

házfelügyelő képezését, csak magyar állampolgár lehet, vagy olyan, aki állampolgárságát a trianoni béke következtében veszítette. Továbbá önjogúnak kell lennie, a régi sváb házmester romantikának is véget vet a tervezet, mert megkívánja, hogy a házmester magyarul beszélni és írni tudjon. Továbbá nem lehet házmester az, akit öt éven belül büntetért vagy nyereségvágyból elkövetett vagy 1921: III. t.-c. szerint vétségért jogerősen elítéltek. Részletesen körülírja végül a rendelet a házmester és segédházmester jogviszonyait. Érdekes, hogy míg a rendelet sem a házgondnoktól, sem a segédházfelügyelőtől semmi személyi kvalifikációt nem kíván, a házmestertől magas erkölcsi színvonalat követel meg. Érdekes a tervezet szabályozása, mely szerint a segédházfelügyelő csak a házfelügyelővel, de nem a háztulajdonossal van jogviszonyban.

Dr. Halom István.

Belga törvény az üzletbérek csökkentéséről. A gazdasági válság Belgiumot sem hagyta érintetlenül. Számos kereskedő, aki üzlethelyiségére vonatkozólag akkor kötött bérleti szerződést, amikor üzletének jövedelme jelentékenyen magasabb volt, a gazdasági válság következtében megcsappant jövedelméből vagyoni romlása nélkül nem képes a más viszonyok között megszabott üzletbértartozásának változatlanul eleget tenni. A belga törvényhozás a magas üzletbérek terhe alatt vergődő kereskedők érdekében szükségesnek látta a kivételes jellegű ideiglenes rendezést.

Az üzletbérleteknek ideiglenes felülvizsgálatáról és azoknak megszüntetéséről az 1933. évi augusztus 5-i törvény szól. (5 août 1933. — Loi sur la revision temporaire et la résiliation des baux commerciaux.)

A belga képviselőháznak 1932. július 20.-i ülésén nyújtották be Leo Mundeleer, E. Jennissen és L. Joris képviselők azt a törvényjavaslatukat, amely lehetőséget kívánt nyújtani az aránytalanul magas üzletbérek leszállítására. A javaslat rámutat a kereskedők leromlott vagyoni helyzetére; megemlíti, hogy a kereskedelmi csődök száma növekszik: 1930-ban 236 volt, 1931-ben már 377 s a helyzet még súlyosbodik. A válságra figyelemmel, a javaslat gazdasági szempontból hasznosnak véli az üzletbéreknek időleges revízióját. — A parlamenti tárgyalások során a javaslat átalakult s a képviselőház és a szenátus eltérő álláspontjának kiegyenlítése után jött létre a szóbanlévő törvény.

A törvény értelmében a főleg üzleti célra használt ingatlanok vagy ingatlanrészeknek olyan bérlője vagy albérlője, akinek a bérleti szerződése 1932. január 1.-e előtt jött létre, a bér leszállítását kérheti, amennyiben a bér a gazdasági viszonyokra figye-

lemmel nyilvánvalóan nem áll arányban azzal az előnnyel, amelyet a bérlő a bérlemény használatából húzhat. A leszállítás iránt csak olyan bérbevevő terjeszthet elő kérelmet, aki vagy személyesen folytatja az ingatlanon a kereskedést, vagy akinek a számlájára folytatja azt más ott.

Ezekkel a bérletekkel a törvény szempontjából egy tekintet alá esnek azok a bérletek, amelyeket 1932. január 1. óta, de a törvény kihirdetése előtt kifejezetten vagy hallgatólag meghosszabbítottak, módosítottak vagy megújítottak, habár az 1932. év előtt kötött bérleti szerződéstől eltérők is a feltételek (1. §.).

A bérleszállítás kérdésében a *békebíró* (juge de paix) határoz a *méltányosságnak megfelelően*. Döntésénél figyelemmel van a folytatott üzletre, — az illető községben és különösen az ingatlan fekvése helyén lévő üzleti forgalomra, — figyelembe veszi továbbá a kikötött bért s a bérlet többi feltételeit, — az ingatlan állapotát, az albérletből származó valóságos vagy rendszerinti bevételt, — a bérlőnek jövedelmét és mindazokat az egyéb elemeket, amelyek a méltányos rendezés érdekében felhasználhatók.

A bér leszállításának bizonyos esetekben alsó határt szab a törvény. A bér ugyanis nem lehet alacsonyabb az ingatlant terhelő ama jelzálogos követeléseknél, amelyekért az ingatlanok megszerzése vagy átalakítása céljából azt 1932. január 1.-e előtt lekötötték.

Ha *albérlő kéri a bérleszállítást*, a főbérlő perbehívhatja a tulajdonost s ilyen esetben a bíróság a méltányosság szerint határozza meg, hogy az albérlőnek engedett bérleszállítás milyen mértékben terhelje a főbérlőt és milyen mértékben a tulajdonost. (2. §.).

Csak átmeneti, ideiglenes rendezést céloz a törvény. A bérleszállítás csupán a törvény kihirdetésétől számított 6 hónapon belül kérhető s a leszállítás pusztán az 1933. április 1.-től 1935. április 1.-ig terjedő időszakra lehet mértékadó. (3. §.)

A törvény módot kíván nyújtani arra, hogy ha a bérleszállítás mellett is esetleg elviselhetetlenül terhes a bérlőre a régi bérlet, attól szabadulhasson, — másrészt pedig a bérbeadó javára is biztosítani kívánja azt a lehetőséget, hogy a leszállított bérű bérletet megszüntethesse. A 4. §. értelmében a bírói bérleszállítás után bármelyik fél *megszüntetheti a bérletet* előzetes felmondással. A felmondási idő a legközelebbi esedékességtől számít s a bérbeadó felmondása esetében 1 év, a bérlő felmondása esetében pedig 6 hó. A felmondás azonban pusztán a bérleszállító határozat jogerőre emelkedésétől számított 3 hónap múltán és ugyanattól számított 6 hónapon belül gyakorolható.

A bérlő javára azt a jogot is biztosítja a törvény, hogy a bérbeadó bérletmegszüntetését elhárítsa magától azzal, hogy a

szerződéses bér fizetését vállalja. A bérlő ezt az elhatározását a bérbeadó felmondásának kézhezvételét követő egy hónapon belül köteles a bérbeadóval közölni.

Ha a bérlő a bérleményen beruházásokat tett, a bérletnek időelőtti megszüntetése esetében ezekért a törvény 5. §-a alapján kártalanítást kívánhat. — A bérletmegszüntetés jogával élő bérlő 1 évig a bérelt ingatlan közvetlen szomszédságában az általa ott folytatott üzlettel azonos vagy ahhoz hasonló üzletet nem nyithat, mert különben kártérítési felelősség terheli.

A törvény eljárási rendelkezéseket is tartalmaz. Ezek szerint a bérleszállítás ügyében minden esetben *előzetesen egyességi tárgyalást* kell megkísérelni (7. §.). Csak ennek megháúsulása után folytatja a békebíró a bérleszállítási kérelem alapján az eljárást. A békebíró határozata ellen *fellebbevitelnek* csak akkor van helye, ha az évi bér összege a 10.000 frankot meghaladja. A fellebbezés tárgyában az elsőfolyamodású törvényszék (tribunal de première instance) egyesbírája dönt (8. §.).

Külföldi állampolgár bérlőkre a törvény csak akkor alkalmazható, ha az illető államának törvénye az üzletbérletekre vonatkozólag a belga állampolgároknak mindazokat a kedvezményeket megadja, amelyeket saját állampolgárainak enged.

A 12. §. kimondja, hogy a törvény rendelkezéseivel ellenkező kikötéseket és megállapodásokat nemlétezőknek kell tekinteni s hogy azok hatálytalanok.

Nagyjában hasonló elgondolással rendezte a belga törvényhozás a *haszonbérletek időleges leszállításának* kérdését is az 1933. évi augusztus 10.-i törvényben [10. août 1933. — Loi temporaire relative à la réduction de certains fermages (Moniteur du 13 août 1933)]. Ez az utóbbi törvény azonban 1938. január 1.-ig terjedő időre nyújt lehetőséget a haszonbérek leszállítására s a leszállított haszonbérek — a gazdasági viszonyok változása esetében — az említett határidőn belül további leszállítását vagy esetleg felemelését is lehetővé teszi. — A haszonbérleteknek időelőtti megszüntetésére ez a törvény nem nyújt módot.

Dr. Schulcz Ferenc.

JOGGYAKORLAT.

A judikatura kiemelkedő döntései.') Bírói gyakorlatunk uralkodó témája: a *gazdasági lehetetlenülés*, amely az inflációs idők hasonló névvel nevezett jelenségével ellentétben a pénz értékemelkedésének és a jóságok értékcsök-

*) E címen joggyakorlati szemleurovatunk élére új, vezércikket írtatunk. E vezércikkben áttekintést adunk a legfrissebb és a gyakor-