

réséről a feltevésnek a feltétellel való egyenlősítését a feltevés jogkövetkezéseinek a feltétel jogkövetkezéséhez való közelebb hozatalát kívánatosnak tartjuk, de egyelőre az élő jog a feltevés és a feltétel közt elég éles határvonalat húz. Igaz, hogy ép a végrendeletnél, mint nem forgalmi ügyletnél a feltevés erősebben érvényesül már mai gyakorlatunkban is, mint a forgalmi ügyletnél. Gondoljunk csak arra a jogtételre, hogy a végrendelet megdől, ha a végrendelet tételekor, gyermektelen embernek utóbb gyermeke születik. De még az örökösödési jog körében sincs oly általános jogszabály, mely a feltevést elvileg egyenlősítené a feltétellel. A Kuria ezúttal is szívesebben támaszkodik a konkrét tényállásra, mint egy általános jogszabályra, amelynek kimondásától még akkor is huzódozik, amikor önmaga teremti meg az új jogszabályt. B. S.

Mit jelent lakást felajánlani? A 4444/1929. M. E. sz. rendelet 6. §-a és az ad 4444/1929. sz. pótrendelet lehetővé tették, hogy a háztulajdonos negyedévenként egy lakást felmondjon abban az esetben, ha az idézett rendeletekben meghatározott feltételek melletti lakást felajánl a bérlőnek. Ezzel az intézkedéssel a rendelet azonban az alább következők szerint teljesen lehetetlenné tette a felmondást, sokkal inkább lehetetlenné, mint az eddig volt.

Az eredeti rendelet 6. §-a szerint ugyanis a felmondott lakás helyébe más lakást 8 nappal előbb kell felajánlani, mint amely időpontra a felmondás szól és ennek a felajánlott lakásnak a bére egy éven át nem haladhatja meg a hasonló és még lakásügyi korlátozások alatt álló lakások alapbérének 100%-át.

Mit jelent azonban ez a rendelkezés a gyakorlatban? Nem kevesebbet, minthogy a háztulajdonos, aki bérlőjének a 6. §. értelmében felmondott, kénytelen egy terjedelem szempontjából megfelelő lakást — a terjedelem ugyanis az egyetlen világosan meghatározott pont a 6. §-ban — a saját költségén előre kibérelni, hogy az a felmondás határidejét 8 nappal megelőzően a bérlő rendelkezésére bocsájtható legyen, mert, ha a bérbeadó a felajánlott lakást nem bérlő ki előre és annak legalább negyedévi bérét nem fizeti ki, nem fog olyan bérbeadó akadni, aki éppen a házbérnegyedlet megelőző 8 napon át nem fog más jelentkező bérlővel tárgyalásba bocsájtkozni azért, mert egy más bérbeadó köteles a lakást 8 nappal megelőzően felajánlani. A háztulajdonos, aki a 6. §. szerint felmondott, kényszerül tehát egy lakást a saját költségén kibérelni, mert egyébként nem tud a rendelet követelményeinek megfelelni a lakás kellő időben való felajánlása tekintetében.

Ez a tény azonban egymagában nem állapítaná meg a 4444/1929. sz. rendelet téves és a célnak meg nem felelő voltát, mert ez legfeljebb azzal a következménnyel járna, hogy a háztulajdonos, aki állandóan késedelmesen fizető, rossz bonitású lakójának nem bérnemfizetés, hanem a 6. § szerint mond fel, a felajánlott lakás már kifizetett negyedévi bérét nem tudja a bérlőtől behajtani.

A lakást felajánló háztulajdonos azonban nem oraculum és a 6. §-nak még egyéb feltételei is vannak a megfelelésség tekintetében, így többek között a felajánlandó lakás bérére vonatkozó rejtelmes megállapítás.

Ugyanis a „hasonló nagyságu és lakásügyi korlátozások alatt álló” lakások bére nem állandó és egyforma, hanem azok bére szobánként 300—700 pengőig változhat a kerület, a ház fekvése, belső berendezése, a szobák nagysága, beosztása, kényelme és még számos más fel nem sorolható tényezőtől függően.

Igy tehát megnyugtató és végleges bizonyítékot a „megfelelő” bérré nézve még az a körülmény sem nyújthatna — amit pedig a mai lakáskinálattal mellett elérni ugyyszólván teljesen lehetetlenség — hogy, ha a felajánlott lakás bére a felmondott lakás bérével pontosan egyező, mert ebben az esetben is rendelkezésére áll a bérlőnek az az ellenvetés, hogy a bér ugyan egyező, de a felajánlott lakás nem egyenlő értékű a felmondottal. Ezen legfontosabb és a felmondó háztulajdonos által legnehezebben kivédhető kifogás mellett azután még felmerülhetnek a 6. §-ban körülírt kisebb jelentőségű olyan kifogások, melyek a bérlő részére megadják annak lehetőségét, hogy a felajánlott lakást ne fogadják el.

Ha pedig a bérlő a neki felajánlott és bérbeadója által már korábban kibérelt és kifizetett lakást nem fogadja el, akkor az a helyzet áll elő, hogy a bérbeadó kénytelen a bírósághoz fordulni annak megállapítása végett, hogy a felajánlott lakás megfelelő-e vagy nem. Nem is számolva azzal az esettel, hogy a bíróság döntése a bérbeadóra esetleg kedvezőtlen volna, ami pedig a „megfelelő” fogalom labilitásánál fogva igen gyakori eset lehet — minden esetre amíg a bírósági eljárás a jogorvoslatokkal együtt lebonyolódik — ami 3—6 havi időt is igénybe vehet —, addig a bérbeadó kénytelen a felajánlott lakásnak az előbbieket szerint általa fizetendő bérét folytonosan fizetni, bizva abban, hogy visszkéreseti joga érvényesíthető és a megítélt összeg behajtható is lesz.

De egyébként ez a visszkéreseti jog csak egy feltéves részünkről, mert azt sem rendelet, sem törvény nem állapítja meg, hogy ha a bíróság a felajánlott lakást megfelelőnek mondja ki, úgy a bérlő a felmondott lakás ki-

üritésén kívül még a bérbeadó által részére bérelt lakás bérösszegét is tartozik visszamenően kifizetni, akkor is, ha ezt a lakást nem használta. Sőt az általános magánjog, illetve a bíró gyakorlat biztosan nem gondolva erre a speciális esetre, ennek az elvnek éppen az ellenkezőjét mondja ki, mert szerinte a bérlő nem tartozik a bért fizetni, még ha némileg saját hibájából is a bérleményt nem használhatta. Ennek a kérdésnek teljes kifejtése azonban a témának szorosan vett körén kívül esik.

Röviden összefoglalva tehát az a helyzet, hogy ha a háztulajdonos a pótrendelet kiadása előtt a 6. §. értelmében felmondott, kénytelen bérlője részére saját költségén más lakást bérelni, amely költségek visszanyerhetése függ a lakás „megfelelő“ voltától, a bíróság ítéletétől, a bérlő bonitásától, sőt a fentiek szerint a jogszabály értelmezésétől is, tehát csupa olyan körülménytől, melyekkel előre okszerűen számolni nem lehet.

A pótrendelet kibocsátása után történt felmondás nyüzdekén kívül még azt a kelléket is megköveteli, — eltekintve attól, hogy annak bére két éven keresztül kell hogy állandó maradjon — hogy a kijelölt lakás már a felmondással egyidejűleg legyen felajánlva és garantálandó annak beköltözhetősége, ami viszont azt jelenti, hogy a felmondó háztulajdonos már eleve kénytelen egy lakást a felmondott helyébe kibérelni egy negyedévvvel előbb és érte a bért kifizetni, mert ebben az esetben sem olyan altruista bérbeadó akadni, aki háztulajdonosi szolidaritásból egy évnegyeddel előre minden anyagi előny és biztosíték nélkül lehetővé tenné azt, hogy a bérlemény a felmondás lejáratának időpontjában rendelkezésre fog állani, mert ezzel elmulasztja az alkalmat, hogy a helyiséget másnak bérbeadhassa és így azzal, hogy a lakás egy negyedévig üresen áll, a bértől esetleg teljesen elesik.

A felmondás lehetőségét a mai viszonyok között még feltétlen ki kell zárni, így tehát tulajdonképpen helyes az, hogy a felmondás meg van nehezítve. Az azonban, hogy a felmondás lehetősége látszólag megadatik és csak akkor, mikor a felajánlás aktualizálódik, derül ki az, hogy lehetetlen, vagy a várt előnyöket sokszorosán meghaladó anyagi hátránnyal jár, újból felveti kényszerítő szükségességgel azt a kérdést, hogy mi szükség volt erre a torzszülött 4444. sz. rendeletre, amely a lakásügy kérdését egy lépéssel sem vitte előre, csak anyagi kárt okozott azoknak, akik a rendelethez a kormányhatóság által nekik megadott jogokkal élni akartak.

Dr. Fonyó György.