

viszony megszűnése után, a különbözeti körülbelül három és fél millió korona visszafizetése iránt keresetet indított.

A kereset utal az Lr. 77. §. 4. pontjára, amelynek értelmében a Lr. 49. §-ában meghatározott albérleti összegnél magasabbat kikötni, megszabni, elfogadni tiltva van és arra, hogy az albérbeadó e cselekményét a felhívott § kihágásnak minősíti. Jogszabály, melyet Polgári törvénykönyvünk javaslatának 746. §-a is kodifikál, hogy „törvényes tilalomba ütköző szerződés, amennyiben a törvény mást nem rendel, semmis.” A maximált albérleti összeget meghaladó albérleti összeg kikötése, illetve az abban való megállapodás a maximált összegen felüli többlet tekintetében, miután a Lr. mást nem rendel, semmis tehát és a semmisségnek egyik joghatása az, hogy az ilyennek minősülő szolgáltatás visszakövetelhető.

A keresetet a budapesti központi járásbíróság és fellebbviteli törvényszék egybehangzóan elutasították. Az elsőbíróság elutasító ítéletét azzal indokolja, hogy a Lr. 49. §-ának tilalmát nemcsak az albérbeadó, hanem az albérlő is megszegte akkor, amikor a magasabb albérleti összeg kikötését elfogadta és fizette, már pedig jogszabály, hogy oly esetben, amikor mindkét fél ellenében fenforog a törvényes tilalom esete, az adott szolgáltatás visszakövetelése bírói segélyben nem részesülhet. Ez az álláspont azonban egész világosan beletükközik a Lr. idézett rendelkezésébe, amely félre nem érthető és félre nem magyarázható módon kimondja, hogy csakis az albérbeadó ténye ütközik a Lr. tilalmába. A Lr. 77. §-a szerint csakis az albérbeadó követ el kihágást, az albérlő (akiről t. i. a rendelet feltette, hogy kényszerhelyzetben van és a jelen esetben is ez volt a helyzet), nem. Az elutasító ítélet utal arra is, hogy a visszakövetelés már azért sem foghat helyt, mert a semmisség azon követelményének, hogy az albérlő a maga részéről is in integrum restituáljon, eleget tenni már nem lehetséges, miután albérlő a szolgáltatást igénybe vette és az vissza nem adható. Ez az érvelés is téves azonban, mert hiszen a szóbanforgó albérleti szerződés nem egész terjedelmében semmis, hanem — per analogiam : áruzsora — csakis a maximált albérleti összeget meghaladó részében és így a többlet visszakövetelése ellenében albérlőnek nem kell semmit restituálni tudnia.

A fellebbviteli törvényszék álláspontja szerint az elutasítás indoka más. Eszerint t. i. éppen azért, mert a rendeltszerűnél magasabb albérleti összeg fizetése az albérlő terhére nem kihágás, az albérleti megállapodás nem mondható semmisnek abból az okból, hogy annak a bérösszegre vonatkozó része tekintetében mindkét fél a törvényes tilalomba ütköző szerződést létesített. A törvényszéki ítélet szerint tehát a bér-többlet tekintetében kihágássá kvalifikált és így semmis albérbeadói tény érvényessé válik annál fogva, mert az albérlő hozzájárult ahhoz. Képtelen álláspont, amely a semmisség legelemibb szabályát negligálja. A semmis kikötést a másik fél hozzájárulása nem teszi érvényessé.

A pertárgy értéke folytán az ügy nem juthatott feljebb, pedig a tábla állásfoglalása és még inkább annak indokolása elé érdeklődéssel néztünk volna. *Dr. Balla Ignác.*

A szanálási bérek és a lakbérszerződések. Az 1924. évi IV. t.-c.-nek az ugynevezett szanálási alaptörvénynek C) melléklete a „lakásbérek fokozatos felszabadítása” cím alatt a béreknek negyedévenkénti gradatim való emeléséről intézkedik.

A mellékletnek 5. bekezdése azután kimondja, hogy a béreknek fokozatos emelkedését tárgyzó rendelkezések nem nyernek alkalmazást a szanálási törvény életbelépése után határozott időre írásban kötött bérleti szerződésekre, valamint a szanálási törvény életbelépése előtt kötött azokra a bérleti szerződésekre, amelyekben a bérösszeg bizonyos dolog természetbeni szolgáltatásában, vagy annak mindenkor egyenértékében állapított meg.

A szanalási törvény alapján kibocsátott lakásrendelet azután ugyanily szellemben intézkedik e kérdést illetően.

A törvénynek és rendeletnek szövegéből a contrario következik, hogy mindazon szerződéssel szabályozott bérleti jogviszonyokban, amelyeket megalapozó szerződés, a szanalási törvény életbe lépte előtt jött létre, — a bérek ugyanugy változnak, illetve emelkednek fokozatonként, mint a szerződés nélküli bérleti jogviszonyoknál.

A szanalási törvény tehát belenyul minden, a törvényéletbelépte előtt kötött lakbérleti szerződésbe és az abban tartalmazott béreket a benne foglalt fokozatos bérskálával helyettesíti.

Kérdés már most az, hogy vajjon a bérlő, — amennyiben neki a szerződéses bérek helyébe lépett törvényszerű bérek nem konveniálnak, élhet-e felmondással, avagy áll-e rendelkezésre valamely más ut a bérleti viszony felbontását illetően.

Az egyik álláspont szerint a bérlő nem segíthet magán. A törvény rációja egyfelől a béreknél a békebérek felé való közelítése és ezzel a lakbérlet régióinak regenerálása, más felől az állam bevételének a kincstári részesedés fokozása útján való emelése volt. A törvényi szabályozás ezen célok szolgálatában cogens helyettesítése a szerződéses rendelkezéseknek; ha ellene a feleknek szó adatnék, akkor ez veszélyeztetné a törvény által elérni kívánt célokat.

A másik álláspont — és ez véleményünk szerint, a jogszerűbb, — az, hogy bár felmondási jog a bérlőt meg nem illetheti, amennyiben ilyen jog a szerződésben kikötve nem volt, de módjában áll a szerződés fenn nem állásának, illetve megszüntének bírói kimondását provokálni.

A szerződésnek ugyanis essenciális rendelkezése a bérmeghatározás. Amennyiben ezen essenciális rendelkezés a szerződésből valamely külső ok ráhatása folytán (legyen az akár törvényi beavatkozás) kiemeltetik és a felek hallgatólagos consensussal nem nyilvánítják az ily változott jogviszony fenntartására irányuló akaratukat, — akkor mégis meg kell adni a jogot arra, hogy a szerződéses jogviszony megszüntnek enunciólása iránt a fél által kereset indítható és ezen keresetnek hely adható legyen.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a szanalási törvényt megelőző lakásrendelet ily esetekre kifejezetten meg is engedte a szerződésből való kilépést és illetőleg a felmondást és ugylátszik ezen rendelkezés a törvényből, illetve az annak alapján kibocsátott rendeletből csak a körültekintés fogyatékosága folytán maradt ki.

Dr. Gl. A.

Lemondhat-e a csőd alatt álló részvénytársaság igazgatósági tagja? A budapesti kir. törvényszék cégeladója egy csőd alatt álló részvénytársaság igazgatósági tagjának azt a kérelmét, hogy az ő igazgatósági tagi minősége töröltessék a cégjegyzékből, elutasította, mert „a társaság ellen csőd nyitvatott és így működő és cégjegyzésre jogosult igazgatóság nincs“. A törvényszék háromtagu tanácsa ezt a végzést előterjesztés következtében (Cg. 3571/44. szám alatt) hatályon kívül helyezte és felhívta a részvénytársaság igazgatóságát, hogy az előterjesztett kérelemre nyilatkozzék, vagy pedig az igazgatósági tag törlését kérelmezze. A végzés szerint a csőd-eljárás a r.-t. működését a Cst. 3., 6. és 100. §§-ai értelmében csak oly irányban érinti, hogy vagyonát nem kezelheti és vagyona felett nem rendelkezhetik, de minden egyéb tekintetben folytathatja működését, céget jegyezhet, közgyűléseket tarthat, igazgatóságot elmozdíthat, újat választhat, sőt a Cst.