

**Lakásbérleti kérdés.** A 4444/1929. szám alatt kiadott legutóbbi lakásrendelet 5. §-a feltételes felmondásról szól. A bérbeadó ugyanis félévi felmondással megszüntetheti az olyan lakásnak vagy lakásnak tekintendő helyiségnek bérletét, amely hat vagy ennél több szobából áll. Ez a felmondás azonban hatálytalan az esetben, ha a bérlő a közléstől számított nyolc napon belül kötelezőleg kijelenti, hogy az alpbér 100%-át hajlandó megfizetni; ha azonban a bérlő ily kötelezettséget a bérbeadó figyelmeztetése dacára sem hajlandó vállalni, akkor a felmondás érvényessé válik.

Egy adott esetben a bérbeadó lehívására a bérlő azzal válaszolt, hogy nem hajlandó a magasabb bérösszeg megfizetésére, mire a háztulajdonos a felmondás érvényessége iránt a budapesti I—III. ker. kir. járásbíró-ság előtt pert indított. Az alperes bérlő azzal védekezett, hogy nem felel meg a valóságnak az a kereseti előadás, mintha a szóban forgó lakás hat szobából állana, mert amit a bérbeadó hatodik szobának számít, csupán egy előszobának átalakított alköv. A bíróság helyszíni szemlét tartott és megállapította, hogy a lakás öt szobából, valamint a szokásos mellékhelyiségeken kívül fedett udvari folyosóból, hallból és a vitás helyiségből áll, mely utóbbi az udvarra közvetlen kijáráttal bíró garderober-szoba. Ez alapon a bíróság a keresetet elutasította (P. I. 14.166/1929. sz.), kimondván, hogy jogszabály az, hogy a lakásrendelet a mellékhelyiségeket, bármely bőkezűen is legyenek azok méretezve, az 5. §. szerinti felmondási jog megadásánál figyelembe venni nem kívánta; a kereset elbírálásánál tehát irreleváns az a körülmény, hogy a különben is igen tágas lakás minő kényelmes és különböző célt szolgáló mellékhelyiségekkel van ellátva? Ez az ítélet fellebbezés hiányában jogerőssé is vált. A bíróság felfogása szerint az sem változtat a tényálláson, ha a bérbeadó a tálalónak, fülkének stb. épített, de kifejezetten nem lakószobának szánt helyiséget utóbb speciális céljainak megfelelően nappali szobának, segédszobának, gyermekszobának stb. adaptálja és alakítja át.

Megnyugtató a bíróságnak fenti ítéletében megnyilatkozó -s a rendelet kivételes intézkedését az általános jogszabálynak megfelelően szükítő és nem tágító értelemben magyarázó felfogása; fel kell azonban vetnünk azt a kérdést is, hogy mi történik az esetben, ha egy hasonló vitás ténykérdést a bíróság a bérlő hátrányára dönt el, vajjon az esetben többé jóvá nem tehető módon a felmondás érvényessé válik avagy nem volna-e célszerű a választási jogot a bérlő részére perpetuálni oly módon, hogy az ítélet jogerőssé válásától számított újabb nyolc

napon belül nyilatkozhatik, hogy a százszalékos bérösszeget hajlandó megfizetni, mely esetben ugy tekintendő, mintha már eredetileg is hajlandó lett volna a magasabb bérhez való hozzájárulásra, vagyis ily esetben el-esnék a súlyos szankcio alkalmazása? Ily intézkedés hiányában a bérlő nem mehet bele a perbe nyugodt lélekkel, bármennyire is meg van győződve igazáról, mert ha netán — esetleg csak másodfokon — a per az ő hátrányára dől el, annak nem az volna a következménye, hogy ezentul 100%-os bért kell fizetnie a jelenlegi 90% helyett, hanem a bérletből ki kell mennie; a tulszigoru felfogás mellett, tehát a bérlő nem veheti fel egyenlő esélyek mellett a harcot valódi vagy vélt igazságáért a bíróság előtt.

Ez a kérdés annál inkább jelentős lehet, mert a L. R. 5. §-ának intézkedése az oly szerződésekre is vonatkozik, amelyek több esztendőre készpénzben megállapított bér mellett megállapított lakbérleteket stipuláltak; ilyen volt az ismertetett perbeli helyzet is. Ily esetekben jelentős anyagilag is az a kérdés, hogy igaza van-e a háziurnak akkor, amidőn a szerződési bérösszeg helyett az alapbér 100%-át követeli vagy sem? Rendkívül súlyos joghátrány származnék azonban a pervesztes bérlőre, ha az aránylag kisebb jelentőségű béremelés kérdésében való pervesztesége, a lakbérleti szerződésből való teljes elesését idézné elő; módot kell tehát adni arra, hogy a magasabb bérhez való hozzájárulását akkor is kijelenthesse, ha a vitás kérdésben birói döntés hangzott el, amely megnyugtatta őt arra nézve, hogy a lakás nagyságánál fogva valóban alkalmazható a L. R. 5. §. szerint a bérbeadótt megillető jogositvány.

F. P.

**A békebiróságról** irt és a mult számunkban megjelent cikkkel kapcsolatban dr. *Kun László* budapesti ügyvéd figyelmünket felhívta arra a körülményre, hogy a községi polgári biráskodásra vonatkozó eljárási szabályok tárgyában kibocsájtott 197.100/1914. B. M. számú rendelet 9. §-ának VII. 7. pontja értelmében a községi biráskodásból ki vannak zárva az ügyvédi jutalomdíj és költség iránti perek, ha a díj és költség nem a községi bíróság előtt folyt perből kifolyólag merült fel; amiből következik, hogy a kérdéses perek, ha nem a községi bíróság előtt felmerült díjakról és költségekről van szó, *100 pengőn alul* is megindíthatók a Pp. 36. §-a alapján az ügyvéd irodájára illetékes járásbíróság előtt; természetesen nem fizetési meghagyással kell érvényesíteni a követelést, hanem *keresetlevéllel*.

Ez a jogszabály valóban nem ment át eléggé a köz-