

Bérlők és bérbeadók minden eddiginél szorosabb együttműködésére van szükség a hotel- és kiskereskedelmi szektorban

A Covid-19 vírus terjedése, valamint a korlátozó kormányzati intézkedések rendkívül érzékenyen érintik a hotel- és kiskereskedelmi (retail) szektor bérlőit. A legtöbb bérleti szerződés nem rendezi a jelenlegi helyzetet, amelyben a járvány miatt a bérlői bevételek drasztikusan lecsökkentek. Egyedüli megoldásként kínálkozik, hogy a bérbeadók és bérlők a kialakult helyzetre tekintettel közös megegyezéssel módosítsák a bérleti szerződéseiket és átmeneti könnyítéseket biztosítsanak a bérlők számára. Ez azonban a bérbeadók részéről követel meg nagyfokú rugalmasságot és együttműködési hajlandóságot a bérlők irányába.

Számos hazai hotel esetében elmondható, hogy a vendégei döntő többségében külföldről érkező személyek. A március 16. napján elfogadott és kihirdetett kormányrendelet értelmében azonban pontosan ez a kör az, amely személyforgalomban Magyarország területére egyáltalán nem léphet be. Ez azt is jelenti, hogy az érintettek a foglalásaik lemondására kényszerültek és a jelen helyzetben a szállodák gyakorlatilag egyáltalán nem kapnak újabb szobafoglalásokat. Számos hotel kénytelen ingyenes lemondási lehetőséget biztosítani vendégei számára akár jogi, akár reputációs okokból, akár azért, mert az általuk használt értékesítési csatornák (pl. Booking) ezt részükre kötelezően előírják. Természetesen azon szállodák is nehéz helyzetbe kerültek az elmúlt időszakban, amelyek inkább a belföldi turizmusra építettek és jelentős számban magyar vendégeket fogadtak. Már február végétől megfigyelhető volt a vendégek számának drasztikus csökkenése, azonban március 28. napjától hatályos kijárási korlátozás lényegében meg is tiltja a hotelekben történő szálláshelyszolgáltatás igénybe vételét. A 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet szerint ugyanis a lakóhelyet, a tartózkodási helyet, illetve a magánlakást csak meghatározott, alapos indokkal lehet elhagyni, a turisztikai célú utazás pedig nem tartozik bele. A fentiekre tekintettel mind a belföldi, mind a külföldi turizmusra építő szolgáltatók vendégeinek száma, valamint ezzel egyidejűleg a bevételeik lényegében a nullára csökkentek, ezért több hotel is átmenetileg szünetelni vagy bezárni kényszerült.

A szálloda ingatlant működtető bérlők esetében egy átmeneti segítséget nyújthat és a bérbeadókkal folytatott tárgyalási pozíciót erősítheti a 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet, amely szerint többek között a turisztikai szolgáltatást nyújtó ágazatok tekintetében a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti szerződéseket 2020. június 30-áig nem lehet felmondással megszüntetni, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt a bérleti díj nem emelhető. A kormányrendelet alapján a bérbeadó tehát nem szüntetheti meg a bérleti szerződést rendkívüli felmondással a fenti átmeneti ideig, amennyiben a bérlő a bérleti díj megfizetését – bevételek hiányában - nem tudja teljesíteni. Fontos azonban, hogy a kormányrendelet a bérleti díj megfizetése alól nem mentesíti a bérlőket, így nem

zárja ki azt, hogy a bérbeadó továbbra is követelje a bérleti díjakat, illetve a késedelmes fizetés miatt késedelmi kamatra, illetve esetlegesen késedelmi kötbérrre tartson igényt.

A szállodaipar mellett a kiskereskedelmi (retail) szektort érinti még a leghátrányosabban a járványügyi helyzet. Különösen sújtottak azon üzletek, amelyek plázákban, bevásárló központokban találhatóak, hiszen ezek egymástól is függenek, egymás forgalmát is generálják, így a plázában, bevásárló központban található egyes üzletek esetleges bezárása a többi boltot is érzékenyen érinti.

Március 16-tól minden olyan üzlet, amely nem élelmiszert, drogériai vagy higiéniai terméket árusít, vagy nem dohánybolt, illetve gyógyszertár, üzemanyag-töltőállomás, kizárólag reggel hat óra és délután három óra között lehet nyitva. Március 28. napjától pedig a Kormány bevezette a fentebb kifejtett kijárási korlátozást is. Ez utóbbi, bár nem tiltja meg olyan üzletek nyitva tartását, amelyek nem a napi fogyasztáshoz alapvető fontosságú cikket árusítanak (pl. ruhaüzletek, könyvesboltok stb.), azonban – tekintettel arra, hogy az emberek otthonukat csak alapos indokkal hagyhatják el, és a Kormányrendelet alapján nem alapos indok az ezen boltokban történő vásárlás –, így közvetett módon mégis ezen üzletek bezárását eredményezheti. Számos, nem alapvető fontosságú cikket árusító üzlet már a kormányrendelet hatályba lépése előtt bezárt a forgalom drasztikus mértékű lecsökkenése miatt. Egyes nagyobb üzletek átálltak az online rendelésre és kiszállításra, azonban ez a kisebb boltok számára a szükséges kapacitások hiánya miatt nem volt járható út. Ráadásul, a szállodák kapcsán már hivatkozott 47/2020. (III. 18.) Korm. rendelet felmondási korlátozása erre a szektorra nem is terjed ki, azaz a plázákban, bevásárló központokban és egyéb épületekben található üzletek bérlői nem részesülnek jogszabályi védelemben a nyilvánvaló nyitvatartási és vásárlási korlátozások ellenére sem.

Felmerül a kérdés, hogy a túlélésük érdekében a kereskedelmi, illetve szálláshelyszolgáltatási tevékenységet folytató bérlők alappal hivatkozhatnak-e a koronavírus járványra, mint az ellenőrzési körükön kívül eső olyan vis maior helyzetre, amely mentesíti őket a bérleti díj megfizetésének kötelezettsége, illetve a bérleti díj késedelmes megfizetéséből eredő szerződésszegésért való felelősség alól?

Az ingatlan bérleti szerződések alapján a bérlő fő kötelezettsége a bérleti díj megfizetése. Amennyiben a bérlő a bérleti díjat nem fizeti meg, illetve késedelmesen fizeti meg, akkor szerződésszegést követ el, ami miatt különböző szankciókra, például kötbérfizetési kötelezettségre számíthat, elveszítheti a bérbeadónak nyújtott óvadékot, illetve a bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti a bérleti szerződést. A határozott időre szóló bérleti szerződések ráadásul számos esetben lehetőséget adnak a bérbeadó számára, hogy a bérlet hátralévő részére járó bérleti díjat a felmondáskor egy összegben követelje a bérlőtől.

A bérleti szerződésekben a vis maior általában olyan, a felek ellenőrzési körén kívül eső eseményeket jelent, amelyek a bérlet tárgyául szolgáló épületet vagy annak egy részét károsítják vagy elpusztítják, a bérleményt a bérlő számára birtokolhatatlanná vagy használhatatlanná teszik. Ezek tehát olyan, nem a bérbeadó, illetve bérlő szándékosságából, hibájából vagy hanyagságából eredő események, így például tűz, vihar, árvíz és más szélsőségesen hátrányos időjárási körülmények (illetve háborús események, katonai vagy egyéb erő alkalmazása, terrorcselekmény stb.), amelyek miatt a bérlet tárgyául szolgáló épület, helyiség megrongálódik, illetve elpusztul. A bérleti szerződések arra az időszakra, amely alatt a bérlemény megrongálódás miatt nem használható, mentesítik a bérlőt a bérleti díj megfizetésének kötelezettsége alól, illetve amennyiben a bérlemény végleges jelleggel használhatatlanná válik, vagy a bérbeadó határidőben nem tesz eleget a kijavítási kötelezettségének, a bérlő rendkívüli felmondással megszüntetheti a bérleti szerződést. Ezzel összecseng a Polgári Törvénykönyv 6:336. § (2) bekezdése is, amely szerint arra az időre, amely alatt a bérlő a dolgot a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja, bérleti díj nem jár. A fentiek a bérbeadó kellékszavatossági felelősségéből, azaz a bérbeadó azon helytállási kötelezettségéből erednek, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt köteles biztosítani a bérlemény használhatóságát.

A fentiek alapján a jelenlegi általános gyakorlat inkább az épület állagromlása miatti használhatatlanságra fókuszál a bérlő fizetési kötelezettségének kimentése körében. A koronavírus kapcsán azonban a „használhatatlanság” új értelmezése merülhet fel, nevezetesen, hogy azon bérlők, akik pl. kifejezetten szálláshely-szolgáltatás céljából kötik meg a bérleti szerződést (és a bérlet célja a szerződésekben szinte mindig nevesített), illetve hogy abban kereskedelmi tevékenységet folytassanak, a bérleményt éppen ezekre a célokra egyáltalán nem vagy csak nagyon korlátozott mértékben tudják használni a járvány és a korlátozások miatt. A járványhelyzet miatt „használhatatlanságára” való hivatkozás a hotelek esetében talán megalapozottabbnak, védhetőbbnek tűnik, hiszen a fenti korlátozások miatt a vendégek száma bizonyíthatóan nullára csökkent.

Ez a levezetés logikus érvelés lehet a bérlők érdekei szempontjából, azonban a jelen pillanatban – támogató jogértelmezés hiányában - nem mondható ki teljes biztonsággal, hogy egy bérlő sikerrel tudna bíróság előtt hivatkozni arra, hogy a járvány miatt a bérleményt az adott célra nem tudta használni, ezért mentesült a bérleti díj megfizetése alól. Az, hogy a bérleti díjat a bérlő valamilyen – adott esetben ellenőrzési körén kívül eső – okból kifolyólag nem tudja teljesíteni, a létező joggyakorlat alapján leginkább a bérlő üzleti kockázata. A bérbeadót nem kötelezi semmilyen jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezés, hogy átvállalja annak kockázatát, ha egy hotel vagy egy üzlet működtetése veszteséges. Mivel a Covid-19 és annak hatásai teljesen példa nélküliek, így a bérleti szerződésekben általában nincsenek is olyan rendelkezések, amelyek a bérlők számára a helyzetre szabott engedményeket, enyhítéseket tennének lehetővé.

A bérbeadóknak hosszú távon azonban, főként üzleti megfontolásból, nagyobb érdeke fűződhet az egyébként megbízható bérlők megtartásához, mint a bérleti díjak szigorú behajtásához, valamint a késedelmes fizetés miatti szankciók alkalmazásához. Ezt erősíti az a körülmény is, hogy a jelenlegi helyzetben bármely bérlő pótlása valószínűleg hosszabb időt venne igénybe, így a bérbeadó alkalmasint több bérleti díjtól eshetne el, mint a meglévő bérlő részére juttatott kedvezmények. Az érintett szektorokban máris számos esetben tapasztalható, hogy a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződések módosításáról egyeztetéseket folytatnak, és a bérbeadók különféle könnyítéseket biztosítanak a bérlők számára (például a bérbeadó átmeneti ideig nem gyakorolja a késedelmes fizetés miatti felmondási jogát, nem követel a késedelmes időszakra késedelmi kamatot vagy kötbért, a bérleti díj fizetésére haladékot ad, a veszélyhelyzettel érintett hónapokra a bérleti díjat részben vagy egészben elengedi, a bérleti díjat a forgalom csökkenésével arányosan átmenetileg leszállítja). Mindazonáltal, a könnyítések megadása inkább a bérbeadó üzleti érdeke lehet, nem pedig a szerződésből vagy valamely jogszabályból eredő konkrét kötelezettsége.

Jelen válságos időszakban a bérbeadók és a bérlők fokozottabb együttműködése és egyeztetése jelenthet átmeneti megoldást. A felek jóhiszemű együttműködésének keretében a bérbeadó vállalhatja egyes fizetési könnyítések biztosítását, a bérlő pedig vállalhatja, hogy üzleti számokkal alátámasztja a bevétel kiesésének fennállását, illetve folyamatosan beszámol a bérbeadónak a forgalomról, ezzel is kizárva annak látszatát, hogy az engedményekkel vissza akarna élni. Általánosságban elmondható, hogy a Covid-19 járvány olyan példa nélküli helyzetet teremtetett, ami mind a szerződő felek, mind a szerződéseket készítő jogászok számára jó lecke, nagy tanulság és egyben nagy tapasztalat is arra vonatkozóan, hogy a jövőben a bérleti szerződésekben a vis maior helyzetet szabályozó klauzulák pontosabban, és mindkét fél számára méltányosabban kerüljenek kidolgozásra.