

téseket a hitelező rendszerint letétként jelöli meg. Pedig a letét kötelmi jogi szerződés, mely szerint a letéteményes a letévőnek ingó dolgát átveszi, azzal, hogy annak idején a letévőnek visszaadja. A fent tárgyalt esetekben a hitelező nem letéti szerződést köt az adóssal, hanem az adósnak egy eredeti kötelemből eredő szolgáltatását veszi át utólagos elszámolás kötelezettségével, de nem megőrzés céljából, sem pedig azért, hogy azt az adósnak visszaszolgáltassa. Betétnek sem nevezhetjük az ilyen fizetést, mert a betét kifejezés rendszerint a konkrét eset szerint határozza meg a fizetés célját, valamely külföldi pénznemre kiállított váltóra történt fizetés esetén pedig semmiképen sem jelöli meg azt a célt, amit az adós elérni kívánt. Az ilyen váltóra ilyen körülmények között történt fizetés teljesítés, azonban csak határozatlan összegben való teljesítés, vagy talán helyesebben utólagos elszámolástól függő teljesítés.

Dr. Pethő Tibor, kir. törvényszéki bíró.

Lakbérleti kérdések. Bérleti ügyekben tudvalevőleg kétféle jogforrással dolgozunk. Kötött lakásoknál a lakásrendelettel, szabad bérleményeknél pedig a székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelettel.

Alapjában a két jogforrás abban tér el, hogy a lakásrendelet a bérbeadó részéről eszközölhető felmondást a taxative felsorolt esetekre korlátozza és a végrehajtás lebonyolításával miniszteri biztost biz meg. Egyéb részei a felmondási jogkörrel kapcsolatban lényeges intézkedést alig tartalmaznak.

Helytelen az, hogy e két jogforrás oly vonatkozásokban is eltérően rendelkezik, ahol ez gyakorlatilag nem indokolható és ahol egyöntetűen lehetne eljárni a bérlemény minőségére való tekintet nélkül. A felesleges többféle intézkedés ugyanis a gyakorlatban zavarólag hat, azt a közönség összekeveri és azért lát napvilágot az érdemi igazságnak meg nem felelő, pusztán formális okra alapított sok bírói döntés.

Nézzük elsősorban a bérnemfizetési felmondásokat. Ugy a szabadrendelkezés alatt álló, mint a kötött bérlemény bérnemfizetés esetén rendkívüli felmondással a folyó bérévnyegyed végére felmondható. Mégis kötött lakásoknál a felmondást bérfizetési felhívásnak kell megelőznie. Vajjon miért kell itt különbséget tenni? A bérnemfizetés a legsúlyosabb szerződésszegés. Jogi következményei mind a két esetben azonosak, és mégis szabad rendelkezés alatt álló bérleménynél ez okból már 6-án felmondással élhetek, kötött lakásoknál csak 14-én, előzetes felhívás után. Holott szabad rendelkezésű lakásoknál köz-

tapasztalat szerint a bérek aránylag magasabbak és így inkább volna méltányos itt a felhívási kötelezettség.

Nem a lakásrendelet intézkedését tartom helytelennek, hanem egységes jogszabályt kívánnék és pedig akként, hogy minden bérnemfizetéses felmondást előzze meg a bérfizetésre való felhívás.

Ennek indokául példaképpen felhozom azt, hogy sok házban éveken át türi a bérbeadó a bérlő kisebb-nagyobb késedelmét, a bérlő ebben a tudatban nyugodt és nem gondol az egy-két napos késedelem veszélyére. Egy szép napon azután a bérbeadó meg akar szabadulni tőle és a bérévnegyed hatodik napján minden további nélkül felmond, míg ha előzetesen felszólítaná a bérlőt, úgy ez jelentéktelen késedelemmel úgyan, de teljesíténé fizetési kötelezettségét.

Fel lehetne ezzel szemben hozni azt, hogy ily rendelkezés esetén állandóan felhívásra fog csak fizetni a bérlő, de ebből a kis késedelemből jogsérelem a bérbeadóra már csak a késedelmi kamat miatt sem származik, ezenkívül havonta fizetőknél az egész negyed esedékessé válik.

Értehetetlen az az intézkedés is, hogy szabad bérleményeknél a felmondás eszközlésétől számított 8 nap alatt kell jogvesztés terhe mellett a felmondás érvényessége iránti pert megindítani, kötött bérleményeknél pedig 15 nap alatt. A gyakorlatban ez a megkülönböztetés zavart kelt és e jogszabály nem ismerésén vagy elnézésén rengeteg per dőlt már el. Sokan nem tudják ugyanis — még ügyvédi körökben sem —, hogy a lakásrendeletnek 15 napos határidőt szabó rendelkezése csak a kötött bérleményekre vonatkozik.

Tehát vagy a 15 napot vagy a 8 napot kell fenntartani, de egységesíteni kell a jogszabályt. Senkit sem ér jogsérelem azzal, ha akár az egyik, akár a másik határidőt alkalmazzák minden néven nevezendő bérleményre.

Tűrhetetlen magatartás címén kötött lakásoknál a bérévnegyed végére (helyesebben a bérnemfizetés szabályai szerint), szabad lakásoknál pedig rögtöni hatállyal lehet felmondani.

Itt a lakásrendelet intézkedése kifogásolható. Nem látom be, miért legyen kedvezőbb helyzetben a tűrhetetlenül viselkedő kötött lakású bérlő, mint a másik. Éppen megfordítva, az a lakó, aki ma abban a viszonylag kellemes helyzetben van, hogy a rendszerint olcsóbb bérű és felmondhatatlan kötött lakásban lakik, becsülje meg magát, viselkedjék tisztességesen és örüljön annak, hogy e szociális rendelkezés áldásai reá is kihatnak.

A lakásrendelet a gyengébb fél védelmét célozza, de

e gyengébb fél csak akkor érdemel kivételes elbánást és oltalmat, ha annak előnyeivel vissza nem él.

Helyes volna tehát e megkülönböztetés eltüntetésével kimondani, hogy türhetetlen magatartás címén a lakás természetére való tekintet nélkül rögtöni hatályú felmondással lehet élni, vagyis ez a felmondási ok minden bérleménynél a lakásbérleti szabályrendelet szabályai szerint érvényesíthető.

Szorgalmaznunk kell azt, hogy szabályoztassék végre a házfelügyelők és segédházfelügyelők jogviszonya úgy egymásközötti, mint a háztulajdonossal való vonatkozásban.

A székesfőváros érthetetlen okból egyre késik a szabályrendelet megalkotásával, a lakásrendeletben foglalt szabályozás pedig kifejezetten ideiglenes.

Szabályozandó volna elsősorban a házfelügyelők és segédházfelügyelők hatásköre, lehetőleg taxatív felsorolás alakjában. Megállapítandó volna ennek kapcsán mind a két kategória tevékenységi köre, mert sokszor van felesleges vita abban a kérdésben, hogy mit tartozik végezni az egyik és mit a másik.

A jogviszonyt ideiglenesen szabályozó lakásrendelet jóerkölcsökbe ütközönek s ezért hatálytalannak mondja ki a házfelügyelő és segédházfelügyelő között létrejött azt a megállapodást, amelyben a segédházfelügyelő a házmesterpénz öt illettő egyharmadáról, vagy annak egy részéről lemond. Ugyanígy semmis a háztulajdonos és házfelügyelő között létrejött hasonló természetű megállapodás.

Ezt a jóerkölcsökbe ütközést viszont nem mondja ki a lakásrendelet a szemétpénzre — azt egy másik szakasznál tárgyalva —, holott a szeméthordást a segédházfelügyelő végzi és így a jog és méltányosság követelményei szerint is neki jár a szemétpénz.

A gyakorlatban viszont állandóan látjuk, hogy a nyomorult viszonyok között tengődő és elhelyezkedésük érdekében halálos ítéletüket is készséggel aláíró páriák szorult helyzetének kiharánálásával a házfelügyelők olyan szerződést kötnek a segédházfelügyelővel, amelyben ez a házfelügyelő javára lemond az öt megillető szemétpénzről.

A budapesti kir. törvényszék pedig — mely az ilyen ügyekben az értékre való tekintettel végsőfokon dönt és így gyakorlata iránytszabó — a lakásrendeletben foglalt tétel jogszabály folytán kénytelen volt arra az álláspontra helyezkedni, hogy a lakásrendelet a szemétpénzre vonatkozóan tiltórendekezést nem tartalmaz, az ott foglalt határozmányok nem cogitív természetűek s ezért nem érvénytelen az attól eltérő megállapodás.

A lakásrendeleti ideiglenes szabályozástól eltérően kel-
lene a házfelügyelőkre és segédházfelügyelőkre vonatko-
zóan a felmondási időt is megállapítani.

Ha a házfelügyelő vagy segédházfelügyelő szolgálati viszonya felmondatik, ez, még ha a felmondás egyszerűség okából alakilag indokolás nélkül is történik, rendszerint előzményekre vezethető vissza. Arra, hogy nincsenek vele megelégedve, mert goromba, vagy iszákos, vagy hanyag, megbízhatatlan, lármás, stb. A háztulajdonos nem akarja magát kitenni egy rögtöni hatályú elbocsáttatási per izgalmainak és eshetőségeinek, — el is tekintve attól, hogy az ilyen természetű per az első tárgyaláson kívül még egy-két bizonyításfelvételi tárgyalást is maga után von, tehát már elsőfokon gyakran elhúzódik a bérévnegyed végéig. Felmond tehát inkább indokolás nélkül.

Igen ám, de a lakásrendelet értelmében csak három hónapra lehet felmondani — legjobb esetben is, mert, ha pld. az ok február második felében következik be és nem oly természetű, hogy rögtöni hatállyal lehet elbocsátani, akkor csak augusztusra mondhat fel, tehát öt hónapra — és így még hónapokig kénytelen együtt lenni ezzel az alkalmazottal, akivel nem tud megférni, állandó kellemetlensége van és akiben nem bizik.

Már pedig napról-napra tapasztaljuk, hogy a felmondás alatt álló házfelügyelő és segédházfelügyelő szolgálati kötelességét már nem teljesíti vagy nem teljesíti a kellő lelkiismeretességgel, emiatt a ház összes lakói szenvednek s ebből a háztulajdonosnak is számos kellemetlensége van. Hogy egyebet ne említsek, nem tartja tisztán a járdát, nem gondoskodik a lépcsőház kivilágításáról — bosszúból vagy nemtörődomségből — és a háztulajdonost büntetik meg vagy öt teszik felelőssé az ebből netán felmerülő bal-
esetért.

A bérházak lakóinak nyugalma és biztonsága érdekében állana tehát az, ha a felmondási idő egy hónapban állapíttatnék meg.

Rámutatok itt arra, hogy ma már — a lakásrendelet megalkotásának idejében fennállott viszonyoktól eltérően — egy hónap alatt megfelelő lakást könnyen lehet találni és a házfelügyelők és segédházfelügyelők nem kerülnének rosszabb helyzetbe, mint a szabad rendelkezésű hónapos lakások bérlői.

A házfelügyelői és segédházfelügyelői szolgálati lakásoknál a végrehajtás foganatosításával is baj van.

Tudjuk, hogy minden szolgálati lakás kiürítésére irányuló végrehajtás foganatosítása a miniszteri biztos hatás-

körébe tartozik, arra való tekintet nélkül, hogy a szolgálati szerződés mikor vette kezdetét.

A miniszteri biztos, előírászerűen teljesítve nemes kötelességét, halasztást engedélyez. Így azután előáll az a helyzet, hogy a háztulajdonos bízva a végrehajtható, sőt jogerős ítéletben, felfogadja az új házfelügyelőt, de ez nem tudja szolgálati helyét elfoglalni, mert a régi még benn van. Ezért az új házmaster szerződésszegés okából rögtöni hatályú felmondással él és kárát perli. Igaz ugyan, hogy a háztulajdonos visszkeresettel élhet a régi házfelügyelő ellen, de rajta behajtani egy fillért nem tud.

Ezenfelül a régi házfelügyelő már nem dolgozik, tehát az a helyzet áll elő, hogy a ház házfelügyelő vagy segédházfelügyelő nélkül marad rövidebb-hosszabb ideig, ami úgy a lakókra, mint a háztulajdonosra igen hátrányos következményekkel jár.

Erre a közérdekre való tekintettel helyesebbnek tartanám, ha a házfelügyelői és segédházfelügyelői, általában szolgálati lakásvégrehajtásokat a végrehajtható jelentkezésre közvetlenül a bírósági kiküldött foganatosítaná.

A lakásügyi biztosnak módjában állana ez esetben is szociális tevékenységét kifejeznie és pedig oly módon, hogy minden ilyen ítélet hivatalból közzétetné a biztossal, aki, ha a lehetőségek megengedik, szükséglakást utalhatna ki.

Végül még egyet. A rendeletek imperatív rendelkezéseket tartalmaznak. A bírónak tehát semmi néven nevezendő mérlegelést vagy méltányosság-gyakorlást nem engednek. Pedig a gyakorlatban napról-napra látjuk, hogy a formákhoz való túlszigorú kötöttségünk miatt sokszor oly ítéleteket kell hoznunk, amelyek az anyagi igazság követelményeit nem fedik.

Például az üzletbérlő éveken át pontosan fizetett s a több éves bérszerződést kénytelen voltam időelőtt megszüntetni, mert egy alkalommal néhány napi késedelembe esett s ezt a háztulajdonos gyorsan kihasználta. Pedig, hogy mily kihatással van az üzletváltoztatás egy kereskedőre és existenciájára, azt mindannyian tudjuk.

Nem tartanám tehát veszélyesnek azt, ha a lakásbérlési szabályrendelet — megfelelő cautelák mellett és korlátok között — akként módosíthatnák, hogy oly esetben, amikor egyik félre sem jár különösebb érdeksérelemmel, a bíró különleges körülmények között a parancsoló rendelkezések dacára is mérlegelés tárgyává tehesse azt, hogy a felmondás alapjául szolgáló jogsértés nem oly jelentéktelen-e, hogy fennforgása ellenére a felmondás hatálytalannak tekintessék.

A lakbérleti jog, mint jogterület kicsiny, mint probléma:

azonban a mai viszonyok között oly jelentékeny, hogy állandóan előtérben áll. Az idetartozó kérdések sok szempontból és az egyéni felfogás versenyszabadságával tárgyalhatók.

Az anyag politikumával még szociálpolitikai vonatkozásban sem foglalkoztam, azt a jogalkotó bölcsessége a szükségesség és érdekkiegyenlítés elve alapján vezeti le.

Célom csak annak feltárása volt, hogy ezt a jogterületet részben járhatóbbá kell tenni, részben pedig véglegesen szabályozni.

Dr. Zoltán Emil kir. járásbíró.

Cégvalódiság és tisztességtelen verseny. A kir. Curia a Tvt. 7. §-ába ütközőnek mondotta a be nem jegyzett cégű hiteltudósító részéről használt „Mercur” vállalatjelzőt, nem vizsgálván azt, hogy a kétségtelenül versenytárs felperes ezt a cégtoldatot ténylegesen használja-e vagy sem s így alperesi céghasználat felperesi jogot sért-e vagy sem? (C. IV. 2430/1932.)

Ez az ítélet megemlítést azért kíván, mert a Tvt. 7. §-ában tilalmazott két tényállás közötti különbségre világos és élős fényt vet. A szakasz elő mondata nemcsak a vállalatjelző jogosulatlan használatát kívánja tilalmazni, hanem védi a név- és cég jogosulatlan használatát is. Itt azonban „nem szükséges az, hogy — miként a kir. Kúria megállapítja — a jogosulatlan használat valakinek az alanyi jogát sértse, hanem a jogkövetkezmények beállanak, tekintet nélkül arra, hogy ezzel másvalakinek személyiségi jogát sértette-e vagy sem?” Amellyel kapcsolatosan felmerül az a kérdés, hogy ki lesz jogosult akkor fellépni a 7. §. 1. mondatába ütköző bitorlás címén? Bizonyára az 1. §. szerinti versenytárs. Ilyen „erre jogosult” versenytárs az lesz, akit iparigazolványa, az ipar tényleges gyakorlása stb. erre jogosít, anélkül, hogy őt ugyanaz a név, cég, címer, ismertető jel stb. illetné. S ha ő is használja s az ő részéről is cégjogilag vagy más közigazgatási szabály erejénél fogva jogosulatlan a használat? *Ez nem dönti el az igény jogosságát.* A 7. §. 1. mondatába ütköző bitorlás megállapításának nem feltétele, hogy az eltiltási igénnyel fellépő felperesnek joga legyen az eltiltani kért vállalatjelző használatához s nem akadálya, hogy esetleg jogosulatlanul ő maga is használja. Feltétele csupán az, hogy alperesnek ne legyen joga a használathoz és felperes az 1. §. szerinti jogosult legyen.

A felperesi igény megalapozásához a jogszerű használat, az igény a vállalatjelző használatához akkor szükséges, ha felperes a 7. §. 2. mondatába ütköző bitorlást vitat. Ott a személyiségi jognak alperes általi megsértését megkívánja a törvény s ezt abban fejezi ki, hogy oly név, cég vagy egyéb jellemző megjelölés használatát tiltja, amelyet más jogosan használ.

Cégvalódiság. A kir. Kúria Pk. IV. 5823/1931. sz. végzése