

XXXVII. fejezet

A bérlet

1. A dolgok bérelete

423. § Bérleti szerződés alapján a bérbeadó köteles a dolgot időlegesen a bérlő használatába adni, a bérlő pedig bért fizetni.

A felek jogai és kötelezettségei

424. § (1) A bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

425. § (1) A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

(2) A bérbeadó

a) a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;

b) követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;

c) abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

(3) Ha a bérlő a dolgon jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(4) Ezeket a jogokat a bérbeadó akkor is gyakorolhatja, ha a bérlő a dolgot akár engedélyével, akár anélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adta.

426. § (1) Ingatlant vagy lakást - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként másnak használatába lehet adni. Más dolgot a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül nem adhat albérletbe vagy harmadik személy használatába.

(2) Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélyével más használatába adta, a használó magatartásáért mint a sajátjáért felel.

(3) Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be.

427. § (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 bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a bérlő felelős.

(3) A bérlő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti; egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt.

428. § (1) A bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni. Arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár.

(2) A bérfizetés elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.

429. § (1) Ingatlan vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

(2) A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

(3) Ha a bérlő írásban kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

(4) Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A bérlet megszűnése

430. § (1) A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérlet megszűnik.

(2) Megszűnik a bérlet akkor is, ha a dolog elpusztul.

431. § (1) A határozatlan időre kötött bérletet tizenöt napra fel lehet mondani.

(2) Határozatlan időtartamúvá alakul át a határozott időre kötött bérlet, ha a bérleti idő lejárta után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozik.

(3) A bérlő örökösei a határozott időre kötött bérletet is felmondhatják; e jogukat azonban legkésőbb a hagyaték birtokbavételétől, illetőleg átadásától számított harminc napon belül gyakorolhatják.

432. § (1) A bérlő köteles megengedni, hogy aki a dolgot meg kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

(2) A határozott időre kötött bérletet a bérbeadott dolog vevője nem mondhatja fel, kivéve ha őt a bérlő a bérleti viszony fennállása vagy lényeges feltételei tekintetében megtévesztette.

(3) Ha a bérbeadó személyében változás áll be, a bérkövetelés átszállásának időpontjára az engedmény szabályait kell alkalmazni.

(4) A vevő arra az időre, amelyre a bérlő a béreket az eladónak előre megfizette, bérfizetést csak akkor követelhet, ha az előfizetésről az adásvételi szerződés megkötésekor nem tudott, és arról nem is kellett tudnia, különösen ha a bérlő az előfizetés tekintetében megtévesztette.

433. § (1) A bérlő a bérlet megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki a dolgot bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

(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. Ezt a szabályt ingatlan és lakás bérletére nem lehet alkalmazni.

(3) Ha a bérlő a dolgot jogosulatlanul tartja vissza, minden olyan kárért felel, amely enélkül nem következett volna be.

(4) A bérlő mindazt, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a dolog épségének sérelme nélkül leszerelheti.

2. A lakásbérlet

A lakásbérlet létrejötte

434. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

(3) A lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

(4) Jogszabály - a (2) bekezdésben említett törvény keretei között - a lakásbérlet létrejöttének, megszűnésének, a lakásbérleti jog folytatásának, a lakások elidegenítésének további feltételeit is megállapíthatja.

435-451. §

XXXVIII. fejezet

A haszonbérlet

452. § (1) Haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlő meghatározott mezőgazdasági földterület vagy más hasznothajtó dolog időleges használatára és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.

(2) A haszonbér a felek megállapodása szerint pénzben vagy természetben jár.

(3) Mezőgazdasági földterület haszonbérbe adásához írásbeli szerződés szükséges; jogszabály a szerződés érvényességét hatósági jóváhagyáshoz kötheti. Mezőgazdasági földterület alhaszonbérbe adása - ha törvény másként nem rendelkezik - semmis.

A felek jogai és kötelezettségei

453. § (1) A haszonbérő a dolog használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult.

(2) Mezőgazdasági földterület haszonbérője köteles a földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon.

454. § (1) A dolog fenntartásához szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos közterhek viselése a haszonbérőt terheli.

(2) A rendkívüli felújítás és javítás a haszonbérbe adót terheli.

455. § (1) A haszonbért időszakonként utólag kell megfizetni.

(2) A haszonbérő arra az évre, amelyben elemi csapás vagy más rendkívüli esemény okából az átlagos termés kétharmada sem termett meg, méltányos haszonbérmérséklést, illetőleg haszonbérelengedést igényelhet. Erre irányuló igényét köteles még a termés betakarítása előtt a haszonbérbe adóval közölni.

(3) A mérsékelt vagy elengedett haszonbér pótlását a következő évek terméséből sem lehet követelni.

456. § A haszonbérbe adót a hátralékos haszonbér erejéig a dolog hasznain, valamint a haszonbérőnek a haszonbérelt területen levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

A haszonbérlet megszűnése

457. § (1) A határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérletet hat hónapi felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni. Más dolog haszonbérlete esetében a felmondási idő egy hónap.

(2) A haszonbérbe adó azonnali hatállyal felmondhatja a haszonbérletet, ha a haszonbérő

a) figyelmeztetés ellenére is rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti épségét;

b) figyelmeztetés ellenére sem műveli meg a haszonbérelt földet, vagy általában olyan gazdálkodást folytat, amely súlyosan veszélyezteti a termelés eredményességét, a föld termőképességét, az állatállományt vagy a felszerelést;

c) a haszonbért vagy a közterheket a lejárat után közölt felszólítás ellenére a kitűzött megfelelő határidőben sem fizeti meg.

(3) Ha az azonnali hatályú felmondást a haszonbérő három napon belül nem veszi tudomásul, a haszonbérbe adó további nyolc napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha nem így jár el, a felmondás hatályát veszti.

(4) A felmondás csak írásban érvényes.

458. § (1) A haszonbérő örökösei a mezőgazdasági haszonbérletet a gazdasági év végére akkor is felmondhatják, ha az örökagyó a gazdasági év végét megelőző hat hónapon belül halt meg.

(2) Az örökösök e jogukat csak a hagyatéki eljárás jogerős befejezésének időpontjától számított harminc napon belül gyakorolhatják.

459. §

460. § A mezőgazdasági haszonbérlet megszűntével a földet és a többi haszonbérelt dolgot olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelést megfelelő módon azonnal folytatni lehessen.

Vegyes rendelkezések

461. § (1) A haszonbérletre - ha a törvény másként nem rendelkezik - a dologbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(2) A mezőgazdasági haszonbérlet szabályait jogszabály a törvénytől eltérően is megállapíthatja.