

attól sincsenek elzárva, hogy az új keresetet az alapper megújításával kapcsolatban feltételesen érvényesítsék arra az esetre, ha a perújítási kereset nem vezetne sikerre (P. IV. 1029/1938.).

A mellékbeavatkozó a támogatott fél pervesztessége esetén az ellenfélnek a támogatott féllal együtt az okozott költségeket az általános szabályok szerint egyetemlegesen megtéríteni tartozik. Ez áll még akkor is, ha a mellékbeavatkozás külön költséget nem okozott. Ilyenkor a mellékbeavatkozó a beavatkozástól kezdve felmerült költségek aránylagos részéért, amelynek összegét a bíróság állapítja meg, a támogatott féllal együtt egyetemlegesen felel (P. VII. 1466/1938.).

*

A kir. Kúria jogegységi tanácsának 92. sz. polgári döntvénye szerint az olyan épületet, amelyet az idegen ingatlan ideiglenes használatára kötelmi jogi címen jogosult végrehajtást szenvedő az ingatlanon emelt és amelyet az ingatlan tulajdonosával szemben fennálló jogviszonynál fogva használati jogának megszüntével lebontani vagy lehordani jogosult, vagy köteles, ingó módjára kell végrehajtás alá vonni. — A döntés ismét szép példája annak, hogy az eljárási — az adott esetben végrehajtási eljárási — szabályok igen sokszor csak függvényei anyagi jogi jogtételeknek. A döntést a kir. Kúria arra alapítja, hogy az az épület, amely az épületet emelő fél és az ingatlantulajdonos jogviszonyánál fogva nincs állandóságra szánva, kivétel az alól a szabály alól, hogy aedificium solo cedit. A döntés szerint még az sem lényeges, hogy az építmény maga ideiglenes jellegű-e vagy sem. Így tehát tekintet nélkül arra, hogy az épület telekkönyvezett vagy nem telekkönyvezett ingatlanon áll-e, az épület ingó-nak tekintetik és az ingófogalás szabályai alá esik. Így tehát az, ingó vagy ingatlan-e az ily épület, azon fordul meg, hogy a reávonatkozó jogviszonyok az ingatlanokkal való állandó kapcsolatot szándékolják-e, vagy pedig csak az ideiglenes összefüggés volt intencionálva.

Dr. Vági József.

Tulajdonközösség megszüntetése bírói árverés útján.

A háború alatti kivételes intézkedés folytán fejlődött ki az a gyakorlat tulajdonközösség megszüntetése tekintetében, hogy ily irányú kereset időelőttiség okából el nem utasítható ugyan, de a bírói árverés csak akkor kérhető, ha az ingatlanok bírói elárvereltetésére felállított korlátozás hatályon kívül helyezték. A 800/1922. I. M. sz. rendelet ezt a korlátozást hatályon kívül helyezte és azután fejlődött ki az a gyakorlat, hogy a mai idő a bírói árverés útján eszközlendő tulajdonközösség megszünte-

tésére alkalmatlan. Kb. másfél évtizeden át uralkodott ez a gyakorlat és nem régen jelent meg a kir. Kúria V. 4316/1937. sz. határozata, mely az eddigi gyakorlat tekintetében kimondja, hogy az egész általánosságban már fenn nem tartható.

Visszapillantást vetve az eddigi gyakorlatra, mindenekelőtt azt kell megállapítanunk, hogy a tulajdonközösség megszüntetése a jogszabály, amely alól csak kivételként jelentkezik az alkalmatlan idő. Ezt bíróságaink azzal indokolták, hogy az ingatlanok értékének változásai és a pénzszüke mellett bizonytalan, hogy kifejlődhetik-e oly egészséges verseny, mely biztosítja azt, hogy az ingatlan árverésen valódi értékének megfelelő árban eladható lesz-e s nyomós érvként emelte ki több határozat, hogy a tulajdonostárs esetleg lakás nélkül marad és kérdéses, hogy a vételárból alkalmas újabb belsőséget szerezhethet-e. Későbbi határozatok a belsőségek értékének ingadozása mellett, azoknak a békebeli értéken alul való maradását emelik ki, sőt a C. V. 5977/1930. sz. határozat legfőbb okul azt hozza fel, hogy a jelenlegi idő, „mert a rendkívül súlyos gazdasági viszonyok között az ingatlanok értéke jelentékeny mérvben csökkent“, nem alkalmas az ingatlanokra vonatkozó tulajdonközösség megszüntetésének árverés útján való eszközzésére.

Az alkalmatlan idő tehát mint kivétel jelentkezett a szabály alól és e kivételben a gyakorlat újabb kivételként termelte ki azokat az eseteket, amikor az általános szabály érvényesülhetett. Ilyennek tekintette a gyakorlat azt az esetet, mikor a tulajdonostárs törhetetlen magatartása miatt az ingatlan pusztulásnak volt kitéve, vagy a felek egyáltalában nem voltak abban a vagyoni helyzetben, hogy a karbantartási költséget fedezhessék és így az ingatlan pusztulásnak volt kitéve, vagy ez amiatt fenyegetett, mert a felek engesztelhetetlen gyűlöletben voltak és emiatt a tartozás kérdésében megegyezni nem tudtak. Ezen kivételek köre azonban igen szűk mértékben fejlődött csak ki, amit mutat az, hogy több határozat szerint nem tekinthető alkalmatlan időben a tulajdonközösség megszüntetésére megfelelő oknak az pl., hogy a ház rozoga állapotban van és az tatarozásra szorul, vagy hogy a kérelmező napszámból tártja fenn magát idegenben, vagy hogy beteges és életviszonyai megjavítása végett lenne szüksége házrészének egyenértékére, sem az, hogy a tulajdonostárs az egész ingatlant, tehát a kérelmező jutalékát is kihasználván, jogtalan vagyoni előnyt élvez, mert a tulajdonostárs közös birtokbabocsájtásra, vagy az elvont hasznok megtérítésére perrel szorítható.

A fentiek szerint kb. másfél évtizede kifejlődött és kivételes gazdasági viszonyokra támaszkodó joggyakorlat megszüntetése a fent idézett határozat alapján remélhető. Ez az 1938 január 26.-án hozott határozat az elbírált esetben a tulajdonközösséget a peres felek által kérhető bírói árverés útján a feltétellel szünteti meg, hogy az ingatlan a bírói árverésen az ítéletben meghatározott vételáron alul nem adható el. (Hasonló ehhez a C. V. 409/1929. sz. határozat, mely a tulajdonközösségnek alperesek törhetetlen magatartása miatt való megszüntetését

rendelte el, úgy, hogy ha az árverésen megajánlott vételár 4000 P-t el nem érne, a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetésének helye nem lehet. A gyakorlatnak ily alakulása határozott jogfejlődésnek tekinthető, mert adó- és értékbizonyítványon, illetve a Te. 80. §-a szerinti szakértői becslésen alapuló kikiáltási árnál megnyugtatóbb a bírói mérlegeléssel megállapított legalacsonyabb eladási ár). A most hozott határozat indokolása szerint, mivel az ingatlan nagyközségben, forgalmas utvonalon fekszik, okszerű következtetés vonható arra, hogy a kereseti ingatlan bírói árverésen megfelelő áron lesz értékesíthető. A kir. Kúria szerint „a háború okozta válságos viszonyok folytán előállott értékesítési lehetetlenségre és akadályozottságra kialakult az a bírói joggyakorlat..., amely a tulajdonközösségnek bírói árverés útján való megszüntetésére az időt alkalmatlannak találta... a jelenlegi változott közgazdasági viszonyok között egész általánosságban, — az egyes esetekben fennforgó körülmények és a helyi értékesítési viszonyok mérlegelése nélkül már fenn nem tartható.“ A továbbiakban kitér az indoklás arra, hogy nem tartható fenn mereven a jelzett gyakorlat a pénz értékének állandósulása, a hitelviszonyok fokozatos javulása, az ingatlanok és azok hozadékának értékelkedése miatt sem, melyek valószínűvé teszik, hogy az ingatlanoknak bírói árverés útján való értékesítése megfelelő eredménnyel jár, annál is inkább, mert a tulajdonostársak a pénz és hitelviszonyok javulása következményeképpen árajánlataikkal a megfelelő ár kialakítását előmozdíthatják és nem lát okot a kir. Kúria az eddigi gyakorlatnak a változott életviszonyok között egész általánosságban az adott eset és körülmények vizsgálata nélkül való további fenntartására.

Remélhető, hogy ez a határozat végét jelenti annak, a gyakorlatnak, mely a háború utáni időket mostanáig alkalmatlannak tekintette a tulajdonközösségnek árverés útján való megszüntetésére. Meg kell azonban állapítani, hogy ez a határozat sem tekinti a mai időt a gazdasági viszonyok javulása folytán fenntartás nélkül alkalmasnak tulajdonközösségnek árverés útján való megszüntetésére, mert a határozat szerint az eddigi gyakorlat „általánosságban“ „mereven“ fenn nem tartható és mert abból a szempontból, hogy megfelelő ár elérhető lesz-e, figyelembe veszi azt, hogy az ingatlan nagy községben, forgalmas utvonalon fekszik. A határozatnak ez a része alkalmasnak mutatkozik arra, hogy más házak, belsőségek tekintetében továbbra is fenntartassék a gyakorlat, mely a mai időt alkalmatlannak tekinti. Holott kis községben, vagy nem forgalmas utvonalon fekvő ingatlanra a verseny épp úgy kialakulhat, hiszen kis községben vagy nem forgalmas utvonalon fekvő ingatlan értéke is kisebb és kisebb helyeken, még nagy községben is a házaknak nagyobb része, kevésbé forgalmas helyeken. mellékutcákban fekszik és éppen olyankor amikor a gazdasági viszonyok kedvezőlenek. a kereslet éppen a kisebb értékű házak iránt mutatkozik meg nagyobb mértékben.

Felmerül tehát a kérdés, hogy lehet-e a mai időket a gaz-

dasági viszonyok fokozott javulása és egyéb szempontok figyelembevételé folytán alkalmasnak tekinteni arra, hogy a jogszabály tulajdonközösség megszüntetése tekintetében teljes egészében érvényesüljön és egyben az idevonatkozó — szétszórtan jelentkező elvek összefoglalásával és kiegészítésével meghatározandó volna, mert az újabb — a régi szabályhoz visszatérő — gyakorlat még kialakultnak nem tekinthető, hogy mely idő tekintendő a fentiek szempontjából alkalmatlannak.

Kétségtelenül alkalmatlan az oly idő és hely, amikor és ahol a lakásforgalmat rendelkezések korlátozzák, tehát lakás szerezhetése kilátástalannak tekinthető.

Alkalmatlan az az idő is, amikor a pénz értéke nem állandó és az ingatlanok értéke ennek folytán erősen hullámzik. Helyesebben szólva az árverés szokott módja alkalmatlan ilyen időben, mert a tulajdonközösség sérelem nélküli megszüntetése ily időben is megoldható volna, ha a legalacsonyabb vételár melyen alul az ingatlan el nem adható, (mint a legújabban hozott határozatban) a bíróság által az ítéletben határozatnák meg és pedig akként, hogy alapul veendő arany, vagy gabona mennyiség árveréskori értékét érje el a legalacsonyabb ajánlat. Szokáttan, mert a törvény által nem ismert és nehézkesnek tűnő árverési mód volna ez, de a méltánylandó körülmények lehetnek olyanok a kérelmező részéről, hogy az alkalmatlan időben való vagyontközösség megszüntetést indokolttá teszik és a jog célja egyuttal az azt tevő szabályok minél tágabb körben való alkalmazhatósága és a kisebb jelentőségű technikai kérdések módosításának szüksége nem lehet oka a jogszabály félretételének.

Alkalmatlan az idő olyankor is, amikor az ingatlanok árai alacsony színvonalon állanak, mikor tehát az áraknak bizonyos időbeli (így az elmúlt kb. másfélévtizeden át a háború előtti) árakhoz való viszonyítása folytán mutatkozik kedvezőtlen eltérés, s amikor a vételi kedv is rendszerint csökkentnek mondható. Ekkép egy gazdasági fellendülést követő lanyhaság is oka lehet az alkalmatlan időre vonatkozó szabály alkalmazásának.

Ebből a szempontból mindenkéltől az volna a méltányosság követelménye, hogy ilyen kedvezőtlen eltérés, ha az hosszabb időn át tart, már ne tekintessék oly körülménynek, mely az időt a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetésére alkalmatlanná teszi, mert hiszen az egyik fél reménye az árak bizonytalan időben bekövetkező emelkedéséhez nem lehet ok arra, hogy a másik fél vagyontát ne használhassa és arra legyen kényszerítve, hogy értékesíthetetlen tőkéje után csak a kényszerü elvont hasznokat élvezhesse. Épp ezért a mai időket általanosságban alkalmasnak kellene már tekinteni a tulajdonközösség árverés útján való megszüntetésére, hiszen maga az idézett határozat megállapítja az ingatlanok és azok hozadékának értékemelkedését. Sokak szerint a mai árak a háború előtti árakat el is érik, viszont kétséget kizáró ily megállapítás csak statisztikai adatok alapján volna eszközölhető.

Az alkalmatlan idő kivételeként jelentkezik a szabály alól

az arra alapított gyakorlat alapján a méltányosság, mert figyelembe vétetik oly gátló körülmény, az egyik fél javára, amit a kérelmező magára nézve nem tart annak. A méltányosság rendszerint annak a félnek a javára szokott alkalmaztatni, aki a házat használja. A viták ugyanis nagyrészt csak egy lakásos, esetleg két lakásra osztható vidéki házak körül merülnek fel, ott lévén a társ részéről másképp lehetetlen az értékesítés, mint az egész ház eladása útján. Méltányosság azonban az egyik fél javára lehet méltánytalan a másik féllel szemben és az ügynevezett alkalmatlan időben annak elbírálásánál, hogy a tulajdonközösség bírói árverésen megszüntethető-e, vagy az alkalmatlan idő miatt az ily kérelem mellőzendő-e, az a kérdés volna vizsgálendő, hogy *melyik fél érdekei érdemelnek nagyobb mértékben méltánylást.*

Annál is inkább ez alapon volna eldöntendő alkalmatlan időben is az ily kérdés, mert mikor a házak árai süllyednek, rendszerint más dolgok árai is csökkennek, a lakbér is kisebb — tehát a tulajdonosok veszteség nélkül fektethetik be a befolyt vételárat és rendszerint olcsóbban kaphatnak lakást is.

Az egyik oldalon áll tehát az ár emelkedéséhez fűződő remény, a lakást használó társnak a használathoz fűződő érdeke, esetleg megerősítve azzal, hogy az illetőség árából megfelelő lakást nyújtó házat nem tud venni és más erre fordítható vagyona sincs, vagy azzal, hogy adósságai miatt a vételárból nem részesülne stb., a másik oldalon pedig állhat a társtulajdonos érdeke, hogy a vételárból az ő viszonyainak megfelelő lakással rendelkező házat vehet, hogy a vételárból egzisztenciát teremthet, hogy arra gyógykezelés céljából volna szüksége, hogy a társtól az elvont hasznokat nehezen, vagy különösen ma a fedezeti elvre való tekintettel úgy sem tudja megkapni, továbbá, hogy mivel a közös tulajdont képező ingatlan adója egyetemlegesen terheli a feleket, az ő illetősége a társ adójával megterhelhetik stb.

Ha különös méltánylást érdemlő körülmény az egyik társ részéről sem forog fenn, akkor az árak alacsony, de állandó jellegűvé vált színvonala folytán az áremelkedéshez fűződő reménynél méltánylandóbb érdek a vagyon értékesíthetése és csak ha a birtokló a befolyó vételáron megfelelő házat nem tudta venni és a kérelmező vagyoni viszonyai az eladást nem indokolják — szolgálhat ez a helyzet kivételként. Viszont ily esetben fokozott mértékben vizsgálendő, hogy nem él-e vissza a lakást használó fél azzal, hogy a társ esetleg csak jóval csekélyebb illetőséget szabadkézből meg nem veszi, illetve, hogy azt megvenni módjában állna-e.

Különösen figyelembe veendő, hogy a tulajdonosok maguk is nem-e az ú. n. alkalmatlan időben, tehát alacsonyabb áron szerezték az ingatlant, azaz fektettek-e nagyobb összeget az ingatlanba, mint amennyi az árverésen remélhetően befolyik. Így különösen más szempontok szerint volna elbírálendő a kérdés, mikor a szerzés ingyenes, tehát a megajándékozottak és örökösök szempontjából, mert hiszen ajándék vagy öröklés tárgyát.

reménybeli áremelkedés nem képezheti. Sokszor a szülőkkel együtt lakó fél használatában marad az ingatlan a szülők halála után, tehát a birlaló örökrésze gyümölcsözők szemben örökös-társaival, akiknek illetősége alig gyümölcsözők valamit s akik esetleg csak kötelesrésznek megfelelő értékű rész öröklésével oly vagyonhoz sem jutottak, mintha kötelesrészre szorítottak volna, amit pénzben kaptak volna meg.

Az alkalmatlan idő kivételénél méltánylandóbb lehet a tulajdonostársnak — esetleg csak időleges — helyzete ami a vagyonszövetség megszüntetés akadályául volna tekintendő, hiszen ezek a személyes körülmények sokkal méltánylandóbbak lehetnek, mint az úgynevezett alkalmatlan időben a remélhető értékelkedés.

Dr. Molnár Pál.

Két kérdés a kártérítési jog köréből.

I. *Két veszélyes üzem balesete.* Dr. Büki Dénes érdekes cikket írt a Polgári Jog idei márciusi számában az 551. sz. elvi határozat és a 84. t. ü. h. viszonyáról. Fejtegetéseit sem jogdogmatikai, sem jogpolitikai szempontból nem helyeselhetem.

Dr. Büki az az állítása is kiigazításra szorul, hogy a kérdéssel a joggyakorlat és a jogirodalom csak mellékesen foglalkozott. Egyes kir. ítélőtáblák gyakorlatában e kérdésben ellentétes felfogás jutott kifejezésre és e nézetüket a bíróságok részletesen indokolták. A kir. Kúria állásfoglalását, mely szerint két veszélyes üzem találkozása esetén a 84. t. ü. h. második bekezdésének rendelkezései változatlanul alkalmazandók, több ítéletében részletesen megindokolta, így pl. a P. II. 3403/1930. sz. döntésében. A jogirodalomban e sorok írója a Polgári Jog 1931. évi 2. számában külön e kérdéssel foglalkozott.

Az 551. számú elvi határozat kimondja, hogy két veszélyes üzem balesete esetében a veszélyes üzemek egymásközi felelősége szempontjából az általános magánjogi szabályok alkalmazandók. A határozat indokolása azon alapszik, hogy mivel a veszélyes üzemek szigorúbb, tárgyi felelősége az üzem veszélyességének a következménye, mikor ez a veszélyesség mindkét oldalon, úgy a károsító és a károsult, illetve a kölcsönösen károsító és károsult oldalon fennforog, a viszonyos veszélyesség folytán e kivételes, szigorúbb szabályok alkalmazásának nincsen helye. De ide kellett jutnia a joggyakorlatnak jogtechnikai okokból is. A veszélyes üzemeknek kártérítési felelősége az 1874. évi XVIII. t.-c. (vasutak felelősége) analógiáján alapul. A törvény a bizonyítás terhét áthárítja a károsító üzemre, az üzembentartó csak a mentesítő okok bizonyítása esetén mentesül a kártérítési felelősség alól. Ilyen mentesítő ok a károsult vétkessége. Ha már most két veszélyes üzem, pl. két automobil összeütközéséből ered a kár, úgy a tárgyi felelősség szabályainál fogva, mivel mindkét oldalon veszélyes üzem szerepel, mindegyiknek a másik vétkességét kellene igazolnia, illetve a bizonyítási teher