

Dr. Szili Katalin
az Országgyűlés Elnöke részére

Helyben

Tisztelt Elnök Asszony!

A Hárszabály 94.§ (1) bekezdése alapján a „Polgári Törvénykönyvről” szóló T/5949. számú törvényjavaslathoz a következő

módosító javaslatot

terjesztem elő:

1. A törvényjavaslat 5:289.§-ának (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Ha lakás vagy emberi tartózkodás céljára szolgáló más helyiség olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti, a bérlő a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja akkor is, ha erről a tényről a szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy kellő gondossággal eljárva tudnia kellett. Erről a jogról a bérlő érvényesen nem mondhat le.”

2. A törvényjavaslat 5:290.§-ának (1)-(2) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

„(1) A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetés[ellenes]szerű vagy a szerződés[ellenes]nek egyébként nem megfelelő használat következménye.

(2) A bérbeadó

a) a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;

b) követelheti a nem rendeltetés[szerű] vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő [szerződésellenes vagy rendeltetésellenes] használat megszüntetését[, továbbá] és az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;

c) abban az esetben, ha [a b) pont szerinti használat] a bérlő a nem rendeltetés[szerű] vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot a bérbeadó felszólítása ellenére nem hagyja abba [folytatódik], vagy ha a bérelt dolgot a nem rendeltetés[szerű] vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használat következtében súlyos és másképpen el nem hárítható veszély fenyegeti [fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra], a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja[,] és követelheti kárai megtérítését[kártérítést követelhet].”

3. A törvényjavaslat 5:292.§-ának (1)-(2) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak::

„(1) A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást[,] valamint a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli.

(2) A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a dolgot károsodás veszélye fenyegeti vagy a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó [azokat]a szükséges munkálatokat elvégezze[, **továbbá**]illette a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a bérlő felelős.”

4. A törvényjavaslat 5:293.§-ának (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja a bér[,] valamint **[a]** törvény vagy a szerződés alapján a bérlőt terhelő költségek és közterhek megfizetésének elmulasztása esetén, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a bérlő e határidő **[elteltéig]**alatt sem fizetett.”

5. A törvényjavaslat 5:296.§-ának (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A határozatlan időre kötött bérletet bármelyik fél **rendes felmondással [felmondhatja]**megszüntetheti

a) napi bér kikötése esetén bármikor egyik napról a másikra,

b) heti bér kikötése esetén a hét végére, legkésőbb a hét első napján,

c) havi vagy hosszabb időszakok szerint meghatározott bér kikötése esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig,

d) a törvényes felmondási idő betartásával idő előtt gyakorolható felmondási jog esetében a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig.”

6. A törvényjavaslat 5:296.§-ának (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérlő örökösei rendes felmondással a határozott időre kötött bérletet is **[rendes felmondással felmondhatják]** megszüntethetik; e jogukat azonban legkésőbb a hagyaték birtokbavételétől, illetve annak átadásától számított harminc napon belül gyakorolhatják.”

7. A törvényjavaslat 5:297.§-a az alábbiak szerint módosul:

„5:297. § [A bérleti jogviszony megszüntetése **[rendkívüli]**azonnali hatályú felmondással]

(1) A bérleti szerződést - akár határozott, akár határozatlan időtartamra jött létre - bármelyik fél a másik fél szerződésszegése esetén, törvényben vagy a szerződésben meghatározott esetekben szüntetheti meg azonnali hatályú felmondással.

(2) Ha az azonnali hatályú felmondást az a fél, akihez intézték, nyolc napon belül nem veszi tudomásul, az azonnali hatályú felmondás jogát gyakorló fél további tizenöt napos jogvesztő határidőn belül fordulhat bírósághoz. Ennek elmulasztása esetén a felmondás hatályát veszti.”

8. A törvényjavaslat 5:298.§-ának (3)-(4) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

„(3) A [**határozott időre kötött bérletet a**] bérbé adott dolog vevője a határozott időre kötött bérletet is felmondhatja, ha őt a bérlő a bérleti viszony fennállásával vagy lényeges feltételeivel kapcsolatban megtévesztette.

(4) A vevő csak akkor követelheti a bérlőtől a bér megfizetését arra az időre, amelyre az a [bérlő a] bér[eke]t a bérelt dolog átruházásáról való értesítését megelőzően az eladónak előre megfizette[, **bérfizetést csak akkor követelhet**], ha az előrefizetésről az adásvételi szerződés megkötésekor nem tudott, és arról kellő gondossággal eljárva sem [nem is] kellett tudnia, különösen, ha a bérlő az előrefizetéssel kapcsolatban megtévesztette.”

9. A törvényjavaslat 5:299.§-ának (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A bérlet megszűnése után a bérlő köteles a dolgot a bérbeadónak visszaadni; a bérbeadóval szemben fennálló, a bérleti jogviszonyból keletkezett követeléseinek kiegyenlítéséig azonban a dolgot annak használata nélkül visszatarthatja. Nem illeti meg a bérlőt a visszatartás joga ingatlan bérlete esetén [Ezt a szabályt ingatlan bérletére nem lehet alkalmazni].”

10. A törvényjavaslat 5:300.§-a az alábbiak szerint módosul:

„5:300. § [Utaló szabály a lakásbérleti szerződés szabályozására]
A lakásbérleti és a helyiségbérleti szerződésre irányadó **[sajátos rendelkezéseket]különös szabályokat** külön törvény állapítja meg.”

11. A törvényjavaslat 5:301.§-ának (1)-(2) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

„(1) Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlő haszonbér fizetése ellenében termőföld vagy más hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult[, **és köteles ennek fejében haszonbért fizetni**].

(2) A haszonbérletre - ha a törvény [**másként**]eltérően nem rendelkezik - a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

12. A törvényjavaslat 5:309.§-ának (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A kölcsönvevő a dolgot rendeltetésének megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a nem rendeltetés[ellenes]szerű vagy [**nem**] a szerződés[szerű]nek egyébként nem megfelelő használat következménye.”

13. A törvényjavaslat 5:310.§-a (1) bekezdésének a) pontja az alábbiak szerint módosul:

„ [(1) A haszonkölcsön megszűnik]

a) a kikötött[, **vagy**] illetve a haszonkölcsön célja szerint szükséges idő elteltével,”

14. A törvényjavaslat 5:310.§-a (4) bekezdésének b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„[(4) A kölcsönadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha ...]

b) a kölcsönvevő a dolgot rongálja, nem rendeltetés[ellenes]szerűen vagy egyébként nem a szerződésnek megfelelően[szerűen] használja, engedély nélkül harmadik személy használatába adja, vagy pedig egyébként fennáll a veszély, hogy a dolgot a kölcsönvevő nem fogja épségben visszaadni,”

Indokolás

1. A módosítás a pontosítást szolgálja: a bérlőtől a kellő – vagyis az adott helyzetben általában elvárható - gondossággal való eljárás követelhető meg; ennek van jelentősége a tényleges tudomással összefüggésben.

2. A módosítások a szabatos és magyaros fogalmazás igényét szolgálják. A „rendeltetésellenes” kifejezés helyett pontosabb és helyesebb a „nem rendeltetészerű” használatra utalni. A „szerződésellenes” kifejezés nem pontosan azt jelenteni, amire a szöveg utalni akar; itt ugyanis arról van szó, hogy a szerződés rögzíti, hogy a dolgot milyen célra illetve milyen módon lehet használni, de a bérlő nem arra a célra illetve nem olyan módon – vagyis „nem a szerződésnek megfelelően” – használja a dolgot. A rendeltetészerű használat követelménye is beleértendő a szerződésbe, erre utal az „egyébként” szó közbeszúrása. A (2) bekezdés c) pontja némiképp pontatlan és homályos: a két felmondási okot az valósítja meg, ha a bérlő a nem rendeltetészerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot felszólítás ellenére nem hagyja abba, illetve ha a nem rendeltetészerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használat oly módon veszélyezteti a dolgot, hogy az azonnali hatályú felmondás – és a dolog ebből következő azonnali visszavétele - hiányában - az abbahagyásra való pusztán felszólítás mellett - a dolgot súlyos károsodás érné.

3. Az (1) bekezdés módosítása a helyesírási szabályok betartását szolgálja. A (2) bekezdés módosítását az teszi szükségessé, hogy – amint arra a szöveg később utal is – kétféle, a bérbeadó beavatkozását igénylő esemény is bekövetkezhet. Az egyik a szükséges javítási, karbantartási illetve felújítási munkálatok esedékessé válása, a másik a dolgot fenyegető kár veszélyének felmerülése. A bérlő mindkettőről köteles értesíteni a bérbeadót, hogy az a szükséges intézkedéseket megtehesse.

4. A módosítás részben a helyesírási szabályok betartását szolgálja. A „törvény” szó előtt indokolatlan a határozott névelő, mert nem egy meghatározott külön törvényre utal a szöveg, míg a „szerződés” szó előtt szükség van a határozott névelőre. A harmadik módosítás a törvénytörvény egységes megfogalmazását szolgálja.

5. A módosítást a szóismétlés elkerülése és a megfogalmazásnak a haszonbérlet megszüntetésére vonatkozó szabályhoz [5:306.§ (1) bekezdés] közelítése indokolja.

6. A módosításra azért van szükség, mert a mondat magyartalan, ráadásul a rossz szórend miatt nem is azt jelenti, ami e szabály valódi értelme. A szabály lényege ugyanis az, hogy a bérlő örököse nemcsak a határozatlan idejű, de a határozott idejű bérleti szerződést is

megszüntethetik rendes felmondással (a határozott idejű bérleti jogviszony ugyanis az általános szabály szerint rendes felmondással nem szüntethető meg).

7. A cím módosítására azért van szükség, mert semmi sem indokolja egy új fogalom „rendkívüli felmondás” bevezetését itt, ha egyszer a normaszöveg nem használja. Az (1) bekezdés módosítását az indokolja, hogy a „szerződés” szó előtt szükség van a határozott névelőre, mert egy meghatározott szerződésről van szó. A (2) bekezdés módosítása a nyelvhelyességet szolgálja.

8. A módosítások a szöveg pontosítását szolgálják. Az (3) bekezdésben rossz a szórend: a hangsúly ugyanis valójában a vevőn van, hiszen őt illeti meg az a külön jogosultság, hogy a határozott időre kötött bérletet is felmondhatja a második tagmondatban meghatározott feltétel fennállta esetén. A (4) bekezdés szórendje és megfogalmazása is magyartalan: a szabály lényege, hogy a bérlőtől (tehát nem a korábbi bérbeadótól) a bérlő által a korábbi bérbeadónak jogszerűen előre megfizetett bért nem lehet követelni, ha erről a körülményről a vevő tudomással bírt, vagy kellő – vagyis az adott helyzetben általában elvárható – gondossággal tudomást szerezhetett volna.

9. A harmadik mondat átfogalmazását az indokolja, hogy nem egyértelmű, mely szabályra utal vissza: a visszaadási kötelezettségre és a visszatartási jogra, vagy csak a visszatartási jogra.

10. A módosítás a szabatos fogalmazás igényét szolgálja: a különös szabályokra utalás megfogalmazása e §-ban a törvényjavaslat általános szóhasználatától elütő, „sajátos”.

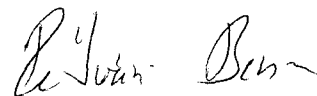
11. Az (1) bekezdés módosítása a szöveg egyszerűsítését szolgálja. A (2) bekezdés módosítása a szöveg hasonló rendelkezések szövegéhez való közelítését célozza.

12. A módosítás indokai megegyeznek a 2. pontban javasolt módosítás indokaival.

13. A módosítás a nyelvhelyességet szolgálja: a két időpont megjelölés nyilvánvalóan két különböző esetre vonatkozik.

14. A módosítás indokai megegyeznek a 2. pontban javasolt módosítás indokaival.

Budapest, 2009. február 2.



dr. Rétvári Bence
Kereszténydemokrata Néppárt