

elsiklik. Ilyen körülmények között könnyen el lehet képzelni akár azt is, hogy, teszem, egy bünszövetkezet tudatos: összejátszással — esetleg jóhiszemű protektorok felhajszo- lásával — kivesse hálóját egy elhunyt gazdag ember hagyatékára olyan gyermekek törvényesítésének címe alatt, kikhez az elhunytak semmi köze nem volt, — mindezt anélkül, hogy az érdekelt örökösök még csak szóhoz is jutnának a maguk védelmére.

Mindezeket a most kifejtett aggodalmakat sokszorosan súlyosakká teszi az a körülmény, hogy a könnyen elképzelhető visszaélések az államfő köpenye alatt kereshetnek fedezetet, ami, ha valahogy egyszer csakugyan megtörténék, természetesen a legkínosabb helyzetet teremtené. Ép az államfő tekintélyének feltétlen védelme parancsolja tehát, hogy az általa osztogatandó kegyelem mindenkor az: emberileg legszilárdabb alapon; tehát bírói ténymegállapításon nyugodjék. Ez semmikép nem ellenkezne a törvényesítés megadásának kegyelmi jellegével (mintahogy ez a BGB-ben is megmaradt, — v. ö. 1734. §.), csak a kegyelem számára biztosabb alapot teremtené.

JOGALKOTAS:

Az új lakbérleti szabályrendelet-tervezetről. A Fővárosi Köz- löny XLIV. évfolyamának 29. száma közli az új lakbérleti szabályrendelet-tervezetet. A tervezet, mint a régi szabályrendelet, főleg dispositív szabályokat tartalmaz. Feltétlen helyeselhető, hogy a felek szabadon dönthessenek a bérleti jogviszonyaikról. A szabályrendeletben csak négy cogens intézkedés volt. (Házirend meg nem tartása nem felmondási ok, családfő halála vagy elhelyezése felmondási ok, az első évben béremelési tilalom és a házmesterpénzokról szóló intézkedés.) A tervezet ezenfelül cogensen szabályozza a házhasonbérlet átadását és cogens szabály tiltja a házhasonbérleti jog alhasonbérbe adását. (T. 5. §.) Cogens szabály, hogy a bérlőtől a béren felül külön díj csak a központi fűtésért, melegvízszolgáltatásért és a porszívóért követelhető (T. 16.) Cogens szabály továbbá, hogy a bérbeadó köteles a bérleményt tiszta és használható állapotban átadni, ellenkező esetben a bérlő beköltözés előtt a bérlettől elállhat, beköltözés után felmondhat, és mindkét esetben követelhet kártérítést. Cogensen szabályozza a rendelet a-szolgálat- ügyelők viszonyát is. Ezekhez a szabályokhoz még csatlakoznak a közigazgatási és büntető szabályok is, melyek természetsze-

rűen szintén cogensek. A tervezetben, tehát a cogens szabályok nagy tért nyertek sokszor indokolatlanul is.

A lakbérleti szerződést, mint régen, most is szóban és írásban lehet megkötöni. Néhány esetben kötelező az írásbeli forma. Ez nagyjában összeesik a régi rendelet megfelelő intézkedéseivel. Ujdonság, hogy a járulékok kikötéséhez a jövőben nem kell írásbeli forma, ezzel szemben írásbeli forma szükséges a jövőben a multtól eltérően az oly szerződéshez, amely szerint „a bérlő a kereskedés vagy ipar folytatására vagy raktározás céljára bérelt helységben lakni jogosult; amely a bérlőt az egész bérlemény albérlébe adására jogosítja és amely szerint a bérlő a lakás céljára bérelt helyiség egy részét albérlébe nem adhatja.” Jogászi szemszögből vizsgálva a dolgot, kétségkívül kívánatos a rendeletről eltérő és fontosabb kikötések érvényességét az írásbeli formától függővé tenni, hisz a gyakorlat mutatja, hogy a szóbeli megállapodásoknak a perbeli bizonyítása milyen nehézségekbe ütközik, másrészt, mily könnyű koholt szóbeli megállapodások hangoztatásával a pert elhuzni. Hogy az írásbeliség kiterjesztésért mégsem tudunk lelkesedni, annak az oka inkább gazdasági, mint jogi. Köztudomású, hogy a szerződő felek főleg azért idegenkednek az írásbeli formától, mert ezután magas illeték jár. Különösen súlyos az az intézkedés, hogy az illeték alapjául még akkor is három évi bér veendő, ha maga a szerződés rövidebb időre, pl. csak egy évre szól. A háztulajdonosra nézve kedvezőtlen beralakulás következtében ezt az illetéket a bérlőkre áthárítani többnyire nem lehet, így ezt is a háztulajdonos köteles viselni. Így az írásbeliség kiterjesztése a háztulajdonos újabb megadóztatását vonja maga után és megnehezíti a szabad szerződéskötést.

Különbséget tesz a tervezet a bérlés és a haszonbérlés között. Az elválasztó vonal ott van, hogy bérléssel állunk szemben, ha a bérlő *maga* használ (vagy háznépe) egy vagy több bérleményt, a haszonbérlő *több* bérleményt bérel, nem hogy maga használja, hanem, hogy másoknak bére (és pedig főbére) adja. Szigorúan szabályozza a tervezet a házhaszonbérbeadást, írásbeli formát ír elő. A szerződést az előjáróságon kell bemutatni, amely ezt nyilvántartja, bárki megtekintheti és hiteles másolatot vehet. Tilos az alhaszonbérbeadás.

Az eddigi helyzettől eltérően, házastársak közös lakására azt a vélelmet állítja fel a tervezet, hogy az egyedüli bérlő a férj, habár a lakbérért a feleség is egyetemleg felelős. Viszont ha a feleség a szerződést kizárólag a maga nevében köti, úgy ő az egyedüli bérlő, bár a férj egyetemleg szavatol a bérért. Úgy véljük, kár az eddigi helyzeten változtatni. A jogfejlődésünk arrafelé irányul, hogy a feleséget a férjjel egyenrangúnak tekintse. És mindinkább megszűnik a régi felfogás, mely a férjet

tekintette a család urává. Miért hozza vissza ezt a felfogást a tervezet? Ezen dogmatikai aggályon kívül praktikus életben is zavarokat fog okozni a rendelet. Eddig minden jognyilatkozatot jogérvényesen lehetett intézni a közös háztartásban lakó feleséghez. Ez azért lenyeges, mert a feleség többnyire inkább van otthon, mint a kenyérkereső pályán lévő férj. A gyakorlat azt mutatja, ha a házfelügyelő vagy házgondnok valamelyik lakásban megjelenik valamely jognyilatkozat megtétele céljából, többnyire a feleséget szokta otthon találni. De ehhez jogérvényes nyilatkozatot nem intézhet. Ez persze mindkét félre nézve hátrányos. Bár ez szerződésileg kiküszöbölhető, azonban a szerződés hátrányairól fentebb szoltunk.

Örvendetes újítása a tervezetnek, hogy a bérlők és bérbeadók ha bizonyos nyilatkozat megtételére írásbeli forma van előírva, azt ajánlott levél útján megtehetik és a feladástól számított bizonyos időn belül ez hatályosnak tekintetik, akár megkapta a címzett, akár nem. Bizonyára megszűnik ez által a felmondási perek stereotip védekezése „nem kaptam felmondó levelet”, ilyen védekezéssel szemben nem kell többet felperesnek póstai tudakozódványt csatolni és esetleg elveszteni a különbeni igazságos keresetét, mert alperesnek sikerült valamely furfang által a kézbesítés elől elmenekülni. A jövőben elég lesz a levélmásolat és a feladóvevény becsatolása.

A tervezet szerint a bér ellenérték a bérbeadó valamennyi szolgáltatásáért. Különdíj csak központi fűtés, melegvíz, porszívó vagy üvegbiztosításért számítható. Nem számítható tehát különdíj liftért, mosókonyhahasználatáért stb. Természetesen ezenfelül fizetendő a házmesterpénz és ahol a vízfogyasztást külön órával mérik, a bérlő által fogyasztott víz.

A bérnegyedben fizetendő bérre a tervezet is megadja a havi részletfizetési kedvezményt és véget vetve az eddigi bizonytalanságnak, kimondja, hogy a részlet meg nem fizetése az egész bérnegyedet esedékessé teszi.

Liftet — ha az épületben van — mint fent említettük, a bérlő díjtalanul veheti igénybe, a központi fűtésért más megállapodás híján a bér 20%-a, meleg vizért a bér 5%-a jár.

Új a tervezetben, hogy a törvényes zálogjog nem terjed ki oly dolgokra, melyek végrehajtás alá nem vonhatók. A jövőben tehát nemcsak a végrehajtási törvény novellájának 2. §-a értelmében mentes ingókra nem gyakorolható a törvényes zálogjog, hanem nem gyakorolható a Te. 66. §-ának értelmében a törvényes zálogjog oly ingókra, melyekről a ténykörményekből nyilvánvaló, hogy nem végrehajtást szenvedő tulajdonát képezik. A jövőben tehát nem gyakorolhat — a szabályrendelet szerint törvényes zálogjogot a bérlő birtokában lévő pl. oly könyvre, melyek közkönyvtár pecsétje van, vagy a garagebérbeadó nem

gyakorolhat törvényes visszatartási jogot a garageban álló, de az igazolólapból kitűnőleg nem a bérlő tulajdonát képező autókön. Véleményünk szerint azonban a szabályrendelet-tervezet beleütközik erősebb jogszabályba és pedig a végrehajtási törvény 72. §-ába, mely törvényes zálogjogot constituál a bérbeadó javára a bérlemény területén lévő összes ingókra — tekintet nélkül, hogy azok egyébként végrehajtás alá volnának vonhatók, vagy nem.

Új elvek szerint szabályozza a tervezet a felmondási időt is. Ipari és kereskedelmi célokra szolgáló bérlemények, ha évi bérük az 1.500 pengőt meghaladja, felmondási idejük félév, kisebb bérösszeg esetén három hó. Lakásoknál 3 vagy több szobás lakásnál félév, kisebb lakásnál 3 hó. A mellékhelyiségek e szempontból szobának nem tekinthető.

Megvalósítja a tervezet a proprieté commercial gondolatát is, amennyiben kimondja, hogy ha valaki valamely bérleményt ipari vagy kereskedelmi célra bérel, legalább tíz éven keresztül, ha évi bére 4000 pengőnél kevesebb, úgy csak egy évre, ha négyezer pengőnél több, úgy csak másfélévre mondhatja fel a bérbeadó. Így óhajtja megvédeni a tervezet azt az eszmei értéket, melyet a kereskedőnek vagy iparosnak a hely jelent a vevők odaszokottságánál fogva, nehogy a versenytárs „kisteigerolhassa”.

A probléma a mai gazdasági viszonyok közepette nem nagyon aktuális, hisz örül a háztulajdonos, ha fizető bérlője van, nem hogy felmondana. Minden esetre helyes azonban a jövőre való gondoskodás, hisz jöhetnek és remélhetőleg jönnek is jobb gazdasági viszonyok, amikor a probléma megint aktuálisvá válhatik. Hibája a rendeletnek, hogy egyformán védelemben részesíti az összes bérlőket tekintet nélkül, hogy jelent-e rájuk eszmei értéket a hely vagy nem. A kis vendéglőnek megszokott törzspublikumával életkérdést jelenthet a megszokott utcasarok. A textilárú képviselőnek, mely vevőit ügynökök, utazók és levelezés útján szolgálja ki, közömbös a hely. Mégis egyforma védelemben részesül mind a kettő. Másik hiba, hogy nem különböztet a rendelet aszerint, hogy ki milyen érdemeket szerzett, a hely értékének a növelése érdekében.

Magánuton felmondani ezentúl csak írásban lehet. A felmondásra 48 órán belül kell nyilatkozni, ha ez nem történt meg, úgy a felmondó fél köteles a felmondás közlésétől számított 8 napon belül a felmondás érvényességének kimondása érdekében a keresetet beadni. Logikusabb az új rendelkezés, mint a régi, amikor nem volt a felmondás elfogadására határidő szabva, ezzel szemben megvolt a határidő a kereset beadására 8 nap.

Szabályozza a tervezet a házközvetelő (gondnok) jogviszonyait is a cégvezető jogosítványaihoz hasonlóan. Szigorúan előírja a

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-