



CSETNEKI

ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

Tisztelt Jegyző Asszony, kedves Anett!

1

Hivatkozással a Korzó borházaira kötött bérleti szerződések felülvizsgálata, valamint a borházak elé telepítendő pergolák jogi helyzetének rendezése tárgyában megküldött megkeresésedre, az alábbi jogi véleményt adom.

A rendelkezésemre álló iratok, a korábbi egyeztetések, valamint a Képviselő-testület 63/2026. (IV. 2.) és 106/2026. (IV. 29.) számú határozatai alapján a kérdés két, egymással összefüggő, de jogilag elkülönítendő problémakörre bontható:

Egyrészt a már hatályban lévő bérleti szerződések felülvizsgálatára, illetve módosíthatóságára, másrészt a pergolák tulajdonjogának, használatának és a bérleti jogviszony megszűnését követő sorsának rendezésére.

I.

A már megkötött bérleti szerződések felülvizsgálata körében elsődlegesen abból kell kiindulni, hogy a hatályos szerződések a felek közös akaratából jöttek létre. A szerződések egyoldalúan nem módosíthatók, és azok tartalma utóbb nem írható felül pusztán arra hivatkozással, hogy a megkötött szerződések egyes rendelkezései esetleg eltérnek valamely korábbi Önkormányzati döntésben, határozatban szereplő elvárástól.

A bérlőktől nem várható el, hogy vizsgálják vagy kétségbe vonják a bérbeadó oldalán eljáró ügyvezető képviseleti, illetve döntési jogkörének belső terjedelmét, továbbá azt sem, hogy ellenőrizzék, az ügyvezető a tulajdonosi elvárásoknak vagy valamely belső döntésnek mindenben megfelelően járt-e el.

Amennyiben tehát az ügyvezető a tulajdonosi döntéstől vagy az elfogadott szerződésmintától eltérő tartalmú szerződést kötött, annak esetleges jogi-, gazdasági- vagy felelősségi következményei elsődlegesen a bérbeadó, illetve az eljáró ügyvezető oldalán merülhetnek fel. Ezek a következmények főszabály szerint nem háríthatók át automatikusan a szerződő bérlőkre.

Ebből következően a már megkötött bérleti szerződések tartalma egyoldalúan nem módosítható, a bérlők terhére új kötelezettség egyoldalúan nem írható elő. Nincs azonban jogi akadálya annak, hogy a bérbeadó a bérlőkkel egyenként, közös megegyezéssel szerződésmódosítást kössön, és ennek keretében a felek a bérleti jogviszony jövőbeni feltételeit rendezzék.

II.

A pergolák elhelyezése kapcsán álláspontom szerint kiemelten fontos, hogy azok jogi sorsa már a telepítést megelőzően vagy legkésőbb a telepítés engedélyezésével egyidejűleg, írásban, valamennyi érintett bérlővel külön megállapodásban rendezésre kerüljön. Ezen megállapodás a bérleti szerződés kiegészítésének vagy módosításának tekintendő.

Mivel jelenleg a pergolák kitelepítésével kapcsolatban a bérlőkkel írásos megállapodás nincs, a későbbi viták megelőzése érdekében nem javasolt olyan helyzet kialakítása, amelyben a bérlő saját költségén helyez el önkormányzati tulajdonú területen olyan építményt, berendezést vagy vendéglátóipari célú kiegészítő elemet,



CSETNEKI

ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

amelynek tulajdonjoga, elbontási kötelezettsége, további használata vagy ellenérték fejében történő átruházása előzetesen nincs szabályozva.

2

A fő jogi kockázat abban áll, hogy ha a pergola a bérlő tulajdonában álló, általa beszerzett és telepített vagyontárgyként kerül elhelyezésre, akkor a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor főszabály szerint igényt tarthat annak elvitelére, illetve elbontására, kivéve, ha ettől eltérő írásbeli megállapodás jön létre.

A kérdés rendezésére álláspontom szerint több jogi konstrukció is elképzelhető.

1. Az első megoldás az lenne, ha a pergolák már eleve az Önkormányzat vagy a Turisztikai Nonprofit Kft. tulajdonába kerülnének. Ebben az esetben a bérlők nem saját tulajdonú pergolát helyeznének el, hanem a bérleti vagy használati jogviszony részeként használnák az egységes arculati követelményeknek megfelelő, a bérbeadó tulajdonában lévő pergolákat. Ez a helyzet úgy teremthető meg, ha a bérlők a megépítést követően átadják a bérbeadó tulajdonába a pergolákat, s azok értékét úgy számolják el a felek egymással, hogy azt a bérlő a havi számlájába beszámítja, azaz ennyivel kevesebbet fizet. Ezt nevezi a köznyelv „lelakásnak”. Az, hogy ez a meglévő bérleti díj alapul vételével kerül -e elszámolásra, vagy a bérleti díj emelkedik a területhasználat megnövekedése miatt már nem jogi, hanem üzleti kérdés. Ennek a megoldásnak feltétele, hogy a „lelakott összeget” a bérlő a bérbeadónak számlázza. Ennek részleteit érdemes a pénzüggel, adótanácsadóval tisztázni.
2. A megépített pergola a bérleti szerződés megszűnéséig marad a bérlő tulajdona és a bérlő könyveiben idegen ingatlanon végzett beruházásként tartják nyilván. A szerződésben előírható, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a pergola a bérbeadó tulajdonába kerül. A felek a megszűnés időpontjában számolnak el egymással és a megszűnéskor fennálló maradványértéken veszi át a bérbeadó. Azaz annyit, amennyit az átvételkor állapotban ér. Ez esetben is történik a bérbeadó részéről kifizetés, csak később, s a megszűnéskor már jóval kevesebbet kell fizetni érte.
3. Elképzelhető olyan megoldás is, hogy a bérlő a jelenlegi szerződési feltételekhez képest további számára fontos előnyt kap, pl. meghosszabbítják a felek a szerződést változatlan feltételekkel, s cserébe egy jelképes összegért, mondjuk 10.000,- Ft-ért a megszűnéskor a pergola tulajdonjoga átszáll a bérbeadóra.
4. Lehetséges továbbá olyan konstrukció is, amely szerint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a távozó bérlő köteles a pergolát az új bérlő részére, előre meghatározott vagy megállapodás szerinti maradványértéken átadni. Ez a megoldás ugyan elvileg alkalmazható, azonban álláspontom szerint több gyakorlati kockázatot hordoz, mivel az új bérlő személye, szerződéskötési hajlandósága nem ismert, s nem rendezi a konstrukció véglegesen a helyzetet.

Az elszámolási és tulajdonjogi kérdéseken túl fontos annak szabályozása is, hogy a bérlő a pergolát kizárólag az Önkormányzat, illetve a Nonprofit Kft. által meghatározott műszaki paramétereknek megfelelően helyezheti el, továbbá vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén azt egyoldalúan nem bonthatja el és nem távolíthatja el. Azt is érdemes előre meghatározni, hogy a pergola az Önkormányzat vagy a Nonprofit kft tulajdonába kerül-e majd.



CSETNEKI

ÜGYVÉDI TÁRSULÁS

Álláspontom szerint tehát a pergolák helyben maradását önmagában nem célszerű pusztán bontási tilalommal rendezni, hanem szükséges a fent írt tulajdonjogi és elszámolási kérdések írásbeli szabályozása.

3

Tisztelettel:

Dr. Csetneki Gábor
ügyvéd



Csetneki Ügyvédi Társulás irodái
8800 Nagykánizsa, Sugár út 42. fszt.
1051 Budapest, Sas u. 1. II. em.
3300 Eger, Bajcsy-Zsilinszky u. 17. I. em.



Kapcsolat
+36 93 313 123
+36 20 364 7649
info@csetnekiiroda.hu

