

Ez a régi jognak az új viszonyokhoz leendő adaptálására irányuló javaslat, amely annyira hivatott helyről ered, olyannyira helyesnek látszik, hogy indokolt ahhoz csatlakozni. Az előrebocsátottak mindenesetre magyar jogfelfogás szerint is erősen kétesnek mutatják az alperes (férj) azon törekvésének jogszerűségét, hogy feleségét a közreműködésével szerzett vagyonra nézve minden jogtól elüsse; így nincs alap a zárlat megszüntetésére, ami által a felebbező (a nő) eleve elvesztene minden biztosítékot, amelyre pedig az alperesnek a jelen jogvitában megnyilatkozó szándékával és törekvésével szemben nyilván fokozottan rászorul."

Ez a II.-fokú határozat (amsterdami „Gerechthof“, 3. Kammer 292/35. sz., 1936. jan. 2.) jogerőssé vált.

Ami azt a vitát illeti, hogy helye van-e biztosításnak már az ügy ezen stádiumában, a bíróság nem foglalt kifejezetten állást. Döntése érészben nyilván a nő érvelésének hallgatólagos elfogadását és keresztülvitelét jelenti.

*

Befejezésül néhány kérdést. Megítélné-e a magyar bíróság a fentvázolt alapon a nő közszerzeményi igényét? Mi lenne a helyzet az esetben, ha a honorácior férj és a honorácior feleség külön-külön praktizálnának, vagy általában dolgoznának, és mindegyikük külön rendelkezne a saját szerzeményével? Diplomás nővel egyenlő elbírálás alá lehetne-e vonni a honorácior férjnek nemdiplomás, de mégis önállóan kereső, például üzletet folytató feleségét? Ha a modern dolgozó nő javára megváltoztatjuk a házassági vagyoni jogot a közszerzemény körében, nem lenne-e viszont indokolt visszafejleszteni az ő nőtartási igényét?

Látnivaló, hogy mihelyt megindulunk „a régi jognak az új életviszonyokhoz való hozzáidomítása“ terén, rögtön a problémának egész sora tárul elénk.

JOGALKOTÁS.

A székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet egyes kérdéseinek megbeszélése a dr. Sömjén—dr. Vitéz-féle kommentár*) nyomán.

Figyelemmel arra, hogy e nagyfontosságú szabályrendeletnek (szr.) nincs hivatalos indokolása, a szerzők — eléggé nem méltá-

*) Dr. Sömjén László és dr. vitéz Horváth László: Budapest székesfőváros lakásbérleti szabályrendeletének magyarázata.

nyolhatóan — egyik főfeladatuknak tekintették, hogy az egyes rendelkezések jogdogmatikai magyarázatán kívül mindenütt előadják azokat az indokokat, amelyek a régi szabályrendelet vagy a bírói gyakorlatban kialakult jogszabály rendelkezéseitől való eltérésre, új tartalmú jogszabály létesítésére vezettek. Egy további szempont, mely munkájukban irányította, hogy mindenütt rámutassanak, mennyiben térnek el a szr. rendelkezései a bérleti jog általános szabályaitól, a magánjogi törvénykönyv javaslatának megfelelő rendelkezéseitől. Harmadik és kiváltképen gyakorlati szempontjuk az egyes rendelkezések által szabályozott joghelyzetek végiggondolása volt, hogy ennek kapcsán azután útmutatással szolgáljanak oly kérdésekben is, amelyeket a szr. nem szabályoz, de amelyekre az érdeklődő mégis választ fog kérni akkor, amikor a szr.-tel kapcsolatban az illető kérdés fel fog merülni.

Hogy e célkitűzésüknek szerzők mikép igyekeztek megfelelni, talán leghelyesebb lesz néhány példával illusztrálnom:

Igy a 17. §. kapcsán, amely a bérfizetés helyéről és módjáról szól, egyebek között előadják, hogy a „magánjog általános szabályai értelmében a bérlő minden bérfizetés alkalmával nyugtatványt követelhet a bérbeadótól” (Mt. 1248. §.), hogy azonban: „a nyugta kiállításával járó költséget ellenkező kikötés hiányában a bérlő viseli (Polgári jogi határozatok tára 91.)”; folytatólag előadják továbbá: „ha a bérlő a bért a bérbeadó személyében fekvő okból, vagy egyáltalán nem, vagy veszély nélkül azért nem fizetheti, mert a bérbeadó kiléte iránt vétkes bizonytalanságban van, az esedékes bért a bérbeadó részére a teljesítés joghatályával bírói letétbe helyezheti” (Mt. 1254. §.), — ami mellett rámutatnak arra, hogy „az a körülmény egymagában véve, hogy több bérbeadótárs van, és ezeknek közös meghatalmazottjuk nincs, a bérlőt a letétbe helyezésre nem jogosítja fel, mert a bérlő ily esetben bármelyik általa ismert bérbeadótársnak fizethet”. A 18. §. kapcsán, amely a bérfizetés idejét szabályozza, olvasható mások között a következő fragmentum: „A szr. szerint a bérévnyegyedre járó bért havi részletekben kell fizetni, és ennél fogva a bérnek havi részletekben fizetése nem a bérbeadó részéről nyújtott részletfizetési kedvezmény, a bérlő a bérnek havi részletekben fizetésével késedelembe nem esik és így emiatt késedelmi kamat fizetésére nem kötelezhető; az a körülmény tehát, hogy a havi részlet fizetését elmulasztja, nem vonja maga után azt, hogy a bérévnyegyedre járó bér egyszerre, egy összegben esedékessé válik. Ha azonban a bérlő az illető hónapra járó bért az esedékesség végső időpontjáig (az első bér részletet legkésőbb a bérleti idő első napján, a további bér részletet az illető hónap 5. köznapjának d. u. hat órájáig nem fizeti meg, külön felhívás (megintés) nélkül is késedelembe esik és a késedelem idejére az 1895: XXXV. t.-c. 1. §-a értelmében a törvényes kamatot köteles megfizetni, amely a fizetendő tőkének évi 5%-a. A bírói gyakorlatban kialakult szokásjogi szabály szerint ugyanis készpénzbeli követelés után, ha annak fizetésére határnap tűzött ki, ellenkező kikötés hiányában az elmulasztott fizetés határ-

napjától kezdve a késedelem tartamára akkor is követelhető kamat, ha azt a szerződésben nem kötötték ki (Kúria 450,1901. és 4314/1928. sz. határozat (Dtv. 3. f. XXI. 150. Jh. IV. 974.)). Ha a bérleti szerződésben késedelem esetére 5%-nál magasabb kamat van kikötve, az 1895:XXXV. t.-c. 1. §-a értelmében a bérlő ezt köteles fizetni, de a bérleti szerződés alapján az Országos Hitelügyi Tanácsnak 8200/1935. M. E. sz. rendelettel közzétett 3/1935. sz. határozata értelmében ezidőszert a tőkének évi 7-5% -át meghaladó kamatot bírói úton érvényesíteni nem lehet.

Íme tehát a rendelet csak azt határozza meg, mikor kell a bért fizetni. Szerzők ennek kapcsán, a helyzet átgondolásával, kitérnek arra a kérdésre, jár-e és mekkora kamat.

A béremelés korlátozásáról szóló 20. §. kapcsán egyebek között ezt mondják: „A béremelés nem felmondás. A béremelés a bérlőhöz intézett ajánlat a bérleti szerződés megváltoztatása iránt . . . , amelyre a magánjognak az ajánlatra vonatkozó szabályai (Mt. 950—956. §§.) irányadók. Ehhez képest abban az esetben, ha a bérlő a béremelést tárgyzó (szóbeli vagy írásbeli) nyilatkozatra (levélre) nem válaszol, vagy azt visszautasítja, a béremelésnek jogi hatása nincsen; a béremelés el nem fogadását tehát nem lehet hallgatólagos felmondásnak minősíteni. Viszont ugyanilyen jogi hatása van a bérlő részéről bérleszállítás iránt a bérbeadóhoz intézett felhívásnak; abból, hogy a bérbeadó a bérlőnek idevonatkozó ajánlatára egyáltalán nem válaszolt vagy azt kifejezetten nem utasítja vissza, nem következik, hogy a bérbeadó a bérleszállításhoz hozzájárult és nem jelenti a bérletnek a bérlő részéről történt hallgatólagos felmondását”.

Más: A 23. §. 1. bek. szerint utcára nyíló ipari vagy kereskedelmi célra bérelt helyiség bérlője mind a határozott, mind a határozatlan tartamú bérletet rögtöni hatállyal felmondhatja és a bérbeadótól rögtöni hatályú felmondás következtében előállott kárának megtérítését követelheti, ha írásbeli hozzájárulása nélkül szakmájához tartozó ipar vagy kereskedés gyakorlására a bérbeadó a béreményt magábanfoglaló épületben ugyanarra az utcára nyíló helyiséget ad bérbe”. Szerzők megjegyzik: „Lényegében a tisztességtelen versenyről szóló jogszabályok kiegészítését célozza a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban, mert a gyakorlat szerint az, hogy iparos vagy kereskedő olyan házban bérrel utcára nyíló helyiséget, amelyben már a szakmájához tartozó iparosnak vagy kereskedőnek — ugyanarra az utcára nyíló — bérelt helyisége van, az üzleti tisztességbe vagy jóerkölcsökbe nem ütközik. A rendelkezés alapgondolata helyes, de nem védi kellően a bérlő érdekeit, mert egyfelől nem zárja ki azt, hogy szakmabeli bérlő a szomszéd házban, esetleg közvetlenül a bérlő helyisége mellett béreljen üzleti helyiséget, vagy szembenálló házban béreljen, másfelől nem kényszerítő jogszabály, a bérbeadó tehát a szerződés kötésekör vagy utóbb is írásba foglalandó megállapodás (2. §. 2. bek. c. pontja) útján kizárhatja a bérlőnek a rögtöni hatályú felmondásra vonatkozó jogát, másfelől kerékkötője ez a rendelkezés annak, hogy egyes szakmákhoz tartozó iparosok és kereskedők bizonyos utcákban vagy bér-

házakban tömörülhessenek, holott ezen irányzat egyes szakmákban éppen a vevőközönség érdekében érvényesül”.

Más: A 42. §. 1. bek.-e szerint a bérbeadó halála a bérleti szerződést nem szünteti meg, hanem a bérleti jogviszonyban a bérbeadó helyébe örökösei lépnek. Szerzők célkitűzésükhöz híven, ezt a rendelkezést is vonatkozásba hozzák általános magánjogunkkal, mikor megjegyzik, hogy „megfelel a bírói gyakorlat álláspontjának (3. sz. teljes-ülési határozat, Pht. 131.), de megfelelő örökösödési jogunk alapelveinek is, amely szerint az ember halálával vagyona az örökösre száll örökségül, a bérlet a bérbeadó részén pedig átörökíthető vagyoni jog . . . A bérlet — ugyancsak öröklési jogunk egyik alapelveinek megfelelően — az örökösök halálával *törvényenél fogva* (ipso jure) száll az örökösre (örökség megnyitlta); ehhez képest a bérbeadó halálának időpontjában örököse minden jogcselekmény (jogi nyilatkozat) *nélkül* szerzi meg a bérbeadónak a bérleti jogviszonyon alapuló jogait és ettől az időponttól kezdődően reá hárulnak a bérbeadót terhelő kötelezettségek.

Más: A 42. §. 3. bek.-e szerint „Az ingatlan új tulajdonosa, ha az ingatlant visszerthes jogügylettel szerezte és a bérleti jog a telekkönyvbe bejegyezve nincs, a rendes felmondás szabályainak (47—49. §§.) megtartásával a határozott tartamú bérletet is felmondhatja. Nem élhet azonban az új tulajdonos felmondási jogával abban az esetben, ha a tulajdonváltás jogalapjául szolgáló szerződés megkötésekor tudomása volt vagy csak gondatlanság miatt nem tudott arról, hogy határozott tartamú, bár egyébként a telekkönyvbe be nem jegyzett bérleti szerződés áll fenn. Az esetek többségében ezt a tudomásszerzést vélelmezni lehet. Fel kell tenni ugyanis, hogy az új tulajdonos a jogügylet kötése előtt tájékozódik a fennálló bérleti viszonyok feltételei s különösen azoknak tartama felől: az új tulajdonos idevonatkozó gondatlansága tehát nem eshetik a bérlet rovására. Bírói gyakorlatunk is a nem jóhiszemű jogszerzővel hasonló elbírálás alá vonja azt, akinek a szóbanlevő vonatkozásban lényeges ténybeli körülményekről csupán saját gondatlansága következtében nincs tudomása (v. ö. a kir. Kúria 55. sz. teljes-ülési határozatával, P. H. T. 389.). Ez a szabály arra az esetre is áll, ha a bérlet a telekkönyvben feljegyezve nincsen s vonatkozik bármely jogügyleten, tehát akár visszerthes, akár ingyenes jogügyleten alapuló tulajdonváltásra . . . Ettől a reformtól jogelvi szempontból eltérő álláspontot foglalt el a kir. Kúria jogegységi tanácsának 64. sz. polgári döntvénye, a *haszonbérlet* tekintetében. Azok az indokok azonban, amelyekre a kir. Kúria jogegységi tanácsa döntvényét alapította, a *bérlet* tekintetében nem helytállóak. Nevezetesen a bérlet tekintetében nem lehet meggyőzően vitatni, hogy az Osztrák Polgári törvénykönyv 1120. §-ának országos szokásjogunk által befogadott szabálya elemi jogérzetünk sérelmével nem jár. A kötelező írásbeli alakra vonatkozó jogszabály hiányára alapított indok sem lehet a bérletre nézve mérvadó, mert a szer. 2. §. 2. bek. a) pontja szerint az egy évnél hosszabb tartamú szerződés jogérvényes létrejövetelehez annak írásbafoglalása szükséges és így a bérbe-

adott ingatlan vevője a bérleti szerződések tartalmáról könnyűszerrel tudomást szerezhet. Egyébként nem lehet kétséges, hogy a lakásbérleti szer. az országos szokásjogi szabálytól eltérő tételes szabályt állapíthat meg", amely jogforrástani jogelvet szerzők az 1. §. kapcsán mutatják ki maradéktalanul meggyőzően.

Sehol sem szól a szer. a beszámítás fölöttébb gyakorlati kérdéséről. Szerzők gondosságát azonban ennek a kérdésnek vizsgálása sem kerüli el. Így nevezetesen a 31. §. kapcsán, amely a bérlemény karbantartásáról szól és amelyek címén leggyakoribb a beszámítási kifogás gyakorlása, előadják, hogy „beszámításnak bérköveteléssel szemben is helye van, ha a követelés beszámításra alkalmas (egynemű és lejárt). A bírói gyakorlat azonban a beszámításnak korlátokat szab, *felmondás érvényesége iránt* indított perben beszámítási kifogást érvényesíteni nem lehet, mert e per tárgya csupán annak megállapítása, hogy a felmondás jogszerű-e, mert a beszámítási kifogás érdemi tárgyalása meghiúsítaná a bérbeadó felmondási jogának érvényesítését. *Bérfizetése iránt* indított perben azonban a beszámításnak helye van, de a bérlő bérleti jogviszonyból eredően csak azt a költséget számíthatja be (vonhatja le a bérből), amely szavatossági hiány elhárítása folytán merült fel. Más — nem bérleti — jogviszonyból eredő ellenkövetelését a bérlő (pld. lakásbérlő szabó a bérbeadó megrendelésére készített ruháját) csak akkor jogosult beszámítani, ha az ellenkövetelés azon felül beszámításra alkalmas (egynemű és lejárt), likvid is, vagyis azt a bíróság jogerősen megítélte, vagy a bérbeadó annak fennállását kifejezetten elismerte. Ilyen beszámítási kifogás érvényesítésének esetére a Pp. feljogosítja a bíróságot, hogy amennyiben az ellenkövetelés a bér követelésével összefüggésben nincsen és nyomban nem tisztázható, a felperes kérelmére a bérkövetelés felől részítéletet hozhasson (v. ö. Kovács Marcell: A polgári perrendtartás magyarázata, 298. lap).

Más: Az 51. §. összefoglalja, hogy a rendelet mely paragrafusainak fennforgása esetén van helye rögtöni hatályú felmondásnak, ezenkívül megadja az ilyen természetű felmondási eseteknek néhány közös szabályát is, amelyeket a kommentár azal a továbbival egészít ki, hogy a rögtöni hatályú felmondás eseteiben a felmondó fél a szer. értelmében kárának megtérítését kérheti. Szerzők szerint a kártérítési felelősség ezekben az esetekben a szer.-en és nem a magánjog általános szabályain alapul. Ez annyit jelent, hogy ha a bérbeadó vagy a bérlő a másik félnek okot szolgáltatott a rögtöni hatályú felmondásra, és az ilyen felmondás jogérvényesen be is következett, a felmondó félnek a felmondás folytán következett kárát mindenesetre, tehát akkor is megtéríteni tartozik, ha a kártérítési igénynek az általános magánjog szabályai által megkívánt valamely kelleke hiányoznak. Nézetem szerint azonban a kártérítési kötelezettség jogalapjának ezen éles megkülönböztetése és szembeállítás, hogy a kártérítési felelősség ezen esetekben a szer.-en és nem az általános magánjogi szabályokon alapul, nem egészen helytálló. A kettőt egymással szembeállítani nem lehet. Természetes, hogy

ha konkrét jogszabály mondja ki a kártérítési felelősséget, ezt jelöljük meg, mint a felelősség alapját. Ezért azonban nem mondhatjuk, hogy ezekben az esetekben az kártérítési felelősség nem alapszik a magánjog általános szabályain. Ez azonban vég-eredményben csak merőben elméleti érdekű különbségtétel. Már gyakorlati következményekkel bíró lehet azonban az, hogy szerzők szerint ily esetekben az, aki a másik félnek a rőtöni hatályú felmondásra okot szolgáltatott, a felmondó félnek a felmondás folytán bekövetkezett kárát mindenesetre, tehát akkor is megtéríteni tartozik, ha kártérítési igénynek a magánjog általános szabályai által megkívánt valamely kelleke hiányoznék. Ezt az álláspontot a magam részéről akceptálni nem tudnám. A szr. akkor, amikor rőtöni hatályú felmondás eseteivel kapcsolatban minden esetben kimondja, hogy a felmondó fél kárának megtérítését kérheti, igazán csak ex superflua cautela jár el, mert ez a kártérítési kötelezettség az általános szabályokból amúgyis folyik. Viszont azonban a kártérítési kötelezettség azon előfeltétele, melyet a magánjog előír, hogy t. i. az azt igénylőnek vagyoni kára legyen, és illetőleg kártérítési kötelezettség csak akkor álljon elő, ha a kártérítési igénynek a magánjog általános szabálya által megkívánt valamennyi kelleke fennforog, változás nem történt és ily eltérésre ok sem forog fenn.

Más: A 61. §-hoz, amely §. a házfelügyelő szolgálati viszonyáról szól, egyebek között megjegyzik: „A házfelügyelők és segédházfelügyelők eddig a társadalombiztosítás intézménye alá vonhatók nem voltak. Az 1927: XXI. t.-c. 5. §-ának 2. pontja szerint ugyan ők is, — nemre, korra, állampolgárságra és javadalmazásuk nagyságára tekintet nélkül —, betegségi biztosításra köteleztettek. E §. utolsó bekezdése értelmében a miniszterium rendelettel szabályozza a biztosítási kötelezettséget. Ugyanilyen rendelkezéseket foglal magában az öregségi és rokkantsági biztosításra nézve az 1928: XL. t.-c. 8. §-ának 2. pontja és utolsó bekezdése. A házfelügyelők és segédházfelügyelők szolgálati jogviszonya azonban eddig nem volt eléggé tisztázva ahhoz, hogy ezt a kérdést a miniszterium rendelettel szabályozhatta volna. A szr. tüzetesen szabályozván e jogviszonyt s nevezetesen a javadalmazások mértékét, a rendelet kiadásának akadálya megszűnt.

Más: A 48. §. 2. bek.-e szerint, ha ipari vagy kereskedelmi célra bérelt helyiség bérlete a felmondás időpontjában határozatlan időtartamú és ugyanazon felek vagy jogutódai között legalább tíz év óta áll fenn, a bérbeadó a bérletet, ha az évi bérösszeg 4000 P-nél kevesebb, egy évre, ha 4000 P-nél több, másfél évre mondhatja fel. Idevonatkozóan előadják, hogy e rendelet alap gondolata az, hogy a kereskedőnek és iparosnak, amennyiben huzamosabb időn át ugyanabban a helyiségben folytatja üzletét, a helyhez kötöttségnél fogva gyakran létérdeke fűződik a helyiség bérletéhez; méltányos tehát, hogy abban az esetben, ha a bérbeadóval hosszabb tartamú bérleti szerződés kötésében vagy a bérlet folytatásában megállapodnia nem sikerül, a rendesnél hosszabb felmondási idő biztosíttassék részére. Ezzel egyfelől — legalább is ideiglenesen — vissza lehet szorí-

tani az üzleti versenytárs magasabb tisztességtelen bérájanlatát, másfelől módot lehet nyújtani arra, hogy az illető iparos vagy kereskedő újabb és üzleti érdekeinek megfelelőbb helyiséget béreljen, vevőkörét továbbra is a maga részére biztosíthassa és — legalább részben — megmentse azt az eszmei értéket, amely az ugyanabban a helyiségben huzamos időn át folytatott üzleti tevékenységének eredményeképpen állott elő. Ragámtulajdon, hogy ezt az alapgondolatot egyes külföldi törvényhozások sokkal hatályosabban biztosítják. Így az 1928. VI. 26-án kelt „A kereskedelmi és ipari használatban álló ingatlanok és helyiségek bérletének megújításánál a bérbeadó és a bérlő közötti jogviszony rendezéséről” címet viselő francia törvény életre hívta a kereskedelmi tulajdon (*Propriété commerciale*) néven ismertté vált intézményt, amely az üzletbérlő részére bizonyos feltételek mellett a lejárt bérlet megújításának jogát biztosítja. Az 1927. dec. 22-én kelt angol törvény ugyancsak védelemben részesíti a kereskedelmi tulajdont; az iparosnak és kereskedőnek nem biztosítja ugyan a bérlet megújításának jogát, de az üzletbe fektetett beruházásokért és elvesztett vevőköréért kártérítési jogt ad (hasonló természetű védelem áll fenn ma már Belgiumban és Norvégiában is). A székesfőváros törvényhatósága — helyesen — nem érezte magát hivatottnak arra, hogy a Ragámtulajdont oly mélyrehatóan érintő intézményt, amilyen a *kereskedelmi tulajdon*, szabályrendeleti úton valósítson meg. Ez teljesen új jogintézmény, amelynek rendszeresítése a törvényhozás kizárólagos hatáskörébe tartoznék. Ezért — mintegy az intézmény pótlásaképpen — a 2. bek.-ben foglalt rendelkezéssel kívánta az iparosok stb. szóbanlevő érdekét bizonyos mértékben megvédelmezni.

Különösen felhívom a figyelmet az átmeneti rendelkezéseket szabályozó 67. §. kommentárjára. A szr. egyik legnehezebb feladata volt az átmenet kérdéseit szabályozni. Azzal ugyanis a szr. nem érthette be, hogy csak az életbelépte *után* kötendő új bérleti szerződésekre terjedjen ki, ilyen szabályozás a szr. gyakorlati jelentőségét igen nagy mértékben csökkentette volna. Viszont a lehetőségig tartózkodni kellett attól, hogy a most életbelépő jogszabályoknak visszaható erejük legyen olyan szerződésekre, illetve szerződésekből eredő jogokra és kötelezettségekre, amelyek még a szr. életbelépte *előtt* keletkeztek. Ezen szempontok együttes figyelembevételére vezetett a 67. §. nagy körültekintéssel megalkotott rendelkezéseire. De akármennyire világosak is e §. rendelkezései, úgy látom, nincs talán még egy olyan §-a a szr.-nek, amely annyira kiáltana kommentálás után, mint éppen ez. A legszívesebben egész terjedelmében ide iktatnám szerzők idevonatkozó inktív közléseit. Miután azonban ebben a rendelkezésemre álló tér szűkreszabott volta korlátoz, csak a következőket idézem lerövidített formában: „Általános jogelv, hogy amennyiben a hatályban levő jogszabály nem mondja ki, hogy a már fennálló jogviszonyokra is irányadó, ez esetben csakis a hatálybalépése *után* keletkező jogviszonyokra nyer alkalmazást. A bérleti jogviszony azonban huzamos kapcsolatot létesít a felek között. Hosszú idő telne el tehát, amíg valamennyi bérleti jogviszony az új szr. hatálya alá kerülne.

Indokoltnak mutatkozott tehát olyan szabályozás, amelynek fogva az új szr. hatálya lehetőleg valamennyi bérleti jogviszonyra mielőbb kiterjedjen. Ezért mondja a szr. (67. §. 2. bek), hogy az új szr. rendelkezéseit alkalmazni kell azokra a bérleti és szolgálati viszonyokra is, amelyek az új szr. hatálybalépésének időpontjában már fennállanak. Ez a rendelkezés akként értendő, hogy az új szr. hatálybalépésének időpontjában már fennálló bérleti és szolgálati jogviszonyokat *további folyamukban úgy kell tekinteni*, mintha azok az új szr. hatálya alatt jöttek volna létre. Az új szr. hatálya tehát nem csupán a hatálybalépése után, vagyis a jövőben kötendő szerződések alapján keletkező jogviszonyokra terjed ki, hanem azokra is, amelyek a régi szr. hatályosságának idejében jöttek létre. Az új szr. természetesen nem érinti azoknak a felmondásoknak és más jognyilatkozatoknak, valamint jogi cselekményeknek (pld. felmondás érvényességének kimondása iránt indított kereset, visszatartási jog gyakorlása, bérfizetés) a hatályát, amelyek a régi szr. hatálya alatt annak megfelelően történtek, mert az új szr.-nek nincs visszaható erejű rendelkezése. A régi szr. hatálya alatt létrejött *megállapodások (kikötések)* sorsa tekintetében azonban a 2. bek. különböztet a határozatlan és határozott tartamú bérleti szerződések között. *Határozatlan* tartamú bérletre az új szr. minden, (akár szerződést pótló, akár kényszerítő) rendelkezése kiterjed... *Határozott* időre kötött bérleti szerződésekben megállapított jogokra és kötelezettségekre az új szr. az említett főszabály alól kivételt tesz. Ilyen bérleti szerződések módosítása ugyanis a felek kötött jogi helyzeténél fogva és mert a szerződések rendelkezései egymással, a megállapított tartalommal, összefüggnek, rendszerint súlyosabb érdeksérelemmel járna. Ezért a 2. bek. 2. mondatában foglalt rendelkezés általában érintetlenül hagyja a határozott időre szóló bérleti szerződésben kifejezetten megállapított jogokat és kötelezettségeket, még akkor is, ha azok kikötését az új szr. tiltja. Az új szr. kényszerítő jellegű szabályai közül mégis határozott időre szóló bérleti szerződésekben alapuló jogviszonyokra kiterjeszti a 8. §. 1. és 2., 30. §. 5., 43. §. 6. bek.-ében foglalt rendelkezéseket, mert ezek olyan közrendészeti jellegű rendelkezések, amelyeknek érvényesülése halasztást nem tűr.

Mindjárt a rendelet életbeléptetését követő napok igazolták, hogy átmeneti természetű kérdések voltak azok, amelyek jogvitákra vezettek. Szerzők megnyugvással állapíthatják meg, hogy ezekre a kérdésekre kommentárjuk előre gondolt és azokat kellően meg is oldotta. Mindezek alapján pedig jogosnak gondolom a feltevést, hogy alig fog a gyakorlat oly kérdést felvetni, amelyben a kommentár nem fog a gyakorlat embereinek kellő útbaigazítással, esetleg teljes válasszal szolgálni.

Dr. Balla Ignác.