

Néhány kérdés az új lakásrendelettel kapcsolatban. Az ú. n. új lakásrendelet, (1300/1933. M. E. sz.) meglehetősen szűkszavu intézkedései több kérdést válasz nélkül hagyván, nem lesz talán érdektelen azoknak megvilágítása.

A rendeletnek azon intézkedésével kapcsolatban, mely szerint a negyedévi bér havi egyenlő részletekben fizethető minden eltérő kikötés ellenére is, tisztázandó volna mindenekelőtt az, hogy a bérnek ilymódon részletekben való fizetése esetében, — az eddigi jogállapotnak megfelelően —, egy részlet elmulasztása után az egész még hátralékos negyedévi bér egyösszegben és egyszerre válik-e esedékessé.

A rendelet életbelépéséig az éves bérösszegű bérlmények után fizetendő ú. n. negyedévi bér havi részletekben való fizetése tárgyában eddig az alábbi jogszabályok intézkedtek.

A 2222/1931. M. E. számú rendelet 7. §-a, a 888/1932. M. E. sz.-ú rendelet, a 9800/1932. M. E. sz.-ú rendelet 3. §-a és végül a székesfővárosi lakbérleti szabályrendeletet módosító és a belügyminiszter által is jóváhagyott 1631/1927. kgy. sz.-ú székesfővárosi közgyűlési határozat.

Ezen jogszabályok közül a 2222/1931-es rendelet 7. §-ának 4. bekezdésében kimondja, hogy bármely részlet fizetésének elmulasztása esetében az egész hátralékos bér egy összegben és egyszerre válik esedékessé.

Hasonlóképpen intézkedik az 1631/1927. sz.-ú határozat is.

Ennek az intézkedésnek a következménye volt az, hogy ha a bérlő a bérévnegyed első hónapjára esedékes bér megfizetésével késedelembe esett, úgy az egész negyedre járó bér egy összegben, egyszerre volt tőle követelhető.

Az 1300/1933-as rendelet 2. §-ának 2. bekezdésében kifejezetten hatályon kívül helyezi a 2222/1931-es rendelet 7. §-ának fent említett 4. bekezdését, amint hatályon kívül helyezi a 888/1932-es rendeletet, valamint a 9800/1932-es rendeletnek 3. §-át. A hatályon kívül helyezett jogszabályok helyett a rendelet új intézkedést tartalmaz a bérnek havi részletekben való fizetése tárgyában, amennyiben a 4. §-ban kimondja, hogy lakás, üzlet, műhely és egyéb helyiségek bérét, ha az előre jár, havi egyenlő részletekben lehet fizetni.

A részletfizetési kedvezmény kiterjed a mellékszolgáltatósokra is, s a bér, valamint a mellékszolgáltatások részletekben való fizetése miatt kamat nem jár.

Az irányban, hogy az egy óra eső részlet fizetésének elmulasztása esetében az egész még hátralékos negyedévi bér egy összegben azonnal esedékessé válik-e, vagy sem, a rendelet intézkedést nem tartalmaz. Minthogy azonban a rendelet 2. §-ának 2. bekezdése a 2222/1931-es rendelet 7. §-ának ezirányban intézkedő (4) bekezdését már a rendelet életbelépésével

egyidejűleg hatályon kívül helyezi, minthogy továbbá szükségrendeletet kiterjesztően magyarázni nem lehet, kifejezett eltérő intézkedés hiányában meg kell állapítanunk, hogy egy havi részlet fizetésének elmulasztása esetében az egész hátralékos negyedévi bér nem válik esedékessé, s hogy a lakbért ez esetben is csak a hónap végéig terjedő időre s nem az egész bérnegyedre lehet követelni.

Az egy óra eső bérösszeg fizetésének elmulasztásához a részletfizetési kedvezmény elvesztésének hatályát fűzi az 1631/1927. számú, fent említett fővárosi közgyűlési határozat is. Ennek a helyhatósági szabályrendeletet módosító helyhatósági jogszabálynak azon intézkedései azonban, melyek a törvényes felhatalmazás alapján kiadott általános érvényű kormányrendelettel ellentétesek, a kormányrendelet hatályának tartama alatt nem alkalmazhatók.

Miután most már általánossá, sőt egyes esetleges eltérő kötelesektől eltekintve, azt mondhatnók, kizárólagossá vált a bérnek havi részletekben való fizetése, eldöntendő volna evvel kapcsolatban az a kérdés is, hogy a bérnek ily módon havonta való fizetése kapcsán a bérnegyed harmadik hónapjára járó bér megfizetésének elmulasztása esetében élhet-e a bérbeadó rendkívüli felmondással a bérévnegyed végére a harmadik hónapban is.

A rendelet erre vonatkozóan sem tartalmaz intézkedést. Az 1. §-nak 1. bekezdése azonban megállapítja, hogy a lakásügyi korlátozó rendelkezések 1933. évi november hó 1.-vel hatályukat veszítik, s ezen időponttól kezdve a lakások vagy lakásnak tekintendő helyiségek bérletére vonatkozóan, — egyes a rendeletben felsorolt s ide nem tartozó kivételektől eltekintve, — a magánjog rendes szabályait kell alkalmazni.

A lakásügyi korlátozó rendelkezések alá eső bérletekre vonatkozóan tehát 1933. november hó 1.-ig érvényben van a 2222/1931-es rendelet 16. §-a, mely kimondja, hogy ha a bérlő a bért havi részletekben fizeti és bármely részlet fizetésével késedelembe esik, a bérletet az illető bérnegyed végére is fel lehet mondani.

1933. év november hó 1. napjától kezdve a most még korlátozás alatt álló ú. n. kötött forgalmú bérletekre, a szabad forgalmú bérletekre pedig már most is a magánjog rendes szabályai, a főváros területén pedig a székesfővárosi lakbérleti szabályrendelet intézkedései alkalmazandók.

A lakbérleti szabályrendeletnek a már említett 1631/1927. kgy. számú fővárosi közgyűlési határozat által módosított 31. §-ának a) pontja, illetve helyesebben a módosító határozat 2. §-a értelmében, ha a bérlő a bért havi részletekben fizeti és bármely részlet megfizetését az esedékességkor elmulasztja, a bérbeadó a bérletet a bérévnegyed bármely hónapjában eszköz-

lendő rendkívüli felmondással a bérévnegyed végére felmondhatja.

A tulajdonképpen negyedévi bérnek havi részletekben való fizetése esetére eddig különböző jogszabályok különböző mérvű késedelmi kamat fizetésére kötelezték a bérlőket és csupán az újabb keletű 888/1932-es, illetve a 9800/1932-es rendeletek alapján havonta fizetők voltak az új lakásrendelet életbelépése idejében is már mentesek a kamat fizetésének kötelezettsége alól. Az új rendelet 4. §-ával véget vetett annak az állapotnak, hogy úgyszólván minden egyes esetben külön kellett eldönteni, vajjon követelhet-e a háztulajdonos kamatot s ha igen, milyen mérvűt, amennyiben a negyedik bekezdés kimondja, hogy a bér, valamint a mellékszolgáltatások havi részletekben való fizetése esetében a bérbeadónak kamat nem jár.

A rendelet 1. §-ának második bekezdésében a következő intézkedést találjuk: A bérbeadó a bérletet az 1933. évi február hó 28. napjáig bezárólag már az 1933. évi nov. hó 1. napjára felmondhatja. Az intézkedés természetesen a kötöttforgalmú bérletekre vonatkozik. Felmerülhet ezzel kapcsolatban az a kérdés, hogy vajjon felmondhatja-e a bérbeadó a kötött forgalmú bérletet ugyancsak 1933. évi nov. hó 1.-ső napjára — az évi bérösszeg szerint változó negyedéves vagy féléves felmondási idő közbeiktatásával — 1933. évi május, illetve augusztus hó 14-ig is anélkül, hogy a ma még fennálló korlátozó rendelkezéseket figyelembe venné, vagy sem.

A kérdésre nemmel kell felelni.

A rendelet 1. §-ának első bekezdése szerint a lakásügyi korlátozó jogszabályok 1933. évi november hó 1.-től kezdve hatályukat veszítik. Eddig a napig tehát a korlátozó rendelkezések, egyes ide nem tartozó kivételtől eltekintve, fennállanak. Fennállanak tehát a felmondási tilalomra vonatkozó rendelkezések is. Ebből viszont az következik, hogy az 1933. évi november hó 1.-ig terjedő időben kötött forgalmú bérletet csak a 2222/1931-es rendelet szabta korlátozások figyelembevételével lehet felmondani, tekintet nélkül arra, hogy a felmondás milyen időpontra szól. Az 1933. évi nov. hó 1.-étől kezdődően a bérletek felmondására is a magánjog, illetve a helyi lakbérleti szabályrendelet intézkedései alkalmazandók.

Figyelemmel arra, hogy február elsejére felmondással élni nem lehet, a még lakásügyi korlátozások alatt álló bérleteket tulajdonképpen legkorábban 1934. évi május hó 1.-re lehetne csupán felmondani ezek szerint, s ezért tartotta szükségesnek a rendeletalkotó oly különleges intézkedésnek a beiktatását, mely lehetővé teszi a bérbeadó számára, hogy a kötött forgalmu helyiség bérletét már a kötött forgalomnak, illetve helyesebben a lakásügyi korlátozó rendelkezések hatályának megszű-

nése időpontjára is felmondhassa. Ezért mondja ki a rendelet, hogy ezek a bérletek már 1933. évi november hó 1.-ére, tehát a korlátozások megszűnésének időpontjára is felmondhatók, még pedig 1933. évi február hó 28-ig bezárólag.

Ha a rendelet általában lehetővé kívánta volna tenni ezen bérleteknek a korlátozások hatályon kívül helyezésének időpontjára szóló, de még a korlátozó rendelkezések fennállása alatt való felmondását, úgy azt kellett volna kimondania, hogy ezen bérletek 1933. évi november hó 1.-ére már a helyi szokás vagy helyi lakbérleti szabályrendelet intézkedései szerint, rendes felmondással felmondhatók. A rendelet azonban erről említést nem tesz, erre sehol még csak következtetni sem enged s így megállapítható, hogy az a bérbeadó, ki valamely kötöttforgalmú lakás vagy egyéb helyiség bérletét legkésőbb 1933. évi február hó 28-ig nem mondta fel, 1933. évi november hó 1.-ére, az felmondással most már csak 1933. évi november hó 1.-e után élhet, még pedig legkorábban 1934. évi május hó 1.-ére szóló hatállyal. Ezzel aztán a felmondásra vonatkozó korlátozások végképpen megszűnnek.

Dr. Jablonkay Géza.

Perköltség aranypengőben. A Kúria IV. tanácsa, más tanácsokkal ellentétben, a perköltséget aranypengőben állapítja meg. Ez az állandó gyakorlat veti fel azt a kérdést, szükséges-e az aranypengőben való marasztalás kifejezett kimondása, más szóval: nem változna-e át az egyszerűen pengőben kimondott költségmarasztalás aranypengőre akkor, ha esetleg megkezdődne — amiről egyébként jelenleg tudommal nincs szó — az aranypengő hivatalos jegyzése. A kérdés megérdemli a vizsgálatot és konklúzió gyanánt előre kell bocsátanom azt, hogy a IV. tanács gyakorlatát tartom helyesnek és követendőnek. Kifejezett rendeleti intézkedés arra nézve, hogy a bírói határozatoknak arany pengőre kell szólniok és hogy akár a rendeletek életbelépte, vagy akár az aranypengő jegyzése előtti időben megállapított költségben való marasztalás aranypengőben értendő, nincs; kivételt csak a telekkönyvi hatóságok végzései képeznek. Az első aranypengőrendelet (4560/1931. M. E. sz. r.) 1. §-a szerint aranypengőre fordulnak át az ezen rendelet életbelépte előtt *mágnjogi címen keletkezett* követelések. Ez a rendelkezés kifejezetten hatályon kívül helyezve nincs. A második (4.600/931. M. E. sz.) rendelet 1. §-a az alaprendelet egy másik szakaszát helyezve hatályon kívül, kimondja, hogy az aranypengő első jegyzése előtt keletkezett *jogügyletből* eredő pengőtartozás fordul át ex lege aranypengőre. Hogy ez a két rendelkezés hogyan viszonylik egymáshoz, ide nem tartozó kérdés (l. *Kohner* cikket a *Keresk. jog* 1931. évf. 162. oldalán). Annyi azonban következik, hogy az ítéleti tőke és kamatmarasztalások, minthogy