

abból a hallgatólagos magatartásból, hogy a mások között létrejött megállapodás ellen a megállapodás tárgya tekintetében érdekelt fél kifogást nem emel, ennek a megállapodáshoz való hozzájárulására, ha az reá nézve joglemondást foglal magában, nem lehetne következtetést vonni akkor sem, ha a megállapodásról tudomása volt", — addig a P. IV. 395/1936. sz. ítélet már kissé tágabban fogalmaz; e szerint „a lemondás semmi alakosságához nincs kötve, és azt nemcsak kifejezett akaratnyilvánítás, hanem a jogosult olyan tényei alapján is meg lehet állapítani, amelyek nem hagynak fent kétséget aziránt, hogy a jogosult magatartása az ő lemondási szándékát juttatta kifejezésre.” Harmadiknak említhetjük meg ebben a csoportban a P. VII. 5671/1935. sz. ítéletet, amely szerint az a körülmény, hogy a jogosított (biztosító társaság vidéki főügynökségének titkára) jutalékkövetelésének érvényesítésével hosszabb időn keresztül késedelmeskedik, nem bír jogszünetítő hatállyal, mivel a bírói gyakorlat szerint a késedelmes jogérvényesítés csak némely követelésre, pl. a tartásdíjra nézve eredményezi az igény megszüntét.

*

A P. II. 4893/1935. sz. ítélet visszaitéli a házfelügyelőnek azt a 7000 pengőt, amelyet a *háztulajdonos* a *házfelügyelői teendők* 5 évig való *elláthatásáért* fizettetett magának. Ez a szerződési kikötés lényegében annyit jelent, hogy a háztulajdonos meghatározott összegű részesedést köt ki magának a munkavállaló keresményéből. Az ily kikötés azonban a jó erkölcsökbe ütközik és kifogásolható a szociális érdek szempontjából is, mert a szabad versenyből eleve kizárja a kívánt tőkét előteremteni nem tudó, munkavállalókat, másrészt mert a munkavállalók között a munkaadó részletetésének a mérvét illetően meg nem engedett, a munka becsét és értékét lealacsonyító versengést támasztana. Az ítéletben elfoglalt álláspontot az új székesfővárosi lakbérleti szabályrendelet 58. §-ának (2) bekezdése azóta jogszabály erejére emelte.

Dr. Vági József.

Házmesterjog.*)

A minimális munkabér gondolata veszedelmes újításnak tűnt fel akkor, amikor a házfelügyelő és segédházfelügyelő illetményei a rendeleti jogalkotás révén törvényes szabályozást

*) Az új lakbérleti rendelet 58. §-a szerint házfelügyelő alkalmazásáért sem a háztulajdonos, sem a kilépő házfelügyelő, sem harmadik személy nem köthet ki ellenértéket, s az ily kikötés semmis.

nyertek. Már a régebbi lakásrendeletek, legutóbb pedig a 2222/1931. M. E. rendelet 26. §-a állapította meg a házmester járandóságát az esedékes lakbér 2% -ában, melyhez a lift, fűtő- és porszívókészülék kezeléséért ugyancsak a bérösszeg bizonyos % -ában megállapított illetmény jár. A törvényes részesedéssel szembenálló megállapodást a rendelet semmissnek nyilvánítja.

A rendeleti jogalkotás ezen szimpátiája nem marad nyom nélkül a bírói gyakorlatban sem. Közismert, bírói gyakorlatunknak liberális állásfoglalása a házfelügyelővel végeztetett magánmunkák tekintetében. Évekkel a házmesteri jogviszony megszünte után honorált a bíróság „különmunkák” címén kisebb nagyobb követeléseket, szemben a munkajogi gyakorlattal.

Ezen gyakorlattal szemben eltérést mutat a Bp. Tvszék 44. pf. 6192/1935. sz. ítélete.

A házmesteri állásért a háztulajdonos részéről bizonyos ellenérték elfogadását a Bp. T. XIII. 15.480/1933. sz. ítéletében nem tartja a jóerkölcsökbe ütközőnek. Erkölcstelennek nyilvánítja azonban, ha a háztulajdonos a házfelügyelőnek törvényi illetményéből maga részére bármit is elvon. A Bp. T. XIII. 1370/1935. sz. ítéletében megengedhetőnek tartja, hogy a házfelügyelő lakásáért bért fizessen, mert a 2222/1931. M. E. r. 26. §-a csak a házfelügyelő és segédházfelügyelő házmesterpénzére mondja ki semmissnek a 26. §. 2. bekezdésével ellenkező megállapodást. „A házmesteri állásért a háztulajdonos részéről ellenérték elfogadása nem ütközik a jó erkölcsbe”, mondja a Bp. Tábla ugyancsak a 12.636/1933. sz. ítéletében.

A budapesti Tábla XIII. 4361/1934. sz. ítéletében ugyanis ismételten kiemeli, hogy „a házmesteri állásért bizonyos ellenérték elfogadása nem ütközik a jó erkölcsökbe mindkét fél részéről, úgyhogy az bírói oltalomban egyáltalán nem lenne részesíthető, de jó erkölcsbe ütközik ez a megállapodás a háztulajdonos részéről (?) ... ilyen szerződés esetén az eredeti állapot visszaállításának van helye mindaddig, míg a szerződés mindkét fél részéről teljesen foganatba nem ment, mikor is a házfelügyelő, mint szerződő fél az adott összeget egészben vagy arányos részében visszakövetelheti.” Az utóbbi szövegrész arra az esetre vonatkozik, amikor a határozott időre alkalmazott házfelügyelő az alkalmaztatási idejét részben vagy egyáltalán nem szolgálta le.

„A házfelügyelő a ház renoválásával kapcsolatos ipari munkát hosszabb szolgálat reményében vállalta, minthogy a háztulajdonos felmondása folytán a szolgálati viszony egy év múlva megszűnt, a házfelügyelő az általa vállalt munkáért ellenértéket nem kapott. Közömbös, hogy a szolgálati viszony a házfelügyelő hibájából szűnt meg.” Bp. tvsz. 25. Pf. 11.249/1932. sz.

A budapesti Tábla P. XIII. 7631/1933. sz. ítéletében a házfelügyelői alkalmaztatás fejében fizetett 2500 P aránylagos részét az alaptalan gazdagodás elve folytán fizeteti vissza a ház-

a fizetett összeg pedig visszakövetelhető. E rendeletnek azonban nincs visszaható ereje, s így a múltban keletkezett ily szerződésekből eredő nagyszámú jogvita indokolttá teszi a joggyakorlat ismertetését.

tulajdonossal még akkor is, ha a házfelügyelői viszony az ő hibája folytán szűnt meg.

A bpesti Tvszék 44. Pf. 7423/1933. sz. ítéletében az „adott viszonyokat mérlegelve”, kétségtelennek látta, hogy a felperes az alperesnek egy kellő jövedelmet nyújtó alkalmaztatás ellenértékeképpen nyújtotta a „lelépési” díjat és a házfelügyelői állásnak nyolc éven át történt viselésével kapcsolatban ezért „kellő ellenszolgáltatást is nyert”.

Az ezen ítéletekben kifejezésre jutó jogi állásfoglalással szemben gyökeres szakítást jelent a Kúria P. II. 4893/1935. sz. ítélete. Ezen ítélet az 5 évi házmesteri alkalmaztatás fejében fizetett 7000 P visszafizetésére kötelezte a háztulajdonost, bár a házfelügyelő szolgálati idejét kitöltötte és járandóságait csorbítatlanul megkapta.

Az ítélet indokolásában a következőket olvassuk:

„A felperes ekként a 7000 P-t lényegileg a házfelügyelői állással egybekötött keresményének terhére előlegezte az alperesnek és alperes abból a munkabérből (?) kötött ki magának és fizettetett előre 7000 P erejéig részesedést, amit felperesnek házfelügyelői minőségben teljesítendő szolgálatával kellett keresnie, kiérdemelnie. Az olyan szerződéses kikötés azonban, mely szerint a munkaadó azért, hogy a munkavállalónak munkaalkalmat adjon, a munkavállaló által a szolgálat alatt munkakodása révén kiérdemelt jövedelméből bizonyos részesedést, akár előre egy összegben, akár más módon a maga részére kiköt, vagy fizettet, a szolgálati viszony természetével, annak erkölcsi tartalmával a jóhiszeműség, a tisztesség követelményeivel ellenkezik. Szociális érdek szempontjából is kifogásolható az ilyen szerződés, egyrészt, mert pénzzel nem rendelkező, vagy a kívánt tőkét előteremteni nem tudó munkavállalókat a szabad versenyből eleve kizárná, másrészt mert a munkaalkalom elnyerhetése érdekében a munkavállalók között, a munkaadó részeltetésének a mérvét illetően meg nem engedett, a munka becsét és értékét lealacsonyító versengés támadhatna. Stb.”

Nem a szociális szempont az, amely az ítéleti döntést aggályossá teszi, hanem annak figyelmen kívül hagyása, hogy a munkapiac versengésében elvitathatatlanul elsősorban a képesség, de nem utolsósorban az anyagi felkészültség is fontos lehet.

A házfelügyelő, különösképen a bérházakban, manapság már inkább vállalkozó, mint munkavállaló. A szolgálati szerződés karakterisztikumja, a szolgáltatás átruházhatatlansága, hiányzik. A voltaképeni munkát a segédházfelügyelő és annak segédei végzik, míg a házfelügyelő valóban inkább csak „felügyel”, „vállalkozik”, amely működésével néha tekintélyes jövedelemhez jut.

Dr. Ehrnthal Aladár.