

kik, ama legszorosabb családi kapcsolatra tekintettel, mely őket az örökhagyóhoz fűzte, jogukban áll az özvegyi jog megszorítását követelni. (Az I. T. Sz. 16. §-a tudatosan megszükiti a Tripartitum I. rész 98. címének 3. §-ában foglalt jogszabályt: is, in quem bona ipsa derivabuntur, poterit mulierem illam de reliqua parte bonorum excludere.) Az oldalrokonokat tehát még az ági vagyonra nézve sem illeti meg a jog, hogy az özvegy haszonélvezeti jogának megszorítását kérjék (240. E. H.) (Zsögöd örökjogi tervezetében az ági örökösnek a megszorító jogot megadta.) Ez a megszorítási igény a felperesre kevesebb bizonyítási terhet ró, mint a fentebb *b)* alatt tárgyalt kötelesrész kiegészítési igény. Míg azonban a kötelesrészben alapuló korlátozási igény a leszármazó *minden* örökösét megilleti, addig a megszorítási igény — habár az nem legszemélyesebb jellegű (M. D. XX. 8., Kolosváry szerint 1904. II. 591. o. személyes természetű) — csak az átruházott vagyontárgyra vonatkozólag és csak arra az örökösre, illetve jogutódra száll át, akire a leszármazó az örökséggel, illetve a hagyatékhoz tartozó vagyontárggyal együtt élők között vagy halálesetre *külön kifejezetten* átruházta. Ha azonban a leszármazó megszorítási igényének perrel, egyességgel vagy ítélettel már tetet adott, a megszorítási jog törvényes öröklés tárgya. (M. D. XX. 8., K. I. 3136/1925.). (Folyt. köv.)

Dr. Goldberger József.

Széljegyzet a Budapest Székesfővárosi Lakásbérleti Szabályrendelet 2. §-hoz. A lakásbérleti szabályrendelet 2. §-a a második bekezdésben felsorolt kikötések érvényességi kellékeül az írásbeliséget állapítja meg, mégpedig ezek között a *c)* pont az esetre:

„ha a felek a felmondást ezen szabályrendeletől eltérően szabályozni, vagy a bérlet felmondását kizárni kívánják.”

A mindinkább romló gazdasági viszonyok, az adókedvezmények által támogatott építkezések a néhány évvel ezelőtt betegesen felfokozott lakáshiányt nemcsak megszüntették, hanem „túltermelést”, üres lakásokat eredményeztek s így fővárosunkban sok háztulajdonos bérengedmény ellenében a felmondási idő bizonyos időpontig való kizárásával kívánja a lakás üresedésének elejét venni.

Bérlő és bérbeadó a felmondás kizárására vonatkozólag szóbelileg „végérvényesen” megállapodnak, a szerződés „létrejött” és mégsem érvényes.

Az az értelmezés ugyanis, mely szerint a felmondási idő kizárása egy évnél nem hosszabb időtartamra a 2. §. a) pontja megfelelő alkalmazása mellett szóbelileg is érvényes volna, téves.

A szabályrendelet 2. §. a) pontja határozott időtartamú bérleti viszonyokra vonatkozik és csak ennek keretében értelmezhető olyképp, miszerint egy évi, vagy ennél rövidebb bérleti idő megállapítása szóbelileg is hatályos.

Határozatlan időtartamú bérleti szerződést a felmondásnak bizonyos időtartamra való kizárása nem minősít át határozott időtartamúvá, hiszen azon idő elteltével, melyre vonatkozólag felek a felmondást kizárták, a bérleti viszony nem szűnik meg, hanem csak megszüntethetővé válik.

A felmondásnak a szabályrendelet-től eltérő szabályozása, vagy

a bérlet felmondásának kizárása egy évi, vagy annál rövidebb időtartamra a 2. §. c) pontja alapján írásbeliség hiányában ugyanúgy nem érvényes, mint egy évnél hosszabb időre való korlátozás és ezen tételes jogszabály folytán a 2. §. a) pontja per analogiam sem nyerhet alkalmazást.

Ebből folyólag a „végérvényes”, „perfekt” szóbeli megállapodás figyelembe nem jöhet és bizonyítás tárgyát nem képezheti.

Mi a helyzet azonban, ha az érvénytelen szóbeli megállapodást az ügyleti fél utólag akár szóbelileg kifejezetten, akár facto concludente elismerte, ha egyideig fel nem mondott (s ezzel részben „teljesített”), ha a felmondás jogáról előszóval történt lemondás után az ennek „ellenértékeül” történt bérmérséklés szerinti leszállított bért fizeti?

A MMT. 961. §-a meg nem felelő alakban kötött szerződésre vonatkozólag csak a teljesítésnek tulajdonít conualeáló hatályt, tehát a MMT. alapján az utólagos szóbeli, vagy ráutaló magatartással (pl. az alacsonyabb bér fizetése) történt elismerés az érvénytelen szóbeli megállapodást hatályossá nem teszi (de az utólagos írásbeli megerősítés az 1010. §. alapján ex tunc s nem ex nunc hat).

A MT. 961. §. alapján viszont megvolna a lehetősége annak, hogy a szóbelileg kizárt felmondás nem-eszközlése (non facere) teljesítésnek vétetvén, a provideált időtartamnak, vagy egy részének elteltével a szóbeli kikötés visszaható erővel érvényesnek tekintésék.

A fennálló bírói gyakorlat alapján (l. különösen 44. sz. J. D., — a 4420/1918. M. E. sz. R. alapján hozott bírói határozatok) az ily „teljesítés” conualeáló hatályát is meg kell tagadnunk, miből következik, hogy az utólagos, szóbelileg, vagy ráutaló magatartással történt elismerés ugyancsak érvénytelen, az érvénytelen szóbeli kikötést érvényessé nem teszi és a perben bizonyítás tárgyát nem képezheti az 1869. IV. t.-c. 19. §. értelmében.

További kérdés volna, mi a helyzet az érvénytelen szóbeli megállapodásban foglalt felmondási korlátozással kapcsolatban tett bérmérséklésre vonatkozóan.

A bérmérséklés szóbelileg is érvényes és miután a szóbeli megállapodásnak csak a felmondásra vonatkozó része érvénytelen a 2. §. c) pontja alapján: részleges semmisség forog fenn.

Ha a bérbeadó a bért nem mérsékelte volna a bérlő nyilatkozata nélkül, úgy az egész ügylet megdől, azaz bérlő a szóbeli korlátozásra való tekintet nélkül felmondhat, viszont a mérséklés előtti bért tartozik fizetni. Ha azonban megállapítható (s az erre vonatkozó bizonyítás a bérlőt terheli), hogy bérbeadó a bérlő nyilatkozata nélkül is mérsékelte volna a bért, tehát bérbeadó ügyleti akarata független volt a felmondásra vonatkozó kikötés érvényétől: ez esetben maga a bérmérséklés nem tekinthető semmisségnek és tovább is érvényben marad.

Még egy kérdés: Bérlő az érvénytelen szóbeli megállapodásban kikötött időtartamon belül nem mond fel s fizeti a lemérsékelt bérösszeget. Hivatkozhatik-e utólag a bérbeadó arra, hogy a szóbeli megállapodás előbb említett részleges semmissége az egész ügylett érvénytelenné tette, azaz követelheti-e ez okból a bérkülönbözet megtérítését.

A MMT. 2. §-ban kodifikálni kívánt, egész jogrndszerünket átszövő jogelv alapján a válasz csak tagadó lehet.

Dr. Bernhard László.