

elbocsátott alkalmazott a felmondási időre járó illetményén kívül még egy félevi járandóságát megkapja és így megélethetése még egy félévre biztosítva legyen.

Ekként tehát a felebbezési bíróság, figyelemmel még arra is, hogy a bírói gyakorlat szerint a Tébe-segély az illetmények megállapítása szempontjából rendszeres fizetés, törzfizetés jellegével bír, felperes utolsó havi fizetése alapján ezen összeg hatszoros összegében állapította meg a felperes végkielégítési járandóságait.“ (Budapesti kir. Törvényszék, mint Munkaügyi Felebbezési Bíróságnak 1926 április 16-án hozott 38. Pf. 261/1926. számú ítélete.)

Mint hogy a pertárgy értéke a 20,000.000 koronát meg nem haladta, ebben az ügyben a törvényszék ítélete jogerős.

Dr. Berczel Aladár.

Az 1926. év magánjogi bírói gyakorlata.*

(Mutatvány dr. Beck Salamon és dr. Varannai István „Az 1926. év magánjogi és hiteljogi bírói gyakorlata“ címen egyidejűleg megjelentő füzetéből.)

A mult esztendő bírói gyakorlatának általános jellemzésül kínálkozok, hogy szinte szerencsére kezdünk visszaérkezni a békeévek szintelen szűrkeségéhez. A valorizációs áradat, amely az utolsó évek gyakorlatát teljesen elöntötte, megszűnt egyetlen kérdése lenni a pereknek és a fölvetődő egyéb jogkérdéseknek csak festői csikja a valorizáció. Nagy ujitások hiányoznak a gyakorlatból. És ha ez a negatív jellemvonás nem is abból az okból alakult volna ki, mert az ujitást sürgető esetek nem kerültek ítékezés alá, hanem abból a netáni meggondolásból, hogy a mai időkben sokkal nagyobb érdem a normalizálás, a megszokotthoz való visszatérés, a szilárd jogbiztonság megteremtése, még egy ilyen, az ujitást céltudatosan mellőző bírói gyakorlatnak is érezzük a mai időkhöz alkalmazkodó helyes irányzatát. Hiba volna számonkérni a bírói gyakorlattól a helyreállítás mai esztendejében a nagyarányu lendületet, jogunknak merészebben ivelő fejlesztését.

*

A dologi jog terére esik a mult esztendő egyetlen jogegységi határozata, amely kimondotta, hogy *prekarium* esetén a dolog tulajdonosának a birtok önhatalmu visszaszerzésével szemben a prekarista egy éven belül sommás visszahelyezést kérhet. (27. sz. jogegységi határozat M. D. 65.) A jogállamiság követelményeit szemmel tartó jogegységi határozat ellenében kiri a Kuria P. V. 4367/1925. sz. határozata (Polgári Jog 7—8. sz. 70. old.), ez a döntés a haszonbérbeadott bányának a tulajdonos részéről történt hatósági jogsegély igénybevétele

* Rövidítések:

PJ = Polgári Jog.
MD = Magánjogi Döntvénytár.
MT = Magánjog tára.

nélkül eszközölt igénybevételét, birtokháborításnak nem tekintette. A határozat indokolása utal ugyan arra, hogy a haszonbérelő a haszonbérbeadó jogos érdekét rosszhiszeműen súlyosan veszélyeztette. Ez a veszélyeztetés azonban a végszükség nélkül az önhatalom gyakorlására jogot nem ad. Reméljük, hogy ez az állásfoglalás csupán egy kivételes eseti döntés jellegével bír. Jogszerkezetileg ugyan a kötelmi jogba vág, de az életbeli összefüggés okából itt emlékezünk meg a Kuria P. VI. 3381—1926. sz. határozatáról (H. D. 86.), amely a tilos önhatalmu birtokbavételt kártérítési alapnak tekinti, amely a tényleges kár és az elvont haszon megtérítésére köteles még akkor is, ha a károsuló fél (utóbb megváltoztatott) ítéletre támaszkodott.

Sűrűn visszatérő kérdés a *tulajdonközösség megszüntetésének* kérelmezése. A Kuria I. tanácsa egy ügyben kimondotta, hogy a tulajdonközösség megszüntetésére a viszonyok ma már (az ítélet 1926 szeptember 20-án kelt), nem tekinthetők alkalmatlannak. (P. I. 3552/1925., P. J. 9—10. sz. 287. old.) A Kuria 5-ös tanácsa azonban, mely elé kerülnek rendszerint az ilyenmű ügyek, a pénz állandósulásának elismerése dacára még mindig kitart az ingatlan-piaci viszonyok határozatlansága okából a közösség árverés útján való megszüntetésének elutasítása mellett. (P. V. 7674/1925. M. D. 82.)

A *közös tulajdon* kezelésére vonatkozóan határozottan állást foglal a Kuria P. VI. 7716/925. számú határozata. (M. D. 97.), amely kimondja, hogy ha a haszonvétel módjára nézve a tulajdonosok egyhangúsága el nem érhető, a kisebbség köteles alávetni magát a többség határozatának, ha e határozat a rendes és észszerű használat körét túl nem lépi és a kisebbség jogait nem esorbitja.

A gyakorlat régi témái közül újra szerepel a *kettős eladások* kérdése. Az eddigi gyakorlattal egyezően a P. V. 1518/25. sz. határozattal (M. D. 18.) kimondotta a Kuria, hogy ha a későbbi vevő tudott arról, hogy az eladó az ingatlant már korábban eladta és a korábbi vevő az ingatlant birtokba is vette, a későbbi vevő a telekkönyvi tulajdonjogot, a korábbi vevőnek átengedni köteles. Továbbfejleszti a gyakorlat ezt a tételt a kettős ajándék esetére. A Kuria P. I. 1420/25. sz. (M. D. 25.) kimondotta, hogy a birtokbahelyezett megajándékozott attól, aki az ingatlant utóbb ajándékkul telekkönyvi tulajdonul kapta és a későbbi megajándékozott, a közeli családi kapcsolatnál fogva az előző ajándékozásról tudhatott, a maga telekkönyvön kívül szerzett jogának elismerését kérheti. Ez a döntés helyes.

A Kuria az ingatlanátengedés iránti igény kérdéses esetével is foglalkozott. A felperes távolléte alatt hozzájárult ahhoz, hogy ingatlana eladassék és a vételár felhasználásával egy újonnan vásárolt ingatlan vételára részben kiegyenlítették. A megbízott az ingatlant el is adta, az újonnan vásárolt ingatlan részbeli vételárára a befolyt vételárat fel is használta, de az ingatlant egészében és kizárólagosan a saját nevére telekkönyvezette. A Kuria a vételár arányában kötelezte a megbízottat a tulajdonjog átengedésére. (P. V. 2810/25. P. J. 4—5. sz. 33. old.) A másik ilyenmű esetben a közös gazdálkodás eredményéből előálló pénzüsszezből vásároltatott az ingatlan, azonban az in-

gatlan bekebelezésénél az egyik gazdálkodótárs mellőztetett. A Kuria P. VI. 4760/25. P. J. 4—5. sz. 34. old.) számu határozata a mellőzött társ keresetének helyt adott, mert az alperesek még ha saját külön vagyoni erejük is elégséges lett volna az ingatlan megvásárlására, a közös gazdálkodásból folyó hűség alapján tartoztak volna a felperessel abban megállapodni, hogy a megvásárlandó ingatlant külön kívánják megszerezni.

Az ingatlan ügylet *írásbeliségét* előíró 4420/1918. sz. rendelet is a visszatérő témák közé tartozik. Idevonatkozóan kimondotta a Kuria, hogy a már megkötött ügylettől való elállás érvényességéhez az írásbafoglalás nem szükséges. (P. V. 2946/1925. P. J. 4—5. sz. 26. old.) Továbbá, hogy az ingatlanra vonatkozó osztályegység érvényességéhez sem szükséges az írásbeliség (P. I. 2944/1925.) és ugyancsak nem szükséges az írásbafoglalás a vételben vevőként szereplő felek egymásközötti megegyezésében (P. V. 2649/1926. M. T. 73. és 74. eset.) Nem tarthatjuk helyesnek azonban a Kuria P. VI. 4944/1925. sz. határozatát (M. D. 67.), amely a kiskorúság alatt bár írásba foglaltan, de a kiskorúság okából érvénytelenül kötött adás-vételi szerződésnek a nagykorúság elérte után történt szóbeli megerősítését is kötelezőnek mondotta ki. Az ítéletet bővebben megbeszéltük a Polgári Jog 7—8. sz. 245. oldalán.

A *házastársak* egymásközti viszonyában a Kuria a közjegyzői okiratot sem tartotta szükségesnek, ha az ügylet teljesedésbe ment. (P. III. 1408/1923. és P. III. 1365/1923. M. T. 21., 22. eset.) Újabbán a Kuria P. I. 2537/925. és 3851/1925. sz. határozataival kimondotta, hogy a házastárs a közjegyzői okirat nélkül létrejött és teljesedésbe ment ingatlanátruházás érvényességét nem támadhatja meg, mert ezt csak a jogaikban sértett 3-ik személy teheti. Bár ezen döntések az állandó gyakorlatra hivatkoznak, a fentebb felhívott másik két ítélettel szemben azt az elvi eltérést mutatják, hogy míg a III. tanács hivatkozott két ítélete az alakszerűtlenségnek hiányát a teljesítéssel pótoltnak jelenti ki, az I. tanács újabb két ítélete a teljesítés dacára is megadja a harmadik érdekelteknek a közjegyzői okirat hiányára, (tehát nem az esetleges fraudulozus elidegenítésére) alapított támadójogot. Az eseteket bővebben megbeszéltém Polgári Jog 7—8. sz. 239. oldal. Viszont feltűnő, hogy a Kuria II. 4587/1925. sz. határozata kimondotta, hogy ha a férj a maga ingatlanhányadával együtt a felesége hányadát is eladta, a feleségnek utóbb tett az a nyilatkozata, hogy a jogtügyletbe hozzájárul, ez a nyilatkozat a szerződés aláírásának és a meghatalmazásnak a hiányát nem pótolja. Ez a döntés, mely az írásbeliségnek a megfontolásra módot adó jellegére támaszkodik, nézetünk szerint inkább felel meg a 4420/1926. sz. rendelet intencióinak. (M. D. 78.) A döntés az ügylet egységességre egyébként fennálló gyakorlatot, amelynek értelmében a férjet, aki egyébként írásbeli ügylettel idegenítette el a maga ingatlanát, a kötelezettség alól szintén felmenti azzal az indokkal, hogy a két ügylet egységes, szakít, mert a férj részének eladását érvényesnek mondotta ki azzal, hogy a férj az őt illető részt a feleség, mint társtulajdonos hozzájárulása nélkül is el-

adhatta. Ugyancsak nem vonta le az üzletegységesség alapján a nagykoru társtulajdonosra az ügylet érvénytelenségének következtetését a Kuria P. V. 3553/925. sz. határozata, azzal az indokolással, hogy bár a kiskorú társtulajdonosok elidegenítéséhez a gyámhatóság hozzá nem járult, a nagykorú nem hivatkozhatik az ügylet egységességére, ha az ellenszolgáltatást felvette. (M. D. 48.)

A tulajdonjog szerzésére vonatkozó ítéletek közül kiemelendő még, hogy állat-adás-vétel esetén a tulajdonjognak az átadás utjánai megszerzéséhez a marhalevél átadása nem szükséges. (P. VI. 6064/25. P. J. 7—8. sz. 68. old.)

A *szolgalmi jog* körében élesen formulázza a Kuria P. I. 9/925. sz. határozata (P. J. 3. sz. 9. old.) a tulajdonjog gyakorlása és az ablakszolgalom közötti különbséget. Az idegen telekre való ablaknyitás egymagában csak a tulajdon gyakorlása; a szolgalmi jog abban áll, hogy a szomszéd telekről az ablak világítást és levegőt nyerjen, vagyis, hogy a szomszédtelek tulajdonosa köteles tűrni, hogy az uralkodó telek tulajdonosa levegőhöz és viláossághoz jusson. E tűrés kötelezettség nélkül nincs szolgalom. A Kuria határozata ugyan nem mondja ki, de folyik a tulajdonjog gyakorlásából, hogy szolgalom hiján, ha az egyik telek tulajdonosának meg van a joga az ablaknyításhoz, a másik tulajdonosnak ugyancsak a tulajdonjoga alapján, joga van az ablakra való tekintet nélkül a maga telkén bármilynemű építkezésre.

A szükségsszolgalom keletkezésének alapjául a Kuria ugyanezen határozata az osztályegyességet, amely az ingatlant úgy osztja meg, hogy az egyik osztályostárs házának ablakai és pincebejárata a másik telkére nyílik és pincéjéhez csak a másik telkén át lehet jutni. Kimondja ez a határozat azt is, hogy a szolgalom telekkönyvi bekebelezése nélkül is az ingatlan vevője, aki a két telek kölcsönös fekvését ismerte, nem hivatkozhatik arra, hogy a szolgalmi jog telekkönyvileg nincs bejegyezve. A servitus apparensnek a harmadik jogszerzés ellenében való ez a védelme az eddigi gyakorlattal egyezik. A. P. I. 2673/925. sz. határozat. (M. T. 82.) kimondotta, hogy a szolgalmi jog nemgyakorlás miatti elévülését a telek bérlője és nem a tulajdonos ellen indított kereset meg nem szakítja. Ugyan ez a határozat kimondja azt is, egyébként egyezően a Kuriának más jogok elévülésével kapcsolatos határozataival, hogy sem a katonai szolgálat, sem a forradalmak, sem pedig az ellenséges megszállás az elévülés folyásának nem akadály, ha az elévülés záróideje csak ezen gátló körülmények megszűnése után következett be.

Dr Beck Salamon.