

norma? Hogy kössenek az egyesek jogügyleteket, melyeknek célja határozott jogi hatás előidézése, ha a bírótól függ utólagosan, hogy milyen jogi hatás áll be és milyen nem?

Dr. Szladits Károly professzor mondja „Groschmid és a magyar kötelmi jog” című jogászegyleti előadásában: (Jogászegyleti értekezések IV. évf. 1—2. sz.): „...nem szabad felednünk, hogy maga a jogbiztonság egyúttal az egyedi igazság követelménye is. Az igazság *elemi* kívánalmait sérti, ha a jóhiszemű fél egyszerre olyan bírói döntéssel találja magát szembe, amelyet az eddigi jogalkalmazás jóhiszemű mérlegelésével sem láthatott előre. Nem hiába mondja Hedemann „Die Flucht in die Generalklausel” című tanulmányában, hogy a blanketta-szabályok túlságos bőkezű alkalmazása szükségszerűen az egész jogrendszer elpuhulására vezet.”

Az a méltányosság, mely az általános szabályozást akarja feleslegessé tenni, mely az eseti körülmények szerint az előzetes szabályozás korlátja nélkül akarja az anyagi igazságot megtagadni, visszatérés a kádik bölcs eseti bíráskodáshoz, mely kultúránkkal, a jogállam, annál inkább a népjóléti állam céljával ellentétes. A jog, a társadalmi együttélés és együttműködés előzetes szabályozója, szervezete és nem valami határozatlan eszméi cél megsértésének előre nem ismerhető, utólagos megtorlása. Lemondani az előzetes általános szabályozásról, annyi lenne, mint lemondani gondolkodásunk évezredes örökségéről, kialakult szabályairól azért, hogy az ősember ösztönös közvetlenségét visszanyerjük.

Nincsen jogalkalmazás méltányosság, de nincsen igaz méltányosság egyénileg alkalmazandó, előre megállapított jogszabály nélkül. Legyen a törvény méltányos, hogy a jogalkalmazás törvényes lehessen.

Végrehajtás védett gazdák ellen.

A gazdatartozások rendezése tárgyában kiadott rendeletek, nemcsak a gazdaadósokra vonatkozóan tartalmazzak szociális védelmi intézkedést, hanem közről érintik az ország egyéb foglalkozású és hivatalú lakosságának jelentékeny részét, majdnem összességét: mind azokat, akik gazdáknak bármilyen formában hiteleztek. Nagy jelentősége van tehát annak a kérdésnek, hogy a hitelező milyen végrehajtási cselekmények foganatosításával juthat követeléséhez.

A végrehajtási kérdésekkel az e tárgy körben kiadott 3 legjelentősebb rendelet: a 14.000/1933. M. E. sz. rendelet (továbbiakban R.) a 16.200/1933. M. E. sz. rendelet és a 10.000/1935. M. E. sz. rendelet (továbbiakban II. R.) foglalkozik.

A R. 9. §-a mondja ki, mely végrehajtási korlátozások védik a

gazdaadóst és mely végrehajtási cselekményeket nem lehet a gazdaadóssal szemben fogatosítani. „Addig, amíg a gazdaadós az 5—7. §-ban meghatározott szolgáltatásokat teljesíti, a védett birtokká nyilvánított ingatlan haszonvételére végrehajtást elrendelni vagy fogatosítani, zárgondnokot bevezetni, az ingatlanra árverést kitézni vagy megtartani, az ingatlan terményeit, egyéb elváló alkotórészeit és tartozékait, az állat állományt, a termények, a termékek és egyéb hasznok előállítására vagy beszedésére szolgáló gépeket és egyéb eszközöket, az ingatlan terményeiből előállított termékeket és mindez ingóságok tekintetében fenálló vételárkövetelést, úgyszintén a gazdaadós lakásának szokásos berendezési és használati tárgyait végrehajtás alá vonni vagy árverésen eladni nem lehet.”

A R. kétféle követelést ismer: *korlátozás alá eső és korlátozás alól kivett követeléseket. A korlátozás alól kivett követeléseket a R. 14. §-a sorolja fel.* „A végrehajtás és csőd korlátozására vonatkozó rendelkezések alá nem esnek: 1. az 1933. évre kivetett együttes kezelésbe vont közzadóknak az a része, amely az 1933. év folyamán pénzben vagy terményekben teljesített fizetésekkel fedezve nincs, továbbá az 1934. évi január hó 1. napjától kezdve esedékessé váló együttes kezelésbe vont közzadók, végül az esedékesség idejére tekintet nélkül minden más köztartozás, kivéve az 5. §. 1. bekezdésének 3. pontjában meghatározott tartozásokat; 2. a 8650/1933. M. E. számú rendelet értelmében felajánlott vagy a lefoglalt, de be nem szolgáltatott gabona értékének megfizetésére irányuló követelés; 3. az 1932. évi március hó 31. napja után keletkezett magánjogi követelés, kivéve a jelen rendelet életbelépése után pénzkölcsönből vagy áruhitelből eredő követelést; a korábban már fennállott tartozásokról váltó kiállítás, a már fennállott tartozásnak egyébkénti megújítása vagy elismerése nem akadályozza a jelen fejezet rendelkezéseinek alkalmazását; 4. a tartásdíj és életjáradék, de a már lejárt követelésből legfeljebb egy fél-évi járandóság; 5. az 1931. évi augusztus hó 31. napja után esedékessé vált és a jelen rendelet hatálya alatt esedékes kárbiztosítási díj; 6. a bérleti vagy haszonbérleti viszonyból eredő követelés, ideértve az ilyen jogviszony alapján megtérítendő köztartozásokat is; 7. az idegen vagy von kezeléséből befolyó érték kiszolgáltatására irányuló követelés; 8. tiltott cselekményből vagy vétlen károkozásból eredő követelés; 9. ingók kiadásra, általában nem pénzbeli szolgáltatásra irányuló tartozás, azonban a tulajdonjog fenntartásával eladott dolog visszaadására irányuló követelés csak akkor, ha a dolog vételárának még fele sincs kifizetve; 10. családjogi vagy öröklési jogi címen alapuló követelésből az a rész, melynek fizetését a bíróság méltányosnak ítéli; 11. szolgáltatási jogviszonyból, továbbá mezőgazdasági és ipari munkaviszonyból eredő követelés; 12. az Országos Falusi Kislakásépítési Szövetkezet kölcsön- és áruvételárkövetelései; 13. bármely magánjogi követelés, melynek fennálló tökeösszege 25 pengőt meg nem halad.” Ezekben az esetekben a gazda úgy felelős, mintha nem volna védett, ellene tehát mindazok a végrehajtási cselekmények fogatosíthatók, ame-

lyeket a gazdarendeletek életbelépte előtt igénybe lehetett venni és így ezekkel az esetekkel felesleges bővebben foglalkozni.

Maradnak tehát a korlátozás alá eső követelések. A védetté nyilvánított gazdaadósok *ingóságaira* a végrehajtás elrendelhető, azonban a végrehajtás alá vonás — tehát a foglalás, a jegyzőkönyvbe való összeírás — ellen védekezhetik az adós azzal, hogy védett birtokos. A végrehajtást elrendelő bíróság nem vizsgálja és a legtöbb esetben nem is vizsgálhatja azt, hogy az adós védett birtokos-e vagy sem, mert általában nincsenek előtte azok az adatok, amelyekből ez a körülmény kitünne. A végrehajtás foganatosítása alkalmával a végrehajtást szenvedő gazdaadós a bírósági kiküldöttnél előterjesztéssel élhet azon a címen, hogy a végrehajtási korlátozások folytán mentesség alá eső ingóságai foglaltattak le. A budapesti törvényszék 21. Pf. tanácsa kimondja, hogy a 14.000/1933. M. E. sz. rendelet 9. §-a és a 16.000/1933. M. E. sz. rendelet 13. §-a szerint a védett birtokká nyilvánítás magának az ingó végrehajtás elrendelésének nem, hanem csak a R. 9. §-ában felsorolt vagyontárgyakra való foganatosításának képezheti akadályát. Hogy ez az akadály fennforog-e, elsősorban a kiküldött bírálja el a foganatosítás alkalmával (9202/1934.)

Arra a kérdésre, hogy *milyen ingóságok foglalhatók le*, röviden azzal válaszolhatunk, hogy semmi vagy majdnem semmi. Mint köztudomású, a védettség a valóságban mintegy 70 %-ában kisgazdákat illet meg, akiknek csak a legkritikább esetben vannak olyan vagyontárgyai, melyek a 9. §. 1. bekezdésében ne lennének felsorolva. Önként értetődik, hogy a Vhn. 2. §-nak rendelkezései jelen esetben is érvényben maradnak, mert az e §-ban biztosított kedvezmények általában minden adósra kiterjednek. Ezeken felül nem lehet lefoglalni a gazdaadós ingatlanának terményeit, tehát a gabonaneműeket, a terményekből előállított termékeket, lisztet, stb. a gazdasági gépeket, még akkor sem, ha éppen ennek a gépnek a vételár hátralékát peresítik is. Nyomatékosan utalok a traktorokra és egyéb gazdasági gépekre, amelyek első helyen szerepelnek a gazdák eladósodásának indokai között. Nem foglalható le az állatállomány, a gazda lakásának szokásos berendezési és használati tárgyai. A tapasztalat azt mutatja, hogy a fent felsoroltak kimerítik a gazdaadós minden ingóságát, mert a legkritikább esetben rendelkezik a kisgazda szőnyegekkel, festményekkel, zongorával, vitrinnel, és egyéb élvezeti vagy fényűzési tárgyakkal. Ha azonban ilyenek a lakásban volnának, úgy ezek — mint korlátozás alá nem eső ingóságok — minden további nélkül a gazdaadósnál lefoglalhatók. Természetesen annak folytán, hogy védett birtokos nemcsak kisgazda, hanem nagybirtokos is lehet, hogy a lakásának melyek a „szokásos” berendezési és használati tárgyai, mindig esetenként és külön-külön bírálandók el, mert az 1000 hold körüli vagy annál nagyobb ingatlan tulajdonosa, védett gazda, birtokában bőségesen lehetnek olyan ingóságok, melyekre a végrehajtási korlátozások nem terjednek ki.

Közbevetőleg kívánom megjegyezni, hogy nem akadályozza a

birtok védettsége az olyan ingókra vezetett végrehajtást sem, melyre a végrehajtató fél 1933. évi október hó 24. napja előtt az érvényesített követelés biztosítására kezizálogjogot szerzett.

A védelem alá tartozó tárgyak felsorolásában az a szempont volt irányadó, hogy a rendes gazdálkodáshoz és a gazda eredményes tevékenységéhez szükséges tárgyak a halasztás ideje alatt a gazdaadóstól ne vonassanak el. Tehát végre lehet hajtani a gazdaadós birtokán a hasznok előállításához vagy beszedéséhez nem szükséges gépeket, pl. luxusautót, az adósnak nem szokásos, állásával és műveltségével nem indokolt lakberendezési tárgyait, pl. zongora és mindazokat a tárgyakat, amelyek a védett birtokon való gazdálkodáson, vagy a gazdaadós lakásának célján kívül esnek. Lakás alatt nemcsak a belső helyiséget, hanem az adós lakásának célját szolgáló egész belterületet, az udvart és a gazdasági épületeket is kell érteni.

A végrehajtási kérelem elintézésénél általában nem állapítható meg az, hogy az adós védett birtokos, ennek folytán a végrehajtás elrendelendő. Felmerül most már az a kérdés, hogy mi a helyzet akkor, ha a bíróság előtt nyilvánvaló, hogy az adós, aki ellen végrehajtás elrendelését kéri, védettbirtokos? Ezt a kérdést a budapesti kir. Ítéletábla a következőképpen döntötte el: ha az adós ingatlanát a bíróság védett birtokká nyilvánította, a R. 9. §-ban részletesen körülírt ingóságait végrehajtás alá vonni nem lehet ugyan, de egyéb ingóságai a foglalás alól nem mentesek, azok minden korlátozás nélkül lefoglalhatók, olyan jogszabály pedig nincsen, mely a végrehajtatót arra kötelezné, hogy már a végrehajtás elrendelése iránt benyújtott kérelmében részletesen felsorolni köteles lenne, mely ingókat kíván az elrendelt végrehajtás során lefoglalni. Ennek a megjelölésnek hiányában tehát a végrehajtató a végrehajtás elrendelése iránt benyújtott kérelmével el nem utasítható. (P. XIV. 6231/934.—6.)

Még világosabb a tábla álláspontja a következő végzésében: ingókra a védettség ellenére is elrendelhető a végrehajtás és csak annak foganatosítása során kerül sor, a végrehajtás foganatosítására illetékes bíróság hatáskörében, annak a kérdésnek az elbírálására, hogy valamely ingóságot a R. 9. §-ban írt tilalom ellenére foglaltak le. (P. XV. 54.082/1935.—27.)

Néhány példát szeretnék felhozni arra vonatkozólag, hogy a konkrét esetben milyen szempontok szerint bírálendő el, hogy valamely ingó mentes-e a foglalás alól, vagy pedig nem?

Miután a végrehajtást szenvedetteknél lefoglalt zongora és rádió a lakásuk szokásos berendezési, használati tárgyainak fogalma alá tartoznak: ezért e részben az árverési hirdetményt hatályon kívül kellett helyezni. A lefoglalt 3000 drb. könyv azonban már egymagában tömegénél fogva sem képez szokásos használati tárgyat, a személyaúzó pedig egyáltalában nem tartozik a lakás berendezési és használati tárgyai közé, ennél fogva az árverési hirdetmény e részében hatályában fenn kellett tartani. (Kaposvári Ítszék Pkf. 2401/1935.—10.)

Egy 17 holdas kisgazda lakásának szokásos berendezési tárgyai

közé zongora, dohányzóasztal, és szalóngarnitúra általában nem tartozik ugyan, ez a megállapítás azonban csak általánosságban állja meg a helyét, egyes esetek elbírálásánál feltétlenül irányadó szempontul nem szolgálhat. Éppen ezért annak az elbírálásában, hogy valamely bútordarab a gazdaadós lakásának „szokásos” berendezési tárgyának tekinthető-e, a gazdaadós által birt terület nagysága egymagában döntő súllyal nem bír, hanem ezt a kérdést az eset összes körülményeinek így különösen a gazdaadós műveltségi fokának, a gazdasági válság előtt is betöltött társadalmi helyzetének és az ezen társadalmi helyzet folytán szokásosnak mondható életkörülményeinek a vizsgálatával kell eldönteni. (Sátoraljaujhelyi tszék Pkf. 2.081/1934.—19.)

A nyiregyházi tszék kimondotta, hogy nem esnek végrehajtási korlátozás alá a pipák, vadászfegyverek, ezüsttálcák és lovagló ostorok. (Pkf. 3250/1934.—29.)

Az ingatlanokra vonatkozó végrehajtási korlátozások tekintetében a védett birtok feljegyzéssel járó főkövetkezményét a R. 4. §-a mondja ki, és pedig „azalatt az idő alatt, amíg a tklben a védett birtok minőség fel van jegyezve, az ingatlanra magánjogi címen újabb jelzálogjogot bejegyezni nem lehet, kivéve az előzetesen feljegyzett, úgyszintén a megüresedett ranghely betöltését, valamint a családjogi és örökösödési jogi viszonyból származó, végül a 14. §. 3—12. pontjainban felsorolt egyéb követelések biztosítását.” Ennek az intézkedésnek az a célja, hogy türelmi kíméleti időt teremtsen addig, amíg a fizetési nehézségekbe került adós megfelelő módon rendezheti kötelezettségeit. Ez a kíméleti intézkedés terhelési tilalomban jelentkezik, és magában foglalja nemcsak azt, hogy a védett birtokos ingatlanát a hitelezők nem terhelhetik meg és árvereztethetik el, hanem azt is, hogy a gazdaadós sem vehet fel újabb jelzálogos kölcsönt az ingatlanára, tehát helyzetét önmaga sem rosszabbíthatja. A terhelési tilalom azonban csak részleges, mert megengedi az előzetesen feljegyzett ranghely és a megüresedett ranghely betöltését, az adók és köztartozások biztosítását és a korlátozások alól kivett követelések behajtását, nem akadályozza továbbá a már bejegyezve volt jelzálogjogra a végrehajtási jog feljegyzését sem.

Ez az intézkedés első pillanatra ellentétesnek látszik a R. szellemével, mert végrehajtási cselekményt jelent kétségenkívül a védett birtokos adóssal szemben. Azonban a R. a lehetőséghez képest igyekszik a védett gazda helyzetének javítása mellett a hitelező jogos érdekeire is figyelemmel lenni. Éppen ezért ennek az intézkedésnek azért van jelentősége, mert ha megengedjük a végrehajtási jog feljegyzését a már bejegyezve lévő — és nyilván a védettség rendelet életbelépése előtt bekebelezett — jelzálogjogra, úgy, ha a védettség bármilyen okból megszűnik, úgy a végrehajtási jog feljegyzését rendelő végzésnek az adós által történt kézhezvételtől számított 15 nap elteltével a Vht. 144. §-a szerint ingatlan árverést kérhet; viszont nem hátrányos a gazdaadósra nézve, mert a védettséggel megóvni kívánt érdekei sérelmet nem szenvednek: hiszen a végrehajtási jog feljegyzésén túl to-

vábbi lépés már nem tehető és az ingatlan — míg a védettség nem töröltetik — nem árverezhető el.

Miként az ingóknál, úgy most az ingatlanok végrehajtása esetében is kiemelendő, hogy *ha korlátozás alól kivett követelés behajtására rendeltetik el a végrehajtás az ingatlanra*, úgy a tkvi hatóság a végrehajtási jelzálogjogot minden további vizsgálat nélkül *bekebelezi* és az eljárás úgy folyik tovább, mintha az ingatlan nem volna védett, mégis azzal a különbséggel, hogy a kitűzendő árveréshez csak azok a végrehajthatók mondatnak kicsatlakozottaknak, akiknek követelése ugyancsak nem esik korlátozás alá, továbbá az árverés elrendeléséről a védett birtokokra felügyeletet gyakorló „Helyi Bizottság” is értesítendő, végül az árverési vételár felosztásánál is érvényesül némi eltérés.

A *korlátozás alá eső követeléseknél* azonban más a helyzet. Ha a tkvi hatóság a bekebelezést elrendelő végzés beérkeztekor a tkvi betétből megállapítja, hogy a végrehajtást szenvedő védett birtokos, és a követelés nincs kivéve a korlátozások alól: akkor a végrehajtási jelzálogjog bekebelezését tkvi akadály okából megtagadni köteles. Hogy a követelés ki van-e véve a korlátozások alól, vagy pedig nincsen, az onnan állapítható meg, hogy vagy kimondotta ezt a perbíróóság már a végrehajtás alapjául szolgáló határozatában, vagy a végrehajtást elrendelő végzésében, vagy pedig végrehajtható kéréimére ezt külön végzésben mondja ki.

A 16.200/1933. M. E. sz. rendelet 13—15. §-ai alapján a védett birtok tulajdonosai mellett a végrehajtási eljárás során az a vélelem szól, hogy a R. 9. §-nak fentebb felsorolt kedvezményei rájuk kiterjednek. Amíg a „Védett birtok” minőség feljegyzés törölve nincs, a védett birtokos ellen a 9. §-ban meghatározott végrehajtási lépéseket nem lehet megtenni. A tkvi hatóság és a bíróság a védett birtok minőséget és annak következményeit hivatalból köteles figyelembe venni.

Ha a korlátozás alól kivett követelés behajtása során az *ingatlan haszonvételére zárlatot kérnek*, úgy a zárlat szabályai érintetlenül alkalmazandók azzal a hozzáadással, hogy a zárgondnok — ha és amennyiben a jövedelemből erre mód nyílik — lehetőleg teljesítse a védettség fenntartásához szükséges szolgáltatásokat, továbbá tegyen eleget a védettség alól kivett többi tartozásnak is.

A korlátozás alá eső követelés behajtása végett a R. 9. §-a szerint az ingatlan haszonvételére zárlatot vezetni és így zárgondnokot bevezetni nem lehet. Mégis előfordulhat az az eset, hogy a védett birtok jövedelme zár alá kerül és pedig a 16.200/1933. M. E. sz. rendelet 5. §-a alapján. E szerint ugyanis, ha a gazdaadás a hitelezők kielégítési alapját veszélyezteti, a hitelezők a zárlat elrendelését és hitelezői megbízottnak zárgondnokul való kirendelését kérhetik. Az így elrendelt zárlat hatálya az összes hitelezők javára szolgál és abban áll, hogy az adós az ingatlant és a R. 9. §-ban meghatározott ingóságokat a zárgondnok hozzájárulása nélkül nem idegenítheti el, nem terhelheti meg és nem használhatja fel.

A budapesti kir. törvényszék 21. Pf. tanácsa kimondotta, hogy az ingatlan állagára a kielégítési végrehajtás elrendelhető, azonban az ingatlan haszonélvezetére végrehajtást elrendelni nem lehet. A R. 9. §-a ugyanis csak az ingatlan haszonélvezetére tiltja-e a végrehajtás elrendelését, míg az ingatlan állagára nem, s az ingatlan állagára csak árverés nem tűzhető. (1908/1934.)

Egyébként a zárlat foganatosítására, hatályának kezdetére, a zárgondnok eljárására és a zárlat megszüntetésére a Vht. 237. §-nak rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Itt kell megemlíteni, hogy ha a védett ingatlan haszonvételére vezetett végrehajtás során befolyt jövedelem kerül felosztásra a 24.000/1929. I. M. rendelet 33. §-ának rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a végrehajtási korlátozások alól ki nem vont követelésekre csak annyit lehet sorozni, amennyit a hitelezőnek a R. szerint joga volna végrehajtás esetén kívül követelnie.

Vitás kérdés, hogy a *védett birtokost megillető haszonbérkövetelés* lefoglalható-e? A budapesti kir. tszék 21. Pf. 10.372/1934. sz. végzése szerint a gazdátartozások fizetésének szabályozása tárgyában kiadott rendeletek nem tartalmazzak olyan intézkedést, hogy védetté nyilvánítás esetén a végrehajtást szenvedő követelése — kivéve a R. 9. §. 1. bek.-ben felsorolt követeléseket — ne lennének lefoglalhatók. A védett birtok haszonélvezetére ugyan végrehajtást elrendelni nem lehet, de annak nincs akadálya, hogy a haszonbér követelés ingó módjára le ne foglaltassék.

Ezzel a végzéssel szemben ellentétes álláspontot foglal el Medzichradzsky Jenő, aki ezen végzéshez fűzött fejtegetései során annak a nézetének ad kifejezést, hogy a védett birtokost megillető haszonbérkövetelés ugyancsak korlátozás alá esik és így nem foglalható le. Kifejti, hogy a R.-ben meghatározott végrehajtási korlátozásoknak nyilván az volt a céljuk, hogy a védett birtokos mindaddig, amíg a R.-ben meghatározott kötelezettségeinek eleget tesz a hitelezők zaklatásaitól megóvassék és számára a gazdálkodás nyugodt lehetősége biztosíttassék. Ha a védett birtokos maga gazdálkodik, úgy a végrehajtási korlátozások lehetővé teszik számára azt, hogy kötelezettségeinek eleget tudjon tenni, de ha az adós ingatlanainak egyrésze haszonbérbe van adva, akkor a haszonbérelt föld terméke, ami egyenlő a haszonbér beszedésével, fenti határozat szerint végrehajtás alá volna vonható. Ez ellenkezik a R. intencióival, mert a haszonvételi végrehajtás alá vonásnak tilalma a haszonvételből eredő jövedelem — haszonbér — végrehajtás alá vonásának tilalmát is kell hogy jelentse.

Míg a védettség fennáll az *ingatlan nem árverezhető el*, illetve csak akkor árverezhető el, ha a korlátozás alá nem eső követelés behajtása iránt folyik az eljárás. További kérdés, hogy az árverési vételár-hogyan osztassék fel a korlátozás alá eső s a korlátozás alá nem eső hitelezők között? Ezt a kérdést a 16.200/1933. M. E. sz. rendelet 19. §-a szabályozza, és pedig külön a zárlati kezelés folytán és külön az ingatlan árverésen befolyt vételár felosztása tekintetében. Más a

szabály a zárlati jövedelem és más az árverési vételár felosztása esetén.

A *zárlati jövedelem felosztásánál* a korlátozás alá eső követelések tulajdonosai csak annyi kielégítésre tarthatnak igényt, mint végrehajtás esetén kívül, tehát ami járandóságuk a R. szerint van, és pedig azért csak ennyire, mert ezeket a szolgáltatásokat mindkét esetben a gazdálkodás jövedelméből kapják, hátralékos követelésükre pedig mindkét esetben az ingatlan állaga szolgál biztosítékkal.

Az *árverési vételár felosztásánál* a korlátozás alá eső hitelezők is teljes követelésük erejéig elégitendők ki — amennyiben ez a befolyt árverési vételárból lehetséges — mert az árverés folytán követelésük fedezete megszűnik, és így biztosított követelésük nem nyerhetne kielégítést.

A *végrehajtási korlátozások alól kivett követelések* akár zárlat, akár árverés esetében úgy nyerne kielégítést, mintha a védettség nem állana fenn.

A fentiek volnának vázlatosan és főbb vonásaikban — azok a rendelkezések, amelyek a védett birtokosok ellen vezethető végrehajtási cselekményeknél irányadóul szolgálhatnak. Befejezésül most néhány olyan jogszabályra kívánok még rámutatni, melyeket bármely arra rászoruló gazdaadós igénybe vehet, tehát az is, aki gazdaadós ugyan, de nem egyszersmind védett birtokos is.

A R. ugyanis módot akar nyújtani arra, hogy a kedvezményekben nemcsak az önhibájukon kívül bajbajutott gazdák, hanem általában más hivatást vagy foglalkozást folytató adósok is részesülhessenek, ezért a R. 21. §-a kimondja, hogy mindazok az adósok, akiknek fő jövedelmi forrásuk mező vagy erdőgazdasági, szőlő vagy kertgazdasági ingatlanból ered, ha egyébként *nem is gazdaadósok*, kérhetik az ellenük vezetett végrehajtási eljárás felfüggesztését, ha kimutatják, hogy a gazdaságukban valami *elemi csapás* érte őket (pl. szárazság, fagy, állatok elhullása, stb.) és ennek következtében nem tudnak kötelezettségeiknek egyelőre eleget tenni. Ilyen esetekben a bíróság a halasztás mértékét a körülményeknek megfelelően állapítja meg, de szabály az, hogy a halasztás a folyó gazdasági év végén túl nem terjedhet. A bíróság köteles mind a két fél, tehát az adós és a hitelező érdekét egyaránt figyelembe venni és a halasztás megadását megfelelő részletfizetés teljesítésétől vagy biztosíték adásától teheti függővé. A halasztás iránti kérelem előterjesztésekor nyomban be kell mutatni azt az alkalmas bizonyítékot, rendszerint községi bizonyítványt, amely tanúsítja, hogy a kérelemben felhozott tények a városágnak megfelelnek. Határozathozatal előtt a feleket meg kell hallgatni. Ha a bíróság úgy határoz, hogy az árverést elhalasztja, úgy a végrehajtató kérelmére a hitelező felügyeletet el kell rendelni, amelynek célja egyrészt arra felügyelni, hogy az adós a rendeletben előírt szolgáltatásait teljesítse, másrésztől főleg megakadályozása annak, hogy az adós a kielégítési alapul szolgáló vagyontárgyakat rongálja, vagy megsemmisítse.

A hitelező a megadott *halasztás megszüntetését* kérheti, ha bizonyítja, hogy az adós kötelezettségének a károsodás ellenére is eleget tudna tenni.

Ha a gazdaadós ingatlanára árverés tüzetett ki, legkésőbb az árverés határnapja előtt 30 nappal azt a kérelmet terjesztheti elő, hogy rendelje el bíróság az ingatlannak a végrehajtási *árverés hatályával bíró magánkézből való eladását*. Ez az intézkedés is a végrehajtási korlátozások közé tartozik, mert ezzel a kérelmével is megakadályozhatja az adós az ingatlan elárverezését. A II. R. 31. §-a ezt a rendelkezést olyképpen módosítja, hogy a védett birtokhoz tartozó ingatlan tulajdonosa *védett ingatlanának magánkézből való eladását végrehajtási árverés hatályával* nemcsak akkor kérheti, ha az árverés már ki van tűzve, hanem egyébként is, bármikor. Ez intézménynnek célja a megterhelt birtok tulajdoni átruházásának egyszerűsítése. A vevő ugyanis tehermentes ingatlanhoz jut, éppen úgy, mintha végrehajtási árverésen vásárolna. Az ingatlannak ily módon való értékesítését kérheti elsősorban a tulajdonos, de kérhetik mindazok a hitelezők is, akiknek követelése az ingatlanon jelzálogjoggal biztosítva van. A védett birtokosnál, minthogy ellene árverést kitűzni nem lehet, a szóbanforgó bírói eladásnak csak akkor lehet helye, ha az ingatlanra az árverést egy korlátozás alól kivett követelés alapján rendelték el. Ezt a R. 21. §-ban foglalt kedvezményt nemcsak gazdaadós ingatlan tulajdonos, hanem hasznélvező, haszonbérelő, felesgazdálkodó, vagy nagyobb részt mezőgazdasági jövedelemből élő személy is kérheti, a döntő jelentőségű az, hogy az adós fő jövedelmi forrása a mezőgazdaság legyen. A kedvezmény csak az árverés elhalasztásában nyilvánulhat, az mindegy, hogy első vagy folytatólagos, illetőleg utó vagy visszárverésről van-e szó.

A R. 23. §-a kimondja, hogy csak olyan ingatlanok árverését lehet elhalasztani, amelyekre a R. 1. és 2. §-ai kiterjednek, tehát *védetté volnának egyébként nyilváníthatók, de tulajdonosaik mégsem kérték a védettséget*. Az ingóságok elárverezése is megakadályozható fenti kérelem előterjesztése folytán, de csak olyan ingóságoké, melyekre a R. 9. §. 1. bekezdése szerint a védettség hatálya kiterjed.

Az az adós, aki R. 21. §-a kedvezményében részesül a végrehajtató kérelmére hitelezői felügyelet alá kerül, tekintet nélkül arra, hogy birtoka védetté van-e nyilvánítva, vagy hogy kérte-e vagy kérhette-e a védettséget.

A bíróság határozatai ellen használható *jogorvoslatokra* vonatkozóan a Vht. rendelkezései az irányadók, amennyiben a gazdavédelmi rendelkezések ettől eltérő intézkedéseket nem tartalmaznak. Tehát a generális szabály az, hogy a vhajtási kérdésekben határozó végzések ellen 8 nap alatt beadandó egyfoku felfolyamodásnak van helye, helye van kétfoku felfolyamodásnak is, a másodbíróság mindazon végzései ellen, melyek azok közé a végzések közé sorolhatók, amelyek ellen a vhajtási eljárásban, a Ppé. 40. §-a alapján, további felfolyamodásnak van helye. A megengedett esetekben a II-od bírói végzések

ellen használható további felfolyamodást a kir. ítélőtáblák bírálják el. Míg egyéb védettségi ügyekben a felfolyamodás határideje — minthogy ezek tkvi ügyeknek tekintendők — 15 nap, addig a védettséggel kapcsolatos vhajtási ügyekben a felfolyamodás határideje 8 nap.

Dr. Károlyi Károly Garibaldi.

JOGALKOTÁS.

Az új székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet.

Hosszú huza-vona után *augusztus hó 1-én* úgy látszik mégis életbelép az új székesfővárosi lakbérleti szabályrendelet (Sz. r.) és pedig lényegében abban az alakban, amelyben a székesfőváros törvényhatósági bizottsága legutóbb megszavazta. Életbelép a szó legszorosabbik értelmében véve, mert ránehezedik a napnak minden órájára, a székesfővárosi polgár életére, munkájára, megpihenésére és otthonára s ezzel a legintenzívebben kapcsolódik bele a főváros gyakorlati jog-életébe is. Emez eleven súlya miatt kelt különös érdeklődést a Sz. r. a jogkereső közönség és a gyakorló jogásztársadalom körében egyaránt. A jogásztársadalom részletekbe nyúló érdeklődését természetesen ehelyütt ki nem elégíthetem s magamnak is meg kell elégednem azzal, hogy *nagy vonásokban próbáljam jellemezni* a Sz. r.-et és jogi szempontból talán legtöbb érdeklődésre számítható újításait.

A Sz. r. alapvonását az a szociálpolitikai felfogás adja, hogy a bérbeadói érdekekkel szemben a bérlői, a háztulajdonosi érdekekkel szemben a házfelügyelői érdek a gyengébb és bár az erősebb érdeknek is joga van az elismerésre, *elsősorban és leg-hathatósabban mégis mindig a gyengébb felet*, a bérbeadóval szemben a bérlőt, a háztulajdonossal szemben a házfelügyelőt és a házfelügyelővel szemben a segédházfelügyelőt kell megvédeni. Jogi strukturájában és eszközeiben a Sz. r. általában a *régi nyomokon marad*. Ha lehet, szinte szószerint ragaszkodik az életben lévő szabályrendelet és lakásrendeletek szövegéhez és ahol újít, ott is legtöbbször a gyakorlat kitaposott útjain jár. Bizonyos elmozdulást — véleményem szerint előrehaladást jelent azonban az eddigi állapotokkal szemben, hogy bátran előtérbe tolja az *írásbeliséget*, továbbá a gyengébbnek elismert érdekek szociális védelmében kiterjeszti a *kényszerítő erejű jogi szabályozás rendszerét*. Új elemként veszi fel a *házrendészet* szabályozását és büntető jellegű szankcionálását, valamint a *házfelügyelői jogviszony* rendezését.

Az írásbeliség kiterjesztését az indokolatlanul felmerült szociálpolitikai aggályok ellenére mint jogász helyesnek tartom.