

latban, már nem alapügylet, mely kifejezés csupán és kizárólag a váltóadóssági szerződés alapjául szolgáló ügylet megjelölésére használható. Alapügylet tehát csupán és kizárólag ez az egy van, amelyben a leszámítoló hitelezők, akárhányan vannak és akárhány leszámítolás történt, nem szerepel és így az alapügyletkez rendszert semmi közük. Ha rosszhiszemű a harmadik, akkor a törvény erejénél fogva lehet vele szemben felhozni az alapügyletből meritett kifogást.

Dr. Móricz Sándor,
kir. törvszéki bíró.

Eladó kártérítési igénye ingatlan vételügylet nem teljesítéséből. Előre bocsátjuk, hogy mai kereskedelmi jogi gyakorlatunk az eladó kártérítési igényét jobban megköti, mint a vevőét. A vevő ugyanis fedezeti vétel nélkül igényelheti az ugynevezett absztrakt kár megtérítését. Vagyis a szerződésbeli ár és a teljesítés időpontjában fennálló ár közötti különbözet megtérítését, ezzel ellentétben az eladó absztrakt kárigényt nem érvényesíthet, vagyis az eladónak nincs joga egyszerűen arra az álláspontra helyezkedni, hogy a szerződést nem teljesítő vevő az eladott áru vételárcsökkenését térítse meg, hanem az eladó csupán akkor élhet kártérítési igénnyel, ha az eladott árut vevője rovására előbb értékesítette és így a konkrét kár megtérítését, ami a tényleg foganatosított eladással állott elő, igényelheti csak. A külföldi joggyakorlat az eladó és vevő jogi pozíciója közötti ezt a különbséget nem ismeri és a kereskedelmi felfogásnak ez a különbségtetés aligha is felel meg. Ebben a kereskedelmi jogi gyakorlatban lelte magyarázatát az a körülmény, hogy magánjogi gyakorlatunk még merevebben zárkózott el az eladónak a vételügylet nem teljesítéséből folyó kártérítési igényével szemben. Ez az elzárkózás oly nagy méretű, hogy bírói gyakorlatunkban igen ritkán jelentkezett az az eset, amikor az eladó az ingatlan vételügyletnek a vevő általi nem teljesítése okából az ingatlanak időközben bekövetkezett értékcsökkenése alapján kárt igényelt volna. Az infláció idején ez a kérdés gyakorlati aktualitással nem bírt, de a béke idők bírói gyakorlatát sem igen foglalkoztatta ilyenmü jogvita. A Kuria P. V. 4771/1927. számú határozata egy ilyen az ingatlan értékcsökkenésére alapított kárigényt bírált el, és pedig nemleges irányban. Kiindulásában a kuriai ítélet megállapítja, hogy a vevőnek a vételügylettől történt egyoldalú elállása folytán a felperesnek joga nyílt a foglaló megtartására, sőt arra is, hogy amennyiben a vevő egy-

oldalú szerződésszegése által őt a kapott foglalt meg-
 haladó károsodás érte, ezt a többletet is követelhesse a
 szerződészségő vevőtől. Az ítéleti indokolás intonálása
 tehát úgy hat, mintha a Kuria az eladónak a foglalt
 meghaladó kártérítési jogosultságát is elismerné. Ez a
 kijelentés azonban csak elvi állásfoglalás volt, mert a to-
 vábbiakban a Kuria azzal az indokolással, hogy a fel-
 peres a szerződés teljesítését és a vételár megfizetését
 nem követelte, az ingatlant az alperesnek rovására el
 nem adta és a foglalt megtartása mellett hozzájárult
 a vételügylettől való egyoldalú elálláshoz, ennekfolytán
 az értékcsökkenés megtérítése címén támasztott kárté-
 ritési követelés jogos alappal nem bír. Az ítéleti indoko-
 lásból nem tűnik ki, hogy az eladó tényleg hozzájárult
 volna a vevő egyoldalú elállásához és az a valószínűbb,
 hogy a Kuria csupán a foglalt megtartásából von le
 egy a valóságban meg nem történt hozzájárulást, vagyis
 ezt a hozzájárulást csupán a foglalt megtartása alapján
 imputálja az eladónak. Más alkalommal gyakorlati eset-
 tek kapcsán reá fogunk mutatni arra, hogy bírói gyakor-
 latunk mint foglalt állást az ilyen imputálásokkal szem-
 ben az adott eset ezen téma megbeszélésére azért nem
 alkalmas, mert nem tűnik ki, hogy valójában tényleg
 csak imputálás útján jutott-e a Kuria ezen megállapítás-
 hoz, úgy, hogy a döntés ezen részét figyelmen kívül
 hagyjuk. Ha kifejezett hozzájárulás lett volna az el-
 álláshoz, úgy természetesen egy későbbi igény támasztása
 jogosulatlanok mutatkoznék. Jogtételszerű ellenben a
 kuriai indokolás hivatkozása arra, hogy az eladó a szer-
 ződés teljesítését nem kérte és az ingatlant az alperesek
 rovására el nem adta. Ami az első kérdést illeti, úgy
 kézenfekvő, hogy az értékcsökkenési igény és a vételár
 iránti igény együtt nem érvényesíthető, mert a kettő ki-
 zárja egymást. A Kuria tehát nyilván nem arra gondolt,
 hogy az eladónak a szerződés teljesítése iránt keresettel
 kelljen fellépnie, ha az értékcsökkenési igényt akarja ér-
 vényesíteni. A Kuria állásfoglalása valaminő idői sor-
 rendet gondol az eladóra kötelezőnek, anélkül, hogy vilá-
 gosan megmondaná, hogy az értékcsökkenési igény érvé-
 nyesíthetőségének milyen értelemben előfeltétele a vétel-
 ügylet teljesítésének követelése. A teljesítési követelés
 mellett való végleges megmaradást semmi esetre sem ki-
 vánhatja a Kuria kijelentése, mert hiszen ez esetre mind-
 végig tárgyaltan maradna a teljesítési igénnyel meg nem
 féro, mellette nem érvényesíthető értékcsökkenési kértéri-
 tési igény. Nem világos tehát a Kuria állásfoglalása,
 hogy micsoda kötelezettség terheli eladót a teljesítés kö-
 vetelését illetően, hogy utóbb reátérhessen a teljesítés he-

lyett a kártérítési igény érvényesítésére. Nem volna helyes a Kuria kijelentésének azt a tartalmat tulajdonítani, hogy az eladó tartoznék a teljesítési vulgo vételárkövetelési igényt peresíteni és ennek eredménytelensége esetén térhetne reá az eladó a kártérítési igényre, mert ily körülmények között a kártérítési igény elismerésének gyakorlati értéke az oly adóssal szemben, ahogy Grosschmied mondja, adna ugyan mogyorót, de az üres volna. Sajnálatos tehát, hogy a Kuria dodonai rövidsége mellett nem jelölte meg világosan az eladónak a Kuria felfogása értelmében a teljesítési igény érvényesítése körüli igény kötelező tennivalóját.

Ami az ingatlan el nem adására vonatkozó utalást illeti, fentebb reámutattunk kereskedelmi jogi gyakorlatunkra, amely az eladó kárigényének előfeltételéül a kereskedelmi forgalomban is megkívánja a vétel tárgyának előzetes értékesítését. Természetszerűnek tartjuk, hogy amíg ez az álláspont a kereskedelmi jogi gyakorlatban érvényesül, addig a magánjogi gyakorlat nem lehet komerciálisabb szellemű. De minden esetre adott formájában jelentős a Kuria állásfoglalása, mert ebből deriválódik az a kuriai állásfoglalás, hogy az ingatlan eladása esetén az értékcsökkenési igény az eladó javára az alperessel szemben fennáll. Gyakorlati szempontból a döntés ezen része igen örvendetes. Sok esetben az eladó azért adja el ingatlanát, mert a saját gazdasági helyzete akárminő okból számára az ingatlan értékesítését előírja, ha ily esetben a vevő az ingatlant a megkötött szerződés után nem veszi át s a vételárat nem fizeti, viszont az eladónak ingatlana pénzzétételére továbbra is szüksége van, úgy alig marad más választása, minthogy ingatlanát más valakinek eladja, mert nincs módjában kivárni, amíg a bíróság a vételárkövetelés iránt netán meginduló perét elbírálja. Méltánytalan volna azonban az eladót elütni attól az igényétől, hogy szerződésszegő vevőjétől az esetleg időközben beállott értékcsökkenést kártérítés címén ne igényelje. De közgazdaságilag is kívánatos, hogy a jog szabályai akként alakuljanak ki, hogy a felperes ne legyen kénytelen a teljes vételári igényt érvényesíteni, hanem mód adassék neki az ingatlannak más részére való eladás után csupán a másodszori eladással előállott értékkülönböt megtérítését igényelni. A jogvitának erre a kisebb összegre való lokalizálása számos más esetben is felvetődik, és épen ebben rejlik a kérdés közgazdasági jelentősége, hogy jogszabályainknak az ilyen kár lokalizálási főrekvéseket pártfogolni kell és jogszabályaink ne kényszerítsék a feleket a nagyobb összegű viták körüli perre, amikor a per kisebb összegre is korlátozható.

B. S.