

Ezek után a vagylagos egyességi ajánlatban foglalt kényszerfelszámolás intézménye kellően van körül-sáncolva; most már logikusan következnie kell de lege ferenda még egy lépésnek, hogy t. i. a többnyire pre-kár értékű és csak időtrabló kísérletezés elvetésével, a kvotalis megállapodás levele való kizárásával hitelezők és adós közvetlenül abban egyezhessenek meg, hogy az adós minden vagyonát kényszerfelszámolás útján való értékesítésre engedi át és ennek ellenében szabadul kötelezettségeitől egészben vagy részben, esetleg több évi türelmi idő létesítésével.

Meg vagyunk győződve, hogy a túlnyomórészt csak bosszúságot eredményező és a nehéz gazdasági viszonyok közepette keresztülvihetetlen kvotalis megállapodások helyébe lépő efajta likvidációs egyességek komoly gazdasági célokat szolgálnának és kétértelműségek, kertelések helyett gyors és igazságos elintézését adnák a legtöbb fizetéképtelenségi esetnek.

Ugyanarra az eredményre jut egyébként dr. Meszlény Artur a bécsi „Creditorenverein von 1870“ által rendezett és legutóbb lezajlott nemzetközi kongresszus alkalmával kiadott „Festschrift“-ben e tárgyról írt tanulmányában is, s maga a kongresszus, amelyen Meszlény volt a kérdés előadója a tárgy fontosságára való tekintettel annak közelebbi tanulmányozását s evégből külön bizottság kiküldését határozta el.

Az intézményt jogalkotási uton egy legközelebb közzeendő rendelet fogja nálunk továbbfejleszteni.

F. P.

A lakásbérlok ingóságainak védelme a háztulajdonossal szemben. Budapestén igen jelentékeny a száma a lakásbérloknek, azt lehetne mondani, hogy egy nagy társadalmi réteget képeznek. Közérdekű ügy tehát ezen vagyoniilag aránytalanul gyengébb osztály helyzetének — a háztulajdonossal szemben — megvilágítása és védelme.

A végrehajtási törvény 72. §-a akként intézkedik, hogy „félévi bérösszeg erejéig érvényesíthető a háztulajdonos törvényes zálogjoga a *bérelt helyiségben* levő ingóságokra és pedig arra való tekintet nélkül, hogy az bérlő tulajdona-e vagy nem.“ A joggyakorlat a háztulajdonos bérkövetelésének védelmére igen szigorú volt és szigorú ma is, úgy, hogy a háztulajdonosnak törvényes zálogjoga van, a *bérlemény területén levő összes ingóságokra*, tehát nemesak a főbérlő által használt helységrészen található összes, tehát idegen ingókra is, hanem az *albérlő ingóságaira is*, — mert ezek is a bérlemény területén vannak. Joga van tehát ezeket az ingókat, az albérlőét is — ki nem adni, visszatartani, dacára annak, hogy a háztulajdonos tényleg nincs fizetési jogvi-

szonyban az albérlővel. Sőt a joggyakorlat, szigorában tovább is ment és megy és a végrehajtási törvény 89. §-ának 4. bekezdését akként alkalmazza, hogy a háztulajdonos törvényes zálogjogának folyamányaként, az albérlő igénykeresettel egyáltalán nem élhet, ami végeredményben azt jelenti, hogy az albérlő ingóságai is kielégítési alapul szolgálhatnak a háztulajdonosnak a főbérlő elleni bérkövetelés erejéig. Ilyen joggyakorlat van, dacára annak, hogy ez a 89. §. csak *halasztó hatályú igénykeresetet nem enged meg* a jelen esetben, ami pedig szerintem annyit jelent, hogy míg a *halasztó hatályú* igénykereset a háztulajdonos minden további behajtási lépését az igényper eldőltségéig felfüggeszteni, — addig a *nem halasztó hatályúnál*, ha a háziúr gyors és fürge, — az igényper eldőltségéig elárvereztetheti az albérlő ingóságait is, a később megnyert igényper így az albérlőn már nem segít; ha azonban az albérlő tud gyorsabban operálni és zárfeloldó ítéletet produkálni, akkor neki van a háziúrral szemben nyert ügye.

Ezen felfogásomat osztó joggyakorlat azonban nem fejlődött ki és valószínűleg nem is fog kifejlődni: *az albérlők tehát nincsenek megvédve.*

Már pedig szerintem az albérlőket meg kell védeni, ha másként nem lehet — törvényhozási intézkedéssel.

A budapesti lakbérszabályrendelet szerint ugyanis a főbérlő jogosítva van, ha a háztulajdonos meg nem tiltja, — albérlői viszonyt létesíteni, az albérlő tehát teljes joggal költözik be és viszi oda ingóit, — a háztulajdonos viszont tudja, hogy behozta az ingóságait, tehát számolt azzal a helyzettel, hogy a főbérlői lakásba idegen ingók kerültek be. Nem lehet tehát joga a háztulajdonosnak arra, hogy ezt a helyzetet törvényes zálogjogának helyesen értelmezendő *jogi terjedelmén felül*, a főbérlő házbértartozásának fedezésére, a maga részére aknázhassa ki, annál kevésbé, mert hiszen háztulajdonos és albérlő között jogviszony nem keletkezik. Tehát ha az albérlő a háztulajdonossal szemben az albérlői lakást illetőleg jogokat egyáltalán nem érvényesíthet, követelésekkel elő nem állhat. az igazság rovására menne, ha viszont a háztulajdonos az albérlő ingóságaival szinte korlátlanul rendelkezhetne, abban az esetben, ha a vele jogviszonyban levő főbérlő bérhátralékban van.

És miután erre, a joggyakorlat szerint, nem elég a részére is, a végrehajtási törvény 89. §-ának szövege szerinti *nem halasztó hatályú igénykereset*, — rámutatok a megvédés következő irányaira:

mondassék ki, hogy az albérlőnek csak akkor nincs joga semmiféle igénykeresetre, ha a háztulajdonos az albérlőbe adást megtiltja és ezt az albérlő tudomására hozza; hogy az

albérlő a főbérlő bértartozásáért csak az albérlési összeg korlátai között felelős; hogy az albérlő az albérlési összeget csak akkor tartozik a főbérlőnek megfizetni, ha ez utóbbi a háztulajdonossal szemben eleget tett házbérfizetési kötelezettségének, ezen időpontig az albérlési összeg a háztulajdonos követelésének fedezetéül szolgál. (A technikai nehézségeket át lehet hidalni.)

Tudom, hogy a háztulajdonos bérkövetelése is végső soron foroghat egy rosszhiszemű főbérlőnél, aki a háztulajdonost például úgy próbálhatja kijátszani, hogy — mondjuk az 5 szobás lakásából albérlésbe ad négyet, az albérlési összegeket felveszi, a saját házbértartozásával pedig adós marad és megszökik, értéktelen ingó fedezetet hagyván hátra. Ha nem elég a törvényes zálogjog helyesen értelmezett terjedelme, módot kell keresni ily esetekben a háztulajdonos még fokozottabb védelméről. Az azonban szerintem meg nem engedhető, hogy a jóhiszemű albérlő a saját hibáján kívül tönkremenjen, még ha a háztulajdonos jogos bérköveteléséről is van szó.

Végezetül még egy fontos momentumot említék meg.

Köztartozások (adók) miatt vezetett foglalások keretében indítható igénykereseteket az 1920 évi XXIII. t. c. teljesen kizárta. — „Az igénylés lehetőségének ez a teljes megszorítása részben az adóhátralékosok részéről tapasztalt számos visszaélés éles reakciója, részben pedig az államháztartás rendbehozatala ügyében megindult törekvés egyik megnyilvánulása volt.“ (Dr Takács György és Dr. Balla Ignác: Adóvégrehajtás ellen igénylés c. mű 7. lap.)

Utóbb eltértek ettől a merev állásponttól és a közadók kezeléséről szóló hivatalos összeállítás (600/1925. P. M. sz. rendelet 59. §-a) az igénykeresetet — csak a foglaláskor hátralékos, illetőleg a törvény értelmében a hátralékos helyett fizetésre kötelezett *személynél*, vagy annak *lakásán* lefoglalt ingóságok tekintetében, zárja ki, lehetővé teszi ellenben, ha a foglalás idegen helyen történt, vagy ha nem az adós lakásában, hanem például üzletében, műhelyében történt, és iparosoknak feldolgozás, kereskedőknek eladás, fuvarosoknak szállítmányozási és beraktározási vállalatoknak fuvarozás, illetve beraktározás céljából átadott ingók foglaltattak le, sőt igénykereset nélkül pénzügyi közigazgatási uton még zárfeloldási eljárást is engedélyez.

Ha a köztartozások esetén is, — pedig itt magasabb állami érdekről van szó, — helyesen és elég szépen kibővült az igénylés és a feloldás lehetősége, mennyivel inkább kell *idegen* ingókat illetőleg, egy szabadabb és a jog alapvető tételeinek megfelelőbb légkörbe jutni magánjogi követeléseknél és tartozásoknál, még ha bérkövetelésekről is van szó.

balogi Baloghy Ernő dr.