

Előadások. Az elmúlt hónapban, — a Magánjogi Törvénytervezet megjelenésével kapcsolatban is — nagy lendületet vett a jogélet. Számos érdekes előadásban, ankéten és vitaüléseken kerültek tárgyalás és megvitatás alá az aktuális problémák.

A *Magyar Jogászegylet* és a *Budapesti Ugyvédi Kör* közös előadássorozatban ismerteti az új kodex tervezetét. Az első előadáson, amelyen jogéletünk előkelőségei nagy számmal jelentek meg, *dr. Szászzy Béla* igazságügyi államtitkár általánosságban ismertette a kodexet és párhuzamot vont az eddigi szokás, jogi és törvényszabályozás között. Az eddigiéik során *dr. Vladár Gábor* min. tanácsos, *dr. Stolpa József* és *dr. Csorna Kálmán* ismertették a kodex családjogi fejezeteit.

Dr. Pap Dezső államtitkár a magántisztviselők és kereskedősegédek szolgálati viszonyának törvényszabályzatáról tartott előadást, *dr. Bátor Viktor* a magyar vagyoni jogi védelemről a volt monarchia területén, *dr. Szende Péter Pál* a korlátolt felelősségű társaságról, *dr. Köhner Artur* az ipari záloglevelekről szóló törvényjavaslatról és a *Jogászegyletben* *dr. Márkos Olivér* a kamatkérdésekről.

A fizetőképtelenségi jog egységes kodifikációjáról készült törvény tervezetét vitatta meg az *Ugyvédek Gazdasági Pártja*, melynek során *dr. Katona Gábor* és *dr. Taubner Géza* ismertették a javaslat egyes intézkedéseit.

Az *Ugyvédek Reform Szövetsége* folytatta az ügyvédi rendtartás reformjának vitáját, amelynek során *dr. Molnár Márton*, *dr. Szécsi Gábor* és *dr. Sebestyén Ernő* tartott előadást.

Külföldi joggyakorlat.

A tulajdonjog törvényes korlátozása az ausztriai ingatlanoknál.

Az Általános Polgári Törvénykönyv 362. §-a szerint a tulajdonos javait önkényesen használhatja, használatlanul hagyhatja, megsemmisítheti, egészen, vagy részben elidegenítheti, azokról lemondhat, azokat átengedheti. Nézzük, mi marad meg a jelenleg Ausztriában érvényben levő lakbértörvény (1922 december 7-iki törvény Bgbl. 872.) és az ugynevezett értéknövekedési adótörvény (Landesgesetz für Wien, 29/8 1927, Lgbl. Nr. 126) rendelkezései folytán az osztrák magánjognak ezen meghatározásából.

Amennyiben a lakástörvény alkalmazást nem nyer, az OPTK. rendelkezései csorbitatlanul érvényesülnek. Ezért az ingatlan, amelyet egyedül a háztulajdonos lakik, tehát nem tekinthető bérbeadottnak, nincs alávetve a lakástörvénynek. Ha tehát ilyen ingatlan ellen végrehajtás vezetetik, a lakás tulajdonosa, azaz a kötelezett nem élvez bérlő-védelmet, — nem lévén ő bérlő — minnek folytán az ingatlan árverési vevője a ház kiüresítését is foganatosíthatja. Nem állanak a lakás-

törvény védelme alatt azok a házak, illetőleg lakások, vagy lakás-alkatrészek sem, melyek a lakástörvény hatályba lépése után építés vagy hozzáépítés folytán ujjaalakítottak, vagy oly házakban voltak, amelyek számára a hatósági építési engedély csak 1917 január 27-ike után adatott ki.

Ha ezektől a főcsoportoktól eltekintünk és apróbb, érdektelen kérdéseket kikapcsolunk, az összes többi bérházra a lakástörvény határozatai vannak érvényben. Ezek a tulajdonost a tulajdonjog gyakorlásában két irányban korlátozzák. Ez a két korlátozás a *bérmegállapítás és felmondás korlátozása*.

A bérmegállapítás kérdésében az osztrák törvény még azon az alapelven áll, hogy elvileg nem méltányos, hogy a tulajdonosnak a házbirtokból jövedelem, vagyis háztulajdonosi járadék jusson. A háztulajdonos t. i. alapbérül a 150-szeres békeházbért, továbbá a karbantartási költséget és az u. n. kezelési költséget kapja. Így alapjában véve csak az jár neki, amit a ház karbantartása megkíván, ahol is a házbérbizottságok döntenek el, hogy a karbantartási munkálatok szükségesek-e, vagy sem. Ezt az elvet kizárólag csak az 1925. évi novella törli át, kimondván, hogy a háztulajdonos a saját lakása fölött szabadon rendelkezik, de csak akkor, ha az 1925. július 31-én nem volt bérbeadva. E lakásokra úgy a lakbérkérdésben, mint a felmondáskorlátozásban az általános magánjog határozatai érvényesek. Ebben a vonatkozásban az ugynevezett új háziurak (szerzemény 1918 január 1-je után) megemlítést érdemelnek, mert ezeknél szabad mérlegelés után ítélik meg a bérbizottságok, hogy egy nagyobb karbantartási munkálat egészében, vagy részeiben a bérlőkre áthárítható-e, ha az ingatlan aránytalanul alacsony áron szereztetett meg. (Lakástörvény 7. §-a.) A lakástörvény e szerzésétlen rendelkezését egyes bérbizottságok nagyon is az új háztulajdonosok hátrányára értelmezik, amennyiben abból indulnak ki, hogy a szerzemény a békeárral szemben rendkívül alacsony áron történt, holott helyes értelmezés mellett a békeár irányadó nem lehet, mert a forgalmi árak a békeáraknak csak egy csekély töredékét képezik. Minthogy a bérbizottságok rendelkezései jogorvoslattal meg nem támadhatók, egyes bécsi kerületekben az ilyen határozatok tömegesen nyerneket jöveket.

A legújabb bérnovelláló javaslat a bérkorlátozásban lényeges változásokat hoz az eddigi jogállapottal szemben. Ha e novellából törvény lesz, amit ma még nem lehet előre látni, kétségtelen, hogy ez a háztulajdonosok helyzetének javulását fogja maga után vonni. A novella szerint u. i. a törvényes lakbér a köbmérték alapján, a békebér 2—3000-szeresében lesz megállapítva. Ebből a törvényes bérből köteles a háztulajdonos maga gondoskodni a ház karbantartásáról és csak nagyobb munkálatoknál kérhető a bérbizottságtól a lakbérnek egy individuális emelése. Ha a háztulajdonosnak módjában áll abból a törvényes bérből megtakarítani valamit, úgy ezek az összegek képezik a háztulajdonosi járadékot. Ebben az esetben régi és új birtok között különbség nincs. A fennálló törvény szerint a háztulajdonosnak még az új bérbeadás

után sincs módja a törvényes bérnél magasabbat kérni. A novella ezt meg akarja szüntetni és jogot akar adni a háztulajdonosnak arra, hogy új bérbeadásnál szabad belátásuk szerint a békeár 5000-szereséig emelkedő bért követelhessék.

Félévnel hosszabb ideje fennálló bérleteknél teljesen fennáll a szerződési szabadság a bér megállapítására vonatkozólag. A novella ezen meghatározása jogpolitikai szempontból megengedhető, mert ez esetben a bérvizonyok alakulása alatt a bérlők új követelései forognak szóban, — a bérlő kényszerhelyzete a lakáskeresésnél itt nem jön figyelembe, úgyhogy a bérlő a háztulajdonossal mint egyenrangú szerződő fél áll szemben.

Minden olyan megállapodás, mely a lakástörvény bér-megállapításának megkerülése céljából kötötték, a törvény rendelkezéseinél fogva érvénytelen. Az e fajta megállapodások fejében fizetett összegek visszakövetelhetők. Lakásokra ez a fennálló joggyakorlat szerint, kivétel nélkül érvényes. E fajta perek mindennaposak. A joggyakorlat szerint a lelépési szerződés megkötése, amely a lakás birtokába juttat és a lelépési díj utólagos visszakövetelése, a visszakövetelő álláspontjából nem tekinthető a jó erkölcsökbe ütközőnek. Üzletek eladását, ha a vevőkör és a vállalat is együtt adatik el, a joggyakorlat nem tekinti tűzlethelyiséggé, hanem vállalat eladásnak és (ez esetben) a visszakövetelést nem engedi meg. Csak legutóbb nem hagyta jóvá a legfelsőbb bíróság néhány döntvényében a visszakövetelést arra az esetre, ha egy hosszú lejáratu szerződés nyújtásáért fizetséget követeltek.

A felmondáskorlátozás kérdésében a tulajdonjogkorlátozás még élesebben mutatkozik. A bértörvény 19. §-a szerint a felmondás csak a törvényben demonstratív felsorolt fontos okokból engedhető meg.

A felsorolt felmondási okokból különös érdekességgel kevés bír. A bér nem fizetés, vagy a bérlő egyéb vétkes magatartása külön tárgyalásra nem szorul. Érdekes a felmondási rendelkezés a saját szükséglet esetében, amely az alábbi előfeltételeket követeli meg: sürgős szükséglet, vagy valamely lemenő számára való sürgős szükséglet és elsősorban annak kimutatása, hogy a felmondóra a bérszerződés fenntartásából aránytalanul nagyobb hátrány származik, mint a bérlőre, a felmondásból. Ezen tényállás szerint a felmondás majdnem keresztülvihetetlen. Ha már a sürgős szükséglet bizonyítása sikerül is, csak a legritkább esetben sikerülhet annak bizonyítása, hogy a felmondóra aránytalanul nagyobb hátrány háramlik, mert hiszen a felmondást szenvedő mindig arra az álláspontra helyezkedik, hogy a felmondás esetében hajléktalanná válik.

A második felmondási ok a saját szükséglet címén a sürgős saját szükségletet feltételezi és megköveteli e mellett egy helyettesítő bérlemény szolgáltatását, amelynek fekvését és minőségét tekintve, megfelelőnek kell lennie. Ennek a felmondási oknak az előfeltételei is nagyon szigorúak. A joggyakorlat ezeket nem mérsékli, sőt annyira kiélesíti, hogy a gyakorlatban ezzel a felmondási okkal, amely az előbbivel szemben az

üzlethelyiségekre is érvényes, alig lehet boldogulni. (V. ö. a magyar lakásrendelet 8888/927. M. E. sz. 18. §-ával.) Az u. n. új háztulajdonost (Bécsben szerzemény 1914 augusztus 1-je után) ez a saját szükséglet címén való felmondási ok egyáltalán nem illeti meg.

Az egyetlen felhasználható és a gyakorlatban is sűrűn előforduló felmondási ok: az esetben, ha az üzlethelyiség bérlője a bérleményt egészben bérbeadja, vagy csak egy részét adja ki és azért az általa fizetett bérnél aránytalanul nagyobb ellenszolgáltatást követel. A novella javaslata szerint ez a jog a lakásokra is kiterjeszterik. Minden olyan kísérlettel szemben, amely a lakástörvénynek a lakásfelmondások korlátozása kérdésében való megkerülésére történik, akár szinlelt szerződések, akár bíróilag végrehajtható egyességek kötésével a joggyakorlat erőlyesen állást foglal.

A Bécs városának fizetendő értéknövekedési adóról szóló törvény gyakorlati kihatásaiban a tulajdonjognak egy nem kevésbbé jelentős korlátozását mutatja. Ingatlanok, vagy ingatlanrészek átruházásánál Bécs városának területén egy értéknövekedési adó rovandó le. Ez a rendelkezés a joggyakorlat részéről oda magyaráztatik, hogy az osztrák valuta elértéktelenedése nem vétetik itt figyelembe. Annak a kérdésnek a megítéléséhez, vajjon értékemelkedés fennáll-e vagy sem, a vételi és eladási ár koronákban, illetve schillingekben szembeállittatik, illetőleg, ha a szerződésben idegen valuta van felvéve, az koronára átszámittatik.

E két tétel különbsége az értéknövekedés. Számtalan esetben az értéknövekedés megadóztatása helyett egy értékcsökkenés megadóztatását, helyesebben egy átruházási ügylet újabb városi megilletékezését látjuk. Az értéknövekedési adó kiszámításánál a beszerzési érték csupán 7%-kal emeltetik a vétellel kapcsolatos költségek és illetékek fejében, jóllehet ezzel a hányaddal a valorizációtól teljesen el is tekintve, — a kiadások megközelítőleg sem fedezhetők. Kimutatható befektetések, melyeket az eladó az ingatlan értékének tartás emelése céljából használ fel (építési költség), a vételárhoz hozzácsatoltatnak.

Végül még egy jelentős rendelkezés: a kivető hatóság-nak módjában áll, — ha a szerződésekben feltüntetett árak az értékeknek nem felelnek meg — egy egész sajátos eljárás útján megállapítani azokat az értékeket, amelyek azután a kivetési állapot képezik.

Az adókötelezettség mint olyan, a bekebelezésre alkalmas szerződés létrejöttével keletkezik. Az értéknövekedési adó alól való kibuvás lehetőségeit kizárandó személyváltozások, melyek beállnak oly közkereseti társaságok, korlátlan felelősségű társaságok, betéti társaságok és betéti részvénytársaságoknál, melyeknek birtokában ingatlanok vannak, azonosnak tekintendők ezen ingatlanok eszményi részének átruházásával. Ugyanez áll a társaság részesezési arányában történő változás esetében is, úgyhogy mindezen esetekben az értéknövekedési adó előiratik éppúgy, mintha adásvétel jött volna létre.

A részvényátruházás az egyetlen ügylet e csoportban,

mely nem állapítja meg az adókötelezettség megnyíltát egyszerűen azért, mert a törvény megfelelő helyén részvénytársaságokról nem esik említés. Eltekintve néhány mentességtől, amelyek jelen esetben érdektelenek, nem esnek értéknövekedési adó alá elhalálozás folytán való átszállások, vagy élők közti ingyenes jogügyletek, valamint szülőkről gyermekekre és házastársak és jegyesek közötti illetékköteles átruházások. Ily mentesített átruházások az értéknövekedési adó kiszabásánál sem jönnek tekintetbe, úgyhogy egy későbbi eladásnál szerzési értékül a jogelőd által annakidején fizetett vételár vétetik alapul. Alapelv az, hogy az adó az eladót illeti. Ha szerződés szerűen ezt átvinné a vevő, akkor az értéknövekedési adó az eladási árhoz csatolandó hozzá, úgyhogy ebben az esetben az adóalapot a vételár és az értéknövekedési adóval megnövelt eladási ár különbözete adja. Habár az értéknövekedési adó ebben az esetben az eladót terheli, a törvény szerint a vevő részéről is fennáll az értéknövekedési adófizetési kötelezettség, ha ez nem hajtható be az eladón. Ezen rendelkezésre való tekintettel, ingatlanok vételénél szükséges lesz kellő tekintettel lenni az értéknövekedési adónak az eladó részéről való biztosítására. Megemlítendő, hogy árverésen történt vételnél ez a kötelezettség a vevőt nem terheli, amely rendelkezésnek a gyakorlatban igen nagy jelentősége van. Az adó mértéke általában a megállapított értéknövekedésnek 10%-a. Ezen adó azonban kétszeresére növekedik, ha a számbajövő vétel 1920. évben, megháromszorozódik, ha 1921. évben, négy és félszeresére emelkedik, ha az 1922. évben, meghatszorozódik, ha 1922. december 31-e után jött létre. Eszerint egész 60%-ig terjedő értéknövekedési adót látunk, úgyhogy az 1922. évben, vagy később szerzett ingatlanok, amennyiben értékemelkedés áll fenn, a 45%-os, illetőleg 60%-os értéknövekedési adó miatt valójában nem is kerülhetnek eladásra annál is kevésbé, mivel minden egyes átruházásnál az állami átruházási illeték 8.6%. Így tehát, — bár az értéknövekedési adó mint olyan, nem jelenti a tulajdonjognak jogi korlátozását, gyakorlati kihatásában egyenlő értékű egy súlyos korlátozással, mert, mint kifejtettük, az ingatlanok egy hiányos csoportja ezen adó miatt csak a legkritkább esetekben értékesíthetők.

Igen érdekesek és sajátosak azok a rendelkezések, amelyek Bécs városának a vételi szerződésbe való belépési jogára vonatkoznak. Bécs városának ugyanis joga van a vevő helyébe a vételi szerződésbe belépni akkor, ha az a gyanu merül fel, hogy a szerződési okiratban a vételár helytelenül, vagy hiányosan van feltüntetve.

Ennélfogva Bécs városának belépési jogára való tekintettel, a vételi szerződés nem kerülhet minden további nélkül bekebelezésre. Szükség van vagy Bécs városának igénylemondására, vagy egy 30 napos határidő elteltére, amelyen belül Bécs városának a belépési joga gyakorlandó.

Bécs városa eddig csak egy vagy két esetben vette igénybe ezen belépési jogát, minthogy módjában van a szerződésbe beállított eladási árnak az adókivetés céljából a forgalmi értékre való emelésével kellőképen védekezni az adóeltitkolás

ellen. Ezért általában megállapítható, hogy ezen belépési jog csak Damokles kardjaként lebeg a szerződő felek fölött, a gyakorlatban azonban alig szerepel, mert a vételár felemelésének lehetősége folytán, gyakorlatilag erre tulajdonképen szükség nincs.

Valósággal drákóiak azok a rendelkezések, amelyek ezen adóeltitkolásra vonatkoznak. Már a késedelmesen beadott valamásokra, vagy késedelmes fizetésekre is büntetésül illetékemelésnek vannak kiróva; megállapított adóeltitkolás az eltitkolt összeg 50-szereséig terjedő pénzbüntetéssel és három hónapig terjedhető elzárásbüntetéssel sújtható. A büntetés kiterjed minden büntásra és résztvevőre. Megjegyzendő, hogy az ilyen büntügyi vizsgálatok elég gyakoriak; legutóbb egy nem nagyon jelentékeny összegű illetékeltitkolásban való részvétel miatt egy bécsi ügyvédet jogerősen mintegy 50.000 schilling büntetésre ítélték.

Dr. Deutsch Maurus.

Jogirodalom.

Dr. Schwartz Tibor: A valorizációs kérdések fejlődése és kialakulása, különös tekintettel a bírói gyakorlatra. (Franklin Társulat kiadása.) A valorizációs gyakorlat fejlődése nyugvópontra jutott: tételei többé-kevésbé kiformalódtak, elvei rendszereződtek, kilengései megszűntek. A pénzromlás hatásait rendező ítéletek forrásai lassan eldugulnak, szélesen hőmpölygő, valamikor mindent magával ragadó folyama visszahúzódik, eliszaposodik. Távlát szempontjából a legalkalmasabb pozícióba helyezkedhetik ma az, aki e nagy probléma számos ágának áttekintésére vállalkozik.

Schwartz Tibor könyve, — előrebocsáthatjuk — kivételesen sikerült munka és két irányban is mintául szolgálhat. Abban, hogyan kell a valorizáció kérdését nemzetgazdasági, államjogi és etikai összefüggések foglatában mégis par excellence jogászai problémaként tárgyalni és abban, hogy az elméleti megállapítások és azok gyakorlati hasznosítása, a gondolatokat érlelő tudománynak és az élő jogot tükröző bírói gyakorlatnak, milyen okos érzékkel történő adagolása kell ahhoz, hogy a szertehulló anyag egy, — a szónak nemes-vevretű, régi értelmében nevezett — monografiává fonódjon össze.

Könyvünk végigkíséri a valorizáció gondolatának érvényesülését a jogrendszer egészén. Vertikális és horizontális irányban: tüzetesen foglalkozik az adásvétel, az örökjogi és családjogi vonatkozású kötelezettségek, a kamatkérdés, a gazdasági lehetetlenülés valorizációs tüneteivel és külön fejezetekben mutat azokra az elvi közösségekre, amelyek a szétosztott rendelkezések mindegyikében megtalálhatók. Törekszik az ügylet-típusok jelen jogállapotát a kérdés fejlődésének és az idekapcsolódó szabályok változásának keretébe állítani. Az anyag illetően tárgyalása nemcsak jogtörténeti érdeket szolgál, de mint minden evolúciós módszer, a legbiztosabb ut-