

A német ingatlanjog.

(Levél a szerkesztőhöz.)

A Polgári Jog októberi számában megjelent cikkért, amely a német ingatlanjog jelen állásának képét szabatos részletezéssel vázolja, hálával tartozik a magyar jogászközönség, a lap olvasó tábora. Az ismertetett kérdés jelentősége ugyanis két szempontból bir különös sullyal. Az egyik az ismertetett anyag praktikus jelentősége. A berlini ingatlanpiacon a magyarországi háztulajdonosok érdekeltsége egészen jelentékeny s e közvetlen kapcsolat magától értetődővé teszi a nagy érdeklődést a kérdés aktualitása iránt. De a másik szempont: a jogmateria elvi tanúsága s az abból kínálkozó konzekvenciák még fokozottabb érdeklődésére tarthatnak számot.

Az utóbbi szempontból a német ingatlanjog egyik legérdekesebb problémájához kívánnék egy-két reflexiót fűzni. Az Unger-féle cikk ugyanis, amely nyilvánvalóan tájékoztatásra törekedvén, a tárgyalt anyagot a leíró ismertetés tárgyilagoságával közli, mellőzi az egyes kérdések kritikai továbbfejtését. Ez a kritikai hozzászólás kívánkozik ki belőlem a cikkben is részletesen tárgyalt egyik kérdéshez: az 1922. óta kötött, a városi ingatlanra vonatkozó adásvételi ügyletek hatálytalanságát illetőleg. Az Unger-féle cikk részletesen és pontosan körülírja azt, hogy mily esetekben támadhatja meg az eladó sikerrel az inflációs időkben kötött ingatlan adás-vételi ügylet joghatályát. A kérdés lényege az, hogy miután 1922. év elejétől, 1925. év közepéig a városi ingatlanokra vonatkozó adásvételi ügyletek érvénye hatósági jóváhagyáshoz köttetett, minden olyan eset, amikor a felek — adó, illeték eltitkolás okából — alacsonyabb vételárat deklaráltak, olybá veendő, mintha a ténylegesen létrejött és a magasabb vételárat tartalmazó adásvételi ügyletnek jóváhagyása teljesen hiányoznék, a megadott jóváhagyás nem erre, hanem egy létre sem jött, alacsonyabb vételárat feltüntető ügyletnek lévén megadva, figyelembe nem vehető és így az ügylet eredeti érvénytelenség okából hatálytalanítandó.

E döntés sulya már maga is meggondolásra készítet. Az ügylet hatálytalanítás a legsúlyosabb szankció, amelyet a jog alkalmaz. S e súlyosságot fokozzák az eset körülményei. Az egyik momentum, hogy nyilvánkönyvileg megszerzett jog hatálytalanításáról van szó s az ez irányu gyakorlatnak általánosabb jellegű kialakulása messzemenően sért sulyos közhiteli érdekeket. A nyilvánkönyvi állapot a mai forgalmi és gazdasági rendnek egyik legerősebb alappillére. Ennek megbolygatása a közgazdasági és jogi bonyodalmak végeláthatatlan hosszu sorának nyitja meg az utját. A másik igen sulyos követke-

mény a hatálytalanság gazdasági konzekvenciája. Köztudomás szerint 1922—23-ban a német városi ingatlanok potom áron voltak megvásárolhatók. Egy alapjában téves közgazdasági nézőpont fennforgásán kívül, amely tudniillik hitt a márka javulási lehetőségeiben, része volt ebben annak is, hogy az ingatlanok jövedelmet nem hajtottak. Azóta a német viszonyok alapjában megváltoztak. Több éves ráfizetés után az ingatlanok jövedelmezni is kezdenek: a stabilizálódás folytán az ingatlanok értéke számottevően megszilárdult. A vevő tehát a vételárhoz viszonyítottan, melyhez igaz, gyakran több év ráfizetése is hozzá számítandó, ma az ingatlanban a vételár többszörösének megfelelő értéket bír. S erre jön az eladó, aki amint a cikkből, de néhány szemem elé került bírói döntésből is tudom, *legfeljebb* az eredeti vételár valorizált ellenértékét kapja vissza — befektetések kérdését itt figyelmen kívül hagyva, holott az eladó által visszajuttatandó ingatlan ez összegnek lényeges többszörösét éri meg. Praktikusan tehát ez az in integrum restitució nem az előbbeni állapotba való visszahelyezést jelent, hanem aránytalan előnyhöz juttatja az ingatlan eladóját. Az érdekek kiegyenlítődsé helyett az eladó jut igen messzemenő előnyhöz a vevő rovására.

A hatálytalanságnak ez igen súlyos és különös gyakorlati következményei fokozottan indokoltá teszik, hogy a német ingatlanjogban kialakult eme bírói gyakorlat erkölcsi, gazdasági és jogi hátterére egy szempillantást vessünk.

A német argot Schwarzvertragnak nevezte el azokat a szerződéseket, amelyeknél az adásvételi ügyletet létesítő felek közös egyetértéssel alacsonyabb vételárat deklaráltak — ezek a Schwarzvertragok szinte kivétel nélkül minden esetben az eladó kívánságára jöttek létre. A német pénzügyi törvények ugyanis e kritikus időkben fenntartották a márka-márka fikcióját az értékemelkedési adó megállapításánál s így mindennapos eset volt, hogy aki ingatlanát az eredeti vételárnak — aranyértékben számítva — egész csekély töredékéért adta el, az még ebből a papírmárkában kifejezett névlegesen nagyobb vételárból egy egész jelentős hányadot volt köteles értékemelkedési adó címén leadni. Miután ez adó az eladót terhelte, az eladók igen sok esetben megkövetelték az alacsonyabb vételár deklarálását, sőt azt az ügyletkötés *conditio sine qua-non*jává tették meg a maguk részéről. A kezdeményezés szinte mindig az eladó részéről történt s a többnyire külföldi vevőnek nem igen volt oka a hozzájárulást megtagadni a vételár deklaráció azon módjától, amely nyilvánvalóan csupán a kincstár számára jelenthetett hátrányt, de a szerződő felek egymáshoz való viszonylatát nem érintette. Példátlan erkölcselenség, hogy amikor az ügylet külső deklarációjába az eladó részéről az ő kívánságára és tulnyomórészt az ő előnyére vétetik

fel egy alacsonyabb vételár, úgy ebből ugyanaz az eladó az ügylet hatálytalansága folytán a vevő rovására messzemenő előnyt huzzon. Az erkölcsi elveknek az alkalmazott jogszabállyal való ilyen súlyos összeütközése már önmagában véve amellettszól, hogy a jog alkalmazása e kérdésben nem helyesen történik. A jogrend nem szankcionálhatja az efajta erkölcstelenséget, ez a turpis causa nem szolgálhat helyesen a kedvezményezés és jobb pozícióba juttatás forrásául.

E kérdés hátterében nem is valami jogelméleti, jogszabály alkalmazási probléma rejlik. Gazdasági, szociális és politikai momentumok azok, amelyek e jog köpenyét magukra öltve itt kívánnak érvényesülni.

Az 1921—23-as években a német városi ingatlanok aranyértékben történt rendkívüli árcsökkenése főleg a berlini ingatlanpiacon az idegenek oly mérvű helyfoglalását idézte elő, amely méreteiben rendkívüli. A statisztikai adatokból különös kép bontakozik ki. A német városi ingatlan valósággal kiszakadt a belföldi lakosság lába alól, a házaknak igen jelentős hányada került külföldiek kezébe.

Ezt, a különböző szempontból érthető módon a német német számára ellenszénves folyamatot szeretné most a német közvélemény nyomására a kialakuló bírói joggyakorlat korrigálni. A kialakult joggyakorlat e cél szolgálatában áll. Ez az eljárás azonban sem jogi, sem erkölcsi szempontból nem helyesülhet. Ha a legfelsőbb német bíróság joggyakorlata helyesen fejtegeti is több ítéletben, hogy a törvények által formálisan előírt kötelezettségekkel szemben a jog és méltányosság elveinek megfelelő oltalomban kell a szerződő feleket részesíteni és a méltányosság kívánalmi alapján az elavult törvényes intézkedéssel szemben az élet jogának érvényesítésére törekszik, — ez a helyesülhető tendencia nem téveszthető össze azzal, hogy a gazdasági erők játékában kialakult pozíciót a jog utóbb megkorrigálja. E tekintetben nem hagyható figyelmen kívül az a momentum sem, hogy speciálisan német márka érdekeltség révén a külföldiek arany értékben óriási összegeket vesztek a németek iránti bizalmuk alapján. Igen helyesen mutatott rá egyik kitűnő közzgazda arra, hogy a német hadikárpótlást voltaképpen nem a németek, hanem azok a külföldiek fizették meg, akik márkát vásároltak. Ha egy része ezeknek a spekulánsoknak a városi ingatlanok felvásárlása által egy jobb pozíciót tudott elérni, azt az alapvető erkölcsi és jogi elveket figyelmen kívül hagyó joggyakorlat nem foszthatja meg jogaitól. Saját jogellenes tényéből előnyöket a maga számára senki sem kovácsolhat. — ez olyan alapvető igazsága a jogászai gondolkodásnak, amelyen a német jogszolgáltatásnak sem volna szabad magát tultennie.

Dr. György Ernő.