látható nyomai vannak). A bírói gyakorlat értelmében amennyiben a végrehajtónak felróható, hogy az árverési vevő nem értesült arról, hogy az ingatlan megvásárlása esetén csak korlátozottan tudja rendelkezési jogát gyakorolni, az a végrehajtó kártérítési felelősségét vonhatja maga után.

Konklúzió

Figyelemmel arra, hogy a helyiségbérleti szerződés egy sikeres árverés ellenére is fennmarad, mind az árverési vevő, mind a bérlő számára jelentőséggel bírhat a végrehajtó tudomásszerzése a bérleti jogviszony létéről (például a bérlő számára annak érdekében, hogy egy szükségtelen birtokvitát elkerüljön az árverési vevővel, vagy éppen, hogy az elárverezendő ingatlanra maga is licitálhasson). Az esetleges érdeksérelmek elkerülése érdekében ezért körültekintően szükséges eljárni: vevői oldalon javasoljuk a megvásárolandó ingatlan jogi helyzetének teljes körű feltárását, ellenőrzését; bérlői oldalon pedig a bérbeadó működésének és a bérelt ingatlan jogi állapotának a folyamatos figyelemmel kísérését.

Szerző : dr. Nagy Edina és dr. Macsuga Magdolna

További információ

Dr. Nagy Edina
Partner
edina.nagy@chsh.hu
Tel: +36 1 457 80 40