

lapírót a végkielégítés a döntvény előtti időben is, a döntvény maga csak ezen létező jogállapot helyes leszögezése.

De ugyanaz a helyzet akkor is, ha a döntvény a törvény által üresen hagyott területen törvényt pótló, vagy a törvény ellenében törvényrontó szokást deklarál. Ismételten hangsúlyozni kell, hogy nem a döntvény alkotja meg ezt a jogszabályt, csupán kinyilvánítja azt, hogy a törvény által nem szabályozott területen a szokásjog, illetve annak egyik megnyilvánulási formája a bírói joggyakorlat, milyen jogszabályt gyökeresített meg, vagy hogy valamely törvényes jogszabály ellenkező szokás által hatálytalanná vált. Mint Werbőczy mondja: „Immitatur legem, ubi lex deficit“. Természetes, ha a szokás, illetve joggyakorlat nem egyöntetű, a döntvény van hivatva a helyes gyakorlatot kiválasztani. De ezzel is csak már létező szokásjogi szabályt deklarál és nem alkot *uno actu* — mint a törvényhozó — új eddig még nem létezett jogszabályt. Ebből pedig önként következik, hogy a döntvényben leszögezett jogszabály már a döntvény előtt is létezett, tehát a döntvény hatályba lépte előtt keletkezett jogviszonyok is a döntvényben kinyilvánított, de már nyilván a vitás jogviszony keletkezésekor is létezett jogszabály hatálya alá esnek.

Ami végül a fent ismertetett ítéletnek a Ppé. 75. §-ára való hivatkozását illeti, ebből épen az ellenkező következtetést vonhatjuk le. Az idézett §. nem a döntvény anyagi hatályát, hanem csupán alaki kötelező erejét lépteti életbe a közzétételt követő 15-ik napon. A 75. §. 1. és 2. bekezdéseinek egybevetéséből pedig nyilvánvaló, hogy a bíróságok a hatályba lépéstől, — de csakis ezen időponttól — most már kötelesek a döntvényben kifejezett elv szerint ítélni. Egyenesen ezen szakaszba ütközik tehát az a bírói ítélet, mely a hatálybalépés után a döntvény körébe tartozó tényállás tekintetében nem a döntvény álláspontja szerint ítélik, tekintet nélkül arra, hogy a per tárgyát képező tényállás a döntvény hatálybalépése előtti, vagy utáni időben alakult ki.

A fentiek szerint tehát döntvélynél visszaható erőről voltaképpen fogalmilag nem is lehetne szó. Am amennyiben a döntvényben kifejezett jogelvnek a döntvény hozatala előtti időkből való tényállásra irányuló alkalmazását valaki visszaható erőnek kívánja nevezni, ez esetben a helyes álláspont csakis a visszaható erő megállapítása lehet.

Dr. Bothár Sándor
törvényszéki tanácselnök.

A „vétél bérletet bont“ elve a jogegységi tanács előtt. A közpolgári jogegységi tanács május 5-ére kitűzött ülésén az alábbi szövegezésű vitás elvi kérdés kerül eldöntésre: „A haszonbérbeadott ingatlan új tulajdonosa, aki az ingatlant vétel útján szerezte, a haszonbérletet a törvényes felmondási idő megtartásával felmondhatja-e abban az esetben, ha a bérlet a telekkönyvbe bejegyezve nincs, de a tulajdonváltás alapjául szolgáló szerződés megkötésekor tudott a

bérelti szerződésnek arról a kikötéséről, amely a bérlet tartamát a törvényes felmondási időn túl terjedő időre állapítja meg?"

Magára a kérdés szövegére meg kell említeni, hogy a kérdés csupán a haszonbérletre vonatkozik, noha a mai jogtétel úgy a haszonbérletre, mint a bérletre egyaránt fennáll. A tollvonás érdekes véletleneként említjük meg, hogy a vitás kérdés a szöveg további részében ugyancsak „bérelti” szerződés kikötéséről és „bérlet” tartamáról szól. Előjáróban ugyancsak ki kell emelni, hogy a szövegezés nem a két elvi álláspont felcserélését viszi vitába, nem a „vétel bérletet bont” elvének teljes elejtése, hanem a haszonbérleti szerződésnek a tulajdonosváltozás esetén is bizonyos körülmények között való további fentartása a vita.

Az a kérdés, hogy a bérelti, haszonbérleti szerződés tulajdonosváltozás esetén köti-e az új tulajdonost, gyakorlatilag nagy jelentőségű, de a kérdés megoldásánál teoretikus szempontok nagy mértékben közre játszottak. Az az álláspont, amely — haszonbérleti, illetve bérelti jog bekebelezésétől eltekintve — az új tulajdonost nem tartja benn a szerződéses obligóban, illetve az új tulajdonosnak módot ad arra, hogy a szerződést felmondás útján megszüntethesse, teljes harmóniában van azzal az elméleti állásponttal, amely a haszonbérleti, szerződést a kötelmi szerződések kategóriájába sorozza be. A szerződés kötelmi jellegéből folynék, hogy kötelező ereje azon felekre korlátozódik, akik a szerződésnek alanyai és az új tulajdonos e körön kívül állván, a szerződés őt nem kötheti. Akinek számára a jogtétel csak elméleti álláspontok logikai úton levezetett homunkulusa, azok számára a további vita lehetősége el van vágva a haszonbérleti, illetve bérelti szerződés kötelmiként való minősítésével. Ha bizonyos is, hogy egyes elméleti elvek, vagy a jogi szisztéma következményei az eleven érdekek rovására a bírói gyakorlatban érvényesítéshez jutnak, ugyancsak ismeretes a bíróságoknak az a sokszor igen leleményes küzdelme, amely egy helytelen gyakorlati eredményre vezető elméleti álláspont következményeit megkerüli és az életet jobban szolgáló döntéshez juttat, anélkül, hogy a bíróság az elméleti elvvel szemben nyíltan állástfoglalna, vagy azt bevallottan félre tolná. Érzésünk szerint a mostani vita kérdés is a bírói lélek revoltálása az elmélettel szemben, amelyet nem érez az élet követelményeivel összeegyeztethetőnek. Az életérdekek súlya a teoretikus követelményekkel szemben már abban a mai gyakorlatban is fellelhető, amely reá támaszkodva arra, hogy a szerződés az új tulajdonost, mint extraneust nem köti, mégis nem azt a nyílegyenes logikai következményt vonja le, hogy a bérelti szerződés az új tulajdonost az első perctől kezdve nem köti, hanem azt a mitigált megoldást választja, hogy az új tulajdonost a szerződésnek felmondás útján való megszüntetésére jogosítja fel. Kétségtelen, hogy mindenkinek jogérzete a haszonbérleti, vagy bérelti szerződés azonnali megszüntetését kizártnak tekinti és a merev logikai következményt az elméleti tétel ad absur-

dum való bizonyítékeként fogja fel. A felmondás útján való megszüntetés már elméletileg rést üt azon a tételen, hogy az új tulajdonos a szerződés nem köti, mert hiszen a felmondási idő lejártáig az új tulajdonos is belekerül a szerződéses kötelekbe, őt terheli a haszonbérlemény, illetve bérlemény tárgyának átengedése, a római jog praebere kötelezettsége, valamint őt illeti pro rata temporis a haszonbéri, illetve bérleti összeg. Az elméleti álláspont tehát már maga sem diadalmaszkodik teljesen. Hogy a mai jogszabály és a mai felfogás annak a gyakorlati szempontnak tesz eleget, amit a magánjogi políciá, magánjogi rendszert követel meg, hogy máról holnapra a bérletből, haszonbérletből senki ki nem tehető, hogy az életnek, a gazdálkodásnak folytonossága nem dobtató oda áldozatul egy elméleti álláspont 100 %-os érvényesülése kedvéért, azt mindenki természetszerűnek tartja. Ezekután már csak fokozat kérdése, hogy az életérdekek nem igényelhetik-e nagyobb terjedelemben a jogi honorálást, úgy hogy szokásos szóval élve a bérleti, vagy haszonbérleti szerződésnek a felmondási időn túl is az új tulajdonosra való reárahátása már csak fokozat kérdése.

Idáig eljuttatva a dolgot, önmagától vetődik fel az a kérdés, vajon a bírósági ítékezés hivatva van-e arra a munkára, hogy jogi honoráláshoz juttasson még oly igazolt életérdekeket is és hogy ez a hatalomkör nem nyul-e át a törvényhozás szférájába. Ujabb elvi kérdés, aminek az eset occasiója alkalmából való ex asse tárgyalása a konkrét vitakérdéstől eltérítene. Reá helyezkedünk arra ténylegeségre, hogy codificálatlan jogunk mellett a bírói gyakorlat sokszor jogalkalmazás neve alatt jogalkotó munkát folytat és a vitának anyagszerű vonatkozásaival foglalkozunk.

A dologi és kötelmi jognak éles elkülönítésével szemben ismétlen keletkeznek jogszabályok, amelyek ezt az éles elválasztást le-tompítják, a kettő közötti határvonalakat elmoszák. A dologi jog abszolút ereje nagyon sokszor megtörik, amivel szemben a kötelmi jog ereje felfokozódik, — kötő-erejével a kötelelem körén kívülállókra is kiterjed — ahogyan e jelenséget jellemeztem, a kötelmi jog eldologiasodik. (Kötelelemvalóság című tanulmány 30—34. old.) A jogfejlődés irányvonalaira való utalással szemben a jogi positivizmus rideg ellenvetése, hogy a mai jogszabályok keretén belül a kötelmi jellegű bérleti, haszonbérleti szerződés erejének dologjogi irányu felfokozását csupán a telekkönyvi bekebelezés adja meg. Ha pedig a jogi pozitivizmussal szemben az életérdekekre történik utalás, úgy erre a pozitivizmus azzal válaszol, hogy a jogrend megadja a jogi eszközöket a bérleti szerződés erejének felfokozására és önmagára vessen, aki e jogi eszközök igénybevétele nélkül utólag panaszkolja a kötelmi sorban megmaradt szerződésnek gyöngébb védelmét. Vagyis ezen álláspont szerint ahol a törvény lehetőséget nyújt arra, hogy a felek a jogrend által nyújtott védelmi eszközöket igénybe vegyék, ott a törvény ne gyámkodjék és ne nyújtsa hivatalból a védelmet. A humana



provízió gondoskodását ne váltsa fel a legis provízió. Megint oly kérdés, amely a maga elvilegességével az általános jogpolitika, a jogbölcselet területére vinne át.

A kérdés közölt szövegezése, amint az a jogegységi tanács elé kerül, világosan mutatja, hogy nem elméleti meggondolások, hanem gyakorlati érdekek irányították a kérdésnek a jogegységi tanács elé való bocsátását. Kiténik ez nevezetesen abból a bevezetőben említett körülményből, hogy a kérdés csupán a haszonbérletre van szorítva, holott a mai szabály haszonbérletre és bérletre egyaránt szól. Ugyancsak reá mutattunk arra, hogy még a haszonbérleti szerződések keretén belül is további megszorítást tesz a kérdés szövegezése, amikor az ügyletkötés idejében az új tulajdonos által ismert haszonbérleti szerződésre korlátozza a vitát. Ez a megszorítás nézetünk szerint formalisztikus, látszólagos. Aligha képzelhető el, hogy aki ingatlant készül megvenni, ne érdeklődjék a megveendő ingatlan iránt annyira, hogy a netáni haszonbérleti szerződésről is tudomást szerezzen. A felek szokásos gondossági körébe beleesik a vételi objectum iránti érdeklődés és erre a szokásos gondosságra van felépítve a bírói gyakorlatban a kettős eladás ügyében a második vevő terhére kialakult „utánjárasi kötelezettség”. Az új tulajdonos által ismert haszonbérleti szerződés tehát gyakorlatilag nem jelent szűkítést egy oly körülírással szemben, amely az ismertség feltétele nélkül oltalmazná a vevővel szemben a haszonbérleti szerződést. A vevő által ismert haszonbérleti szerződés oltalmára való helyezkedés tehát gyakorlatilag egyértelmű lenne azzal, hogy a haszonbérleti szerződések vevővel szemben általában oltalmat kapnak. Különösen megerősíti a bírói gyakorlatnak a fentebb jelzett várható fejlődésére vonatkozó álláspontunkat a Kúria 1850/1897. sz. döntésének egy kijelentése: „felpereseket nagymérvű gondatlanság terheli a részben, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt nem szereztek tájékozódást az alperes társtulajdonosainak a bérbeadott dolog tekintetében már akkor fennállott jogáról”. (Ld. Grill törvénytár kötelmi jog I. 725. l.).

Vizsgálat tárgyát kell, hogy képezze a kérdés a haszonbérleti jog telekkönyvi bejegyzésével való vonatkozásban.¹⁾ Ha a vevő előtt ismert szerződés is védelemhez jut, akkor a telekkönyvi bejegyzésnek csupán az a szerep jut, hogy a szerződés „ismertségének” rizikója nem fenyegeti a haszonbérlet jogát, már pedig ez a rizikó, amint arra utaltunk vagy egyáltalán nem létezik, vagy pedig igen csekély terjedelmű. A haszonbérleti jog telekkönyvi bejegyzése tehát a netán újonnan kimondandó jogtétel mellett szinte elveszítené mai funkcióját. De hasonló a helyzet e tekintetben az MMT.-ben is. Az MMT. 1522. szakasza, amelynek hatása nyilvánvalóan érezhető a vitás kérdés szövegezésénél is, ugyancsak akként rendelkezik, hogy „a bérleti szer-

¹⁾ Ld. idevágóan Dr. Reitzer Béla kitűnő cikkét Polgári Jog 1934. évf. 3. szám.

zódésnek oly kikötése, amely a bérlet tartamát a törvényes felmondási időn túlterjedő időre állapítja meg, vagy a törvényesnél szigorúbb kötelezettséget ró a bérbeadóra, az új tulajdonosra nem kötelező, hacsak a tulajdonváltás jogalapjául szolgáló szerződés megkötésekor tudomása nem volt róla, vagy a kikötés ugyanakkor a telekkönyvből ki nem tűnt". (Az MMT. szabálya minden tulajdonosváltásra szól, a jogegységi tanács elé kerülő kérdés a vétel esetére korlátozódik, a kérdés szövegezése azonban így is átvette az MMT. kifejezését: „a tulajdonváltás jogalapjául szolgáló szerződés”, amely kifejezést az MMT.-ben az tette szükségessé, hogy az MMT. szabálya generálisan nem csupán a vétel esetére szól. A másik eltérés az MMT. szabálya és az elvi kérdés terjedelme között, hogy az MMT. a felmondás kérdésén túl a törvényesnél szigorúbb kötelezettségekről is rendelkezik. A jogegységi tanács elé bocsájtott kérdés pedig egyedül a felmondás kérdésére szorítkozik. Ezzel kapcsolatban a fentiekre tekintettel megemlítendő, hogy az ismertség feltétele nagyobb gyakorlati jelentőséggel bír az MMT.-ben épen annakfolytán, hogy ott a felmondáson kívül a törvényesnél szigorúbb kötelezettségek kérdése is elrendezést nyert, amely kötelezettségek ismeretlenségben maradása gyakorlatilag sokkalta valószínűbb, mint magának a szerződésnek léte. (A haszonbérleti viszony nyilvánvalóan észrevéteti magát és ebből következtethető lesz az új tulajdonos terhére, hogy érdeklődjék a haszonbérleti szerződéses időtartama felől, ugyanakkor, amikor ezt az érdeklődési kötelezettséget az egyéb szerződési feltételekre a gyakorlat már nem fogja megkivánni.) Az a szempont tehát, hogy a jog telekkönyvi bejegyzése mai jelentőségének súlyát nagy mértékben elveszítene, az egyébként szükségszerű állásfoglalásnak útjában nem állna. Végső eredményében az állásfoglalást a gyakorlati életszükségletek nyomán kell kialakítani. Az a körülmény, hogy a hosszabb tartamú haszonbérleti szerződések élettapasztalat szerint csak jelentéktelen részben jutnak tkvi biztosításhoz, a haszonbérleti jognak a telekkönyvtől függetlenül is nyújtandó védelmének aktualitását kétségtelenül növeli. A Pacta sunt servanda tételének oly értelmezésével szemben, amely az elvet csak a szerződő felekre szorítja arra a jogfejlődési tendenciára utalunk, amely a kötelmi szerződéseknek harmadikok által való respektálását is egyre szaporodó mértékben előírja. Súlyosan latba esik azonban az ingatlanforgalmi szempont és pedig nemcsak a haszonbérbeadó egyéni érdeke szempontjából, akivel szemben ellenvethető a „tu l'a. voulu" replikája, hogy ne kötötte légyen meg a hosszabb időre szóló szerződést. De elene szól a forgalom objectiv szempontja, mert igen sokszor az ingatlan elidegenítést meghiusítaná, ha az új tulajdonos a régi haszonbérlet a bérleményben meghagyni volna köteles. Az ingatlan eladási értékét is nagyban befolyásolni fogja a haszonbérleti szerződéshez való kötöttség. A már ma fennálló haszonbérleti szerződések szempontjából pedig olyanféle helyzet alakulna ki, mint aminő a 844. sz.

elvi határozat kapcsán történt, amely határozat kimondotta, hogy az igazgatóság és felügyelőbizottsági tagok bármilyen díjazása érvényesen csakis a közgyűlésen történhetik és utóbb szükségessé vált, hogy a Kúria egy újabb határozatban az elvi határozat időbeli hatályát megszorítsa akkép, hogy az elvi határozat előtti időre nem hat ki.

A magunk részéről úgy véljük, hogy a kérdésnek a jogegységi tanács elé vitelre jogászilag és gazdaságilag is indokolt, de a megoldást nem az igenlő válaszban, hanem egy kompromisszumos megoldásban látnók, abban az értelemben, hogy az esetre, ha tulajdonváltás célja épen a haszonbérleti szerződés megszüntetése, ha a tulajdonváltás erre a megszüntetésre való expediensként használtatik fel szerződő felek által, úgy az új tulajdonost se illesse meg a felmondási jog. Ez az álláspont a ma érvényes jogból is levezethető, mert az in fraudem legis eljárás tilalma ehhez a megoldáshoz juttat. Bírói gyakorlatunkban közeleső a Kúria 953/1910. P. IV. számú határozata, amely a közkereseti társaság feloszlása iránt a tag magánhitelezője részéről a Kt. 101. §-a alapján indított keresetét elutasította azzal az indokolással, hogy a felperes csupán álhitelező és az alaki jog szabályainak megfelelő végrehajtás mellett sem használható fel a színelte követelés az álhitelező részéről visszaélésre és jogos érdekek kijátszására. (Hiteljogi Döntvénytár V. kötet 145. lap.)

A helyzet nemcsak in fraudem legis elvének alkalmazásában mutat analógiát, hanem abban is, hogy egy hosszabb tartamú szerződés terhétől harmadik személy közbeiktatásával vélték keresni a szabadulást. Érdekes megemlíteni, hogy a Kúriának az a döntése, amelyre a kérdés kitűzése is hivatkozik, (Kúria 530/1913.) az új tulajdonos által indított felmondás iránti keresetét elutasítja, de az indokolásban nem jut élesen kifejezésre sem az összejátszásra, sem az in fraudem legis elvére való utalás, bár a döntés indokolásában a gondolat benne él.

B. S.

Megjegyzések a Házassági Törvény 80. §-ának c) pontjához. I.
Az a házastfél, aki a házastársi köteleességeket szándékosan és súlyosan megsérti, relatív bontóokot valósít meg. (80. §. a) pont.)

A házastársi köteleességek sokrétű fogalma nem tűr jogi definíciót s ilyen adni az Mtj. 111. §-a sem kísérli meg, az Mtj. 111. §. 2. bekezdése példalódzásnál nem egyéb.

A házastársi köteleességek csak negative kapnak jogi színezetet: mint házastársi köteleességszegések.

A jogász tehát csak azt mondja meg, hogy mit *nem* szabad tennie a házastfélnek.

Így például nem szabad titokban leveleznie, idegennel jegyet váltania, bordélyházban szakácsnői szolgálatot vállalnia, idegen férfi lakására felmennie, a debitum conjugale-t kizárólag övszerrel teljesítenie, levetközött idegen nővel lefeküdnie, bordélyházban megfordulnia, részegeskedés következtében menházba felvétetnie stb., stb.