

A 4. kérdés tárgyalásában több politikus volt, mint jog. Dr. Nikisch (szász nehéz vasipar képviselője) előadása után elfogadtatott egy oly javaslat, amely a mai jog helyzetén lényegében semmit nem változtat.

*Dr. Wolf Ernő.*

## Utszéi jogesetek.

Sokszor megtörténik, hogy az árverési vevő az árverésen megvett ingókat a legkülönbébb okból nem szállítja el nyomban, hanem csak egy-két nap, esetleg hetek, hónapok múlva. Ekkor azonban szembekerülhet 1. a háztulajdonossal, aki házbérkövetelése címén retenciót gyakorol az ingókra, 2. az adóbehajtási eljárással, amennyiben az árverést szenvedett bérlőnél, annak valamely köztartozása címén, zálogolás történik, amelynek során lefoglalják az árverési vevő által megvett ingókat.

Vajjon az árverési vevő köteles-e túrni a háztulajdonos retencióját, és azt, hogy törvényes zálogjoga alapján az árverésen vett ingókból kielégítést keressen a háztulajdonos?, továbbá hatályos-e az árverési vevő ellenében a köztartozás miatti zálogolás, avagy igényperrei feloldhatók-e az ingók a foglalás alól?

1. Bizonyos, hogy ha az árverési vevő nyomban a vétel után kívánja elvitetni az árverésen megvett dolgot, a háztulajdonos ebben meg nem akadályozhatja, hiszen a dolog helyébe annak vételára került, azon lesz törvényes elsőbbsége. Hogyan alakul azonban e szempontból a helyzet akkor, ha az árverési vevő másnap, harmadnap, avagy csak két hét, vagy két hónap múlva jelentkezik? Elviheti-e még mindig szabaddon a megvett ingókat a vevő, bármikor-e, avagy csak bizonyos időhatáron belül? Utóbbi esetben melyik az az időpont, amelyen túl a háztulajdonos már megakadályozhatja az árverési vevőt abban, hogy az árverésen vett dolgot elvihesse? Uszó határokkal kerültünk-e szembe, amelyeknek környékén a szembenállók jogi helyzete a bizonytalanságba vész?

Vegyük fel a következő esetet: Az árverés megtörtént 1926 november 3-án, az árverést szenvedett visszamenőleg nem volt bátralekos, de már a november 1. napjával kezdődő negyedévi bért ki nem fizette és a háztulajdonos e nappal kezdődő félévre elsőbbséget jelentett be. Az árverési vevő ez esetben 1927 április 30-ig bezárólag, vagyis amely időpontig szólan a háztulajdonos törvényes zálogjogának gyakorlása alapján elsőbbségi igényt jelentett be és érvényesít bármikor, tehát még a hatodik hónapban is elviheti az ingókat, anélkül, hogy a háztulajdonosnak joga volna őt ebben megakadályozni és anélkül, hogy a kivétel ellenében bármely bért kérhetne tőle. Nem játszik bele a megoldásba eszerint az a körülmény, hogy a letétbe került összegből a félévi bér kikerül-e, vagy sem, mert nem ettől, hanem egyedül attól függ a megoldás, hogy mely időre szólan gyakorolt elsőbbséget a háztulajdonos. Ugyanaz a megoldás akkor is, ha a háztulajdonos nem élt elsőbbségi igényrel, mert azzal élhetett volna, már pedig az ő jogának nemgyakorlása folytán az árverési vevő nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe, mint van akkor, ha a bérbeadó a lejáró félévre elsőbbségi jogát gyakorolja.

Az előbbi példát folytatva: Mi lesz a helyzet, ha az ingók ott maradtak 1927 április 30. után is, és csak ekkor akarja elvitetni azokat az árverési vevő? Újból félévi bér erejéig támad-e törvényi

zálogjoga a háztulajdonosnak ezen ingók tekintetében, avagy sem? Azt hiszem, a helyes és kielégítő megoldás csak az lehet, hogy mivel ezen ingókra a bérbeadó már usque ad finem gyakorolta törvényi zálogjogát, azokat ily jog alapján már vissza nem tarthatja, de pro rata bért kérhet utána idő, használati terület és dologérték szerint arányosan és az ezek figyelembevételével kiszámítandó tényleges bérösszeg erejéig tarthatja azokat vissza.

Ha az árverést szenvedett bérlő az árverés napján több mint félévi bérrrel hátralékos és ennél fogva a bérbeadó a megelőző félévi időtartamra szólóan jelentett be elsőbbségi igényt, ez esetben mindjárt az árverés másnapján áll be az előbb leírt helyzet, vagyis már azon naptól kezdve követelhet pro rata bért a bérbeadó és csak annak megfizetése ellenében köteles az árverésen megvett ingó elvételét tűrni.

Ha a megoldások helyesek és kielégítőek, elveszti jelentőségét a bevezetőleg jelzett vita, eltűnnek az úszó határok, közömbössé válik, mikor volt az árverés, új negyedbe nyulik-e át a helyhasználat, miért maradtak ott az ingók stb., közömbös az is, mennyi összeg van letétben, kikerül-e abból a bejelentett házbér és csak az, mely időtartamra szólóan gyakoroltatott és áll fenn az elsőbbség, mert ennek lejártától számít a pro rata-bér mindaddig, amíg az ingók a bérhelyiség területén vannak.

2. Amennyire el lehet a megadott vonatkozásban kielégítő megoldáshoz jutni, annyira nem lehetséges ez, ha a köztartozásáról, illetve az árverést szenvedett bérlő köztartozása címén fogantatott végrehajtásról van szó. Ha ugyanis köztartozás címén akár az árverés másnapján történik is a zálogolás, az e részben fennálló jogszabályok szóhangzata és objektív értelme szerint nincs segítség. U. i. az 1920. évi XXIII. t.-c. 100. szakasza, majd pedig az 1923. VII. t.-c. 48. szakasza, illetve a közadók kezelésére vonatkozó törvényes rendelkezések Hivatalos Összeállításáról szóló 1925. évi 600. P. M. sz. rendelet 59. szakasz 1. bekezdése szerint a köztartozások miatt vezetett foglalásoknál „a hátralékosnál, illetőleg a törvény értelmében a hátralékos helyett fizetésre kötelezett személynél vagy annak lakásában lefoglalt ingóknak zár alól való feloldása iránt igénykeresetnek nincs helye”. (E szabály alól a 2. bekezdés rendelkezése kivételt tesz az iparosoknak feldolgozás, a kereskedőknek eladás, fuvarozóknak, szállítmányi és beraktározási vállalatoknak fuvarozás és elraktározás céljából, — ügyvédeknek és közjegyzőknek pedig ebbeli minőségükben átadott dolgokra, de ezekre is csak a felhívott helyen megjelölt közelebbi előfeltételek fennforgása mellett, megjegyeztetvén még, hogy még ezen esetekben sem az árverési vevő lehet igénylő, hanem csak a megbízó.)

Az árverési vevő tehát, aki az árverésen vett zongorát, vagy pénzszerényt, mert nem volt megfelelő fuvarosa, a festményt, mert esik az eső stb. el nem vitethette, nem segíthet magán az interimisztikus foglalás ellen, mert a köztartozás miatt foganatosított zálogolás hatályos marad, az igénykeresettel nem hatálytalanítható. Vigasztal csak annyit mondhatunk neki, hogy nemcsak ő jár így, hanem az is, aki barátjánál este ott hagyja cselőjét, vagy bundáját és másnap barátját adó, vagy illetékvégrehajtás szerencsétleti. A jogász és jogpolitikus azonban ily megoldásba nem nyugodhatik bele. Ez a törvényi rendelkezés a szanálás idejéből való, amikor suprema lex a salus reipublicae volt. Ma már az államháztartás szanálva van, és ezért hadd érvényesüljön kicsiben-nagyban egyaránt a másik elv, a politikus jel-szava helyett a jogászé: *iustitia regnorum fundamentum*.

Dr. B. I.