

követelését. Mindkét esetben az alperesek az 1874. XVIII. t.-c. 9. §-ában szabályozott elévülésre hivatkoztak. Ezek az esetek csak az abban a negatívumban rokonulnak ide, hogy a kereset jogalapja más, mint az id. t.-c.-ben szabályozott objektív felelősség. A JEH. határozat alapján ez a negatívum elég ahhoz, hogy a rövid elévülés ne nyerjen alkalmazást.

M.

**Üzem jogalanyisága — kollektív szerződés.** A „Polgári Jog” 1929. évi egyik számában (217. l.) az akkori munkásbiztosítási felsőbbíróság döntvénye kapcsán kiemelttem azt a szóbanforgó döntvényben is kifejezésre jutott jogfejlődési tendenciát, amely az „üzem”-et, az eddigi jogtárgyat jogalanyi rangra emeli, a jogi vonatkozások kapcsoló szempontjává teszi. Az üzem jogalanyi kialakulásának — bizonyára túlzott következtetés ennek a terminológiának a használata, amely egyébként csak a fejlődés irányvonalára, nem egy fejlődési processus lezáró eredményére akar utalni — most egy újabb illusztrálásául szolgál az 1800/932. sz. rendelet (Budapesti Közlöny, 1932. március 24-iki számában), amely cukorrépa termelők és a cukorgyárak közötti jogviszonyokat szabályozza. Ez a rendelet egyebek között a következő intézkedést tartalmazza: „Termelő alatt a termelő gazdaságot kell érteni a tulajdonos, vagy hasonbérli személyében létrejött változásra való tekintet nélkül”. A „termelőgazdaság” tehát a „termelő” personificatióját kapja itt meg. A functionális jogfejlődés, amely Spengler óta számos jogászt foglalkoztatott — nyilvánul meg az üzemnek, tehát egy funkciónak a jogalanyiság felé való haladásában a funkcióval a jogi szabályozás alakulására való kihatásában.

A hivatkozott rendelet a jogfejlődés szempontjából még egy érdekes adalékot szolgáltat. A rendelet kimondja, hogy a cukorgyár és a termelő egymásközötti viszonyában érvényesülnek a cukorgyári, illetve termelői érdekképviseltek között létesített és a kormánynak bemutatott megállapodások. A két érdekképviseltek megállapodása tehát a rendelet révén kollektív szerződés jellegét kapta, amely alkalmazásra talál a vonatkozó megállapodás megkötésétől távolálló érdekeltek jogviszonyában is.

További fejtegetésekbe ezúttal nem bocsátkozunk és a soroknak inkább csak az anyaggyűjtés munkája és a figyelem felkeltése volt a célja.

B. S.

**Bérekamatok.** A megnehezült gazdasági viszonyok között, amikor a pusztá létfenntartáshoz szükséges pénz előteremtése is sokszor leküzdhetetlen nehézséget okoz az emberek ezreinek, s mikor a lakások és üzlethelyiségek bérlői csak a legnagyobb



erőfeszítésekkel képesek bérfizetési kötelezettségüknek megfelelni, mindinkább gyakran merül fel a kérdés, vajjon megilleti-e valamely bérlőt a jog ahhoz, hogy bérét, negyedévi esedékeség helyett havi részletekben fizessen, s ez esetben követelhető a bérbeadó a bérnek ilymódon késedelmesen való fizetése folytán kamatot, s ha igen, milyen mérvűt.

Miután a bérlő által fizetendő kamat mérve, sőt a kamatfizetési kötelezettség fennállása tekintetében is úgy a bérlők, mint a bérbeadók között meglehetősen tájékozatlanság uralkodik, s a főváros területén fennálló bérleti jogszabályok és egymást módosító és kiegészítő rendelkezések nagy száma miatt azok között az ügyvédnek is nehéz eligazodni, nem lesz talán érdektelen az idevonatkozó jogszabályoknak s a jelenleg fennálló helyzetnek rövid tárgyalása.

A 888/1932. M. E. számú rendelet hatályba lépte, vagyis 1932. évi február hó óta a lakás, üzlet, műhely, iroda és egyéb helyiség bérét, ha az előre jár, havi egyenlő részletekben lehet megfizetni; a havi részleteket minden hó ötödik köznapjáig kell kifizetni. (1. §.) A rendelet 3. §-a szerint ezt a kedvezményt csak azon közszolgálati és más olyan alkalmazottak nem vehetik igénybe, akik lakáspénzt évnegyedenként kapnak. Egyébként a rendelet által biztosított részletfizetési kedvezmény minden bérlőre kiterjed, még az esetben is, ha a rendelet életbelépése előtt létrejött bérleti szerződés másképp rendelkezne is. A hivatkozott rendelet tehát, a negyedévi lakáspénzben részesülőkől eltekintve, most már azoknak is megadja a részletfizetés kedvezményét, akik ebben, az eddig fennálló rendelkezések értelmében nem részesülhettek.

Nem ilyen egyszerű azonban a kérdés a bérkamatok tekintetében. A 888/1932. M. E. sz.-u. rendelet 2. §-a szerint részletfizetés esetében a hátralékos részletek után átmenetileg 1932. évi február hó 1.-től április hó 30.-ig terjedő bérnegyedre havonta fél százalék kamatot kell fizetni. Világos ebből, hogy azoknak, akik ezen rendelet alapján részesülnek a részletfizetés kedvezményében, 1932. évi május hó 1.-e után kamatot fizetniök nem kell. Kimondja azonban a rendelet 2. §-ának utolsó bekezdése, hogy a hatályban lévő jogszabályok alapján már élvezett részletfizetési kedvezmények után járó kamatfizetési kötelezettséget ez a rendelkezés nem érinti. A rendelet szerint tehát azok, akik csak újabban részesülnek a részletfizetés kedvezményében, azokkal szemben, akik ezt a kedvezményt már azelőtt is élvezték, előnyösebb helyzetbe kerültek, mert a régi jogosultak továbbra is kötelesek kamatot fizetni.

Nézzük már most, melyek azok a kamatfizetési kötelezettségek, melyeket a rendelet érintetlenül kíván fenntartani.

A 2222/1931. M. E. számú rendelet 7. §-a értelmében a még lakásügyi korlátozások alatt álló, úgynevezett kötött forgalmú

lakások és lakásoknak tekintendő egyéb helyiségek bérlője más megállapodás hiányában az esedékes bért három egyenlő havi részletben fizetheti. Az itt szabályozott részletfizetés esetében, ha az alapbérnek egy évre számított összege az 1400 p-öt meghaladja, havonként  $\frac{1}{2}\%$  kamatot is kell fizetni. Ez a kamat a bérnegyed második és harmadik hónapjára eső két részlet után a bérnegyed második hónapjában, a harmadik hóra eső egy részlet után a harmadik hónapban, mindig az illető hónapra eső bérral egyidejűleg fizetendő. Ezek szerint tehát a második hónapban fizetendő kétszer  $\frac{1}{2}\%$ , vagyis  $1\%$ , s a harmadik hónapban  $\frac{1}{2}\%$ .

Ma már nincs ugyan aktualitása, de azért érdekes megemlíteni, mint az újabb jogszabályainknál általában mutakozó következetlenség egyik megnyilatkozását, hogy a 888/1932. M. E. számú rendelet szerint az 1932. évi februári bérnegyedre szintén havi  $\frac{1}{2}\%$ -ban megállapított kamat a második hónapra eső részlet után a második, a harmadik hónapra eső részlet után a harmadik hónapban volt fizetendő. Ezek szerint tehát a második hónapban fizetendő  $\frac{1}{2}\%$  s a harmadik hónapban, miután ezen részlet két hónapon át kamatozik, kétszer  $\frac{1}{2}$ , vagyis  $1\%$ .

Ismét eltérő kamatfizetési kötelezettség áll fenn az ú. n. szabad forgalmú bérleményekre vonatkozóan. Ezt a kérdést a kevesek által ismert 1631/1927. kgy. számú székesfővárosi szabályrendelet szabályozza, mely a székesfővárosi lakbérleti szabályrendeletnek a bér fizetésére vonatkozó rendelkezéseit módosítja.

A szabályrendelet szerint az üzlethelyiségek, továbbá a háztulajdonos rendelkezése alatt álló, valamint a szabad rendelkezés jogának teljes helyreállta után szabad rendelkezés alá kerülő lakások és egyéb lakásnak tekintendő helyiségek bérlői, éves bérösszegű bérleteknél, ha a bérllet 1927. évi aug. hó 1.-je előtt már fennállott, a negyedévi bért három egyenlő havi részletben fizethetik, hacsak a felek a részletfizetés kedvezményét ki nem zárták. Az 1927. évi aug. hó 1.-je után keletkezett szabad rendelkezés alatt álló bérleteknél a részletfizetés kedvezményében a felek írásbeli megállapodása szükséges, az a bérlőt magának a rendeletnek az alapján nem illeti meg.

Úgy ez esetben, mint az előbb ismertetett 2222/1931. M. E. sz.-u. rendelet esetében az egyes havi részletek minden hó 5.-ik köznapjáig fizetendők, s a részletfizetés kedvezménye a negyedévi lakáspénzben részesülő közszolgálati és egyéb alkalmazotakra nem vonatkozik.

Míg azonban a fentebb tárgyalt két kormányrendelet szerint a bérkamat havi  $\frac{1}{2}\%$ , ami évi  $6\%$ -nak felel meg, addig az 1631/1927. kgy. számú szabályrendelet szerint, részletfizetés esetében, ha az alapbér a 300.— aranykoronát meghaladja, havonta  $\frac{5}{12}\%$ , vagyis évi  $5\%$ -nak megfelelő kamatot kell fizetni,

még pedig a 2222/1931-es rendelethez hasonlóan, a második és harmadik óra eső két részlet után a második, a harmadik óra eső egy részlet után a harmadik hónapban, mindenkor az illető hónapra járó bérrezzlettel egyidejűleg.

Nem jelöli meg a szabályrendelet határozottan, hogy a kamatfizetési kötelezettséget megalapító 300.— aranykorona alapbér alatt negyedévi vagy évi bért kell-e értenünk, minthogy azonban a szabályrendeletnek a részletfizetést tárgyaló fent ismertetett 1. §-a állandóan éves bérösszegű bérleményekről tesz említést, minthogy továbbá éves bérösszegű bérleteknél a bért nem negyedévi, hanem évi összegekben szokták megjelölni, mint-hogy végül alapbér alatt bérleti jogszabályaink és joggyakorlatunk értelmében az évi bér összegét s nem a negyedévi bért kell érteni, kétségtelen, hogy itt is 300.— aranykorona évi és nem negyedévi berről van szó.

Röviden összegezve az előadottakat, megállapíthatjuk, hogy részletfizetés esetében havi  $\frac{1}{2}\%$  kamatot tartoznak fizetni azon kötött forgalmú bérlemények bérlői, melyeknél az évi bérösszeg az 1400.— P. alapbérnek megfelelő összeget meghaladja, s havi  $\frac{3}{12}\%$ -ot azon szabad rendelkezés alatt álló bérlemények bérlői, hol az alapbér a 300.— aranykorona évi bérösszeget meghaladja. Ezek is csak akkor, ha a részletfizetés kedvezményében már az 1932. évi február hó 2.-ika előtt fennállott jogszabályok értelmében is részesültek. Mindazon bérlők, kik a fenti megszorítás alá nem vonhatók, mentesek a kamatfizetési kötelezettség alól.

*Dr. Jablonkay Géza.*

**Külön kielégítésre irányuló dologi igény.** A kényszeregyezségi rendelet 78. §-a szerint semmis az adós és egyes hitelező között létrejött olyan megegyezés, amely egy hitelezőnek a többi rovására külön előnyt ígér vagy biztosít. Külön kielégítésre jogosult viszont többek között az a hitelező, kinek követelése jelzáloggal van biztosítva.

Kérdéses, hogy a két egymással ellentétben nem álló, sőt teljesen különmemű jogszabály között a teljesítés időpontjának eltolódása folytán beállott diszharmónia hogyan egyenlíthető ki.

Az irányadó perbeli tényállás szerint felperes kötelezi magát, hogy alperesekért meghatározott összeg erejéig kezességet vállal, mivel szemben alperesek felperes javára ingatlanukon jelzálogjogot engedélyeznek és az ezt konstituáló bekebelezési engedélyt felperesnek kiadják.

A telekkönyvi hatóság a jelzálogjog bekebelezését fogantositja, azonban az ezt elrendelő végzést alperesek megtámadják azon az alapon, hogy a bekebelezési engedély a Telekkönyvi Rendtartás által megszabott kellékeknek nem felel meg. A jogorvoslatnak helyt adó és a bekebelezés kitörlését elrendelő