

maradnak lekötelve, mely kötelezettség honunk váltótörvénye szerint két egész évig tartana, hanem csakis a *lejáratig*, vagyis azon időpontig, melyben a nemfizetés miatti óvástétel elég jókor megtörtént, s azontul még csak az ellenök támasztható viszkereseti jog elévüléséig, illetőleg a viszkereseti idő lefolyásáig. (1840 : XV. tcz. I. rész 158-ik §.)

A váltóhitelező előzőinek viszkereseti kötelezettsége tehát nem tart a váltó valóságos kifizetéséig, s egyedül csak a váltóhitelező akaratától függ a váltókifizetését az elfogadótól saját váltónál a kibocsátótól, bármikor megkivánni. Vajjon azonban e fizetményt a váltóhitelező említett váltói adósaitól mindég meg is fogja-e kapni, azt látni fogjuk legközelebbi alkalommal. (Vége következik.)

Dr. EKMAYER ÁGOST.,
kassai kir. akad. ny. r. jogtanára.

Észrevételek

a Pestvárosa bel- és külterületére nézve 1868. augusztus 5-én és 6-án megállapított lakbérleti szabályok felett.

(Folytatás.)

A 39-ik §-nak tartalmát t. i. a lakbérleti szabályoknak *életbeléptetését* tekintve, jogos és méltányos lett vala, hamár az eddigi lakbér fizetési napokat megváltoztatni jónak látszott, az az iránti határidőt egy évvel későbbre, t. i. 1869-ik október hó első napján tűzni ki.

Ugyanis elismert sarkigazság a törvényhozásban, hogy a hozott törvénynek visszaható ereje nincsen, s ennél fogva a lakbérleti szabályoknak is az oly lakbérleti szerződévényekre, melyek még azoknak megállapítása előtt kötettek, visszaható, és azokat megváltoztató erőt tulajdonítani nem lehet.

Ebből az a következtetés, hogy az előbb például: 1868-ki Szent-György, vagy Szent-Jakab napkor kötött vagy megújított lakbérleti szerződévények maguk érvényökben meghagyandók; miszerint tehát a kikötött évi lakbér Szent-György, illetőleg Szent-Jakab napig leend fizetendő; vagy pedig a lakbérleti szabályok által az lett volna kieszközlendő, hogy a bérlő a közte és a háztulajdonos közt fenálló (ha mindjárt szóbeli) szerződés szerint Sz.-György, vagy Jakab napig fizetni kellendett lakbért ápril, illetőleg július 1-ső napjáig le ne fizesse, hanem annak javára az ápril 1-ső napjától Sz.-György napig, illetőleg július 1-ső napjától Sz.-Jakab napig folyó időre eső házbérrész leszámítások. Hogy azonban a háztulajdonos ne károsodjék, köteles leend a bérlő az október 1-ső napja előtti évnegyedi házbérrészen a július 1-ső napjától Sz.-Jakab napig eső lakbérrészt is megfizetni, mi által az előbbi évnegyedekben levont bérlérrész pótoltatik, és így a háztulajdonos az egy évre kikötött lakbért egészen megkapja.

Ily intézkedésnek szükségét tanúsítja különösen az, hogy a háztulajdonosoknak eddigi korlátlan felmondási joguknál fogva, a bérlők másként világos károsodásnak vannak kitéve, mit a számok legjobban igazolhatnak.

Tegyük fel ugyanis, hogy valaki lakást fogadott 1868-ik Sz.-György napra 365 frtnyi évenkénti házbér mellett. Az ily bérlőnek a megkötött szerződés folytán, ha az csak szóbeli is, a már előadottak szerint van joga a lakást a megszabott bérért 1869-iki Sz.-György napig használni. De miután az eddigi szokásos felmondhatási jog és a lakbérleti szabályoknak 2-ik és 10-ik §§-aiban megállapított fizetési, illetőleg költözködési határnapok mellett, a háztulajdonos 1869-ki január 1 napján a bérlőnek felmondván, ez ápril elején kiköltözködni köteles;

az az eset fog bekövetkezni, hogy a bérlő a szerződés szerint 1869-ki Sz.-György napig kötelezett házbért, mit az eddigi szokás szerint 1869-ki Gyertyaszentelőkor fizetett volna, 1869-ki január elején fogja fizetni, és már 1869-ki ápril elején köteles leend a lakásból kiköltözködni.

Az ily bérlő tehát a szerződés szerint Sz.-György napig fizetni kötelezett házbérnek egy részét oly időszakra is fogja fizetni, melynek lefolyta alatt a lakást többé nem használandja. Ily időszak az ápril 1-ső napjától Sz.-György napig, vagyis ápril 24-ig folyó.

Tegyük fel továbbá, hogy a bérlő szerencsés volt 1869-ki ápril 1-ső napjától számítandó időre szinte évenkénti 365 frt évi bérért más lakást kapni; ez az új háztulajdonosnak a lakás használatáért 1869-ki ápril elejétől fogja a házbért fizetni, s e szerint az 1869-ki ápril hónap első napjától a 24-ik napig, s így 24 napért kétszer fogja a házbért megfizetni; egyszer az eddigi háztulajdonosnak, kinek házáat pedig már 1869-ki ápril hóban nem használja, másodsor az új háztulajdonosnak, kinek házáat valóban ez időben használandja.

Mi volna tehát itt jogos? Az, hogy a bérlő ne fizessen lakbért oly használatért, mit nem, hanem csak olyanért, mit valóban élvez; vagyis az előadott esetre alkalmazva a bérlő az 1869-ki ápril 1-ső napjától annak 24-dik napjáig eső 24 frtnyi házbérrészt annak fizesse csak, kinek házáat az idő alatt valóban használja.

Ezt követeli a kétoldalú szerződésnek, minő a lakbérleti szerződés is, természete, mely szerint az egyik szerződő fél köteleztetik a másiknak valamit adni, addig, míg az is ad neki valamit; ha tehát az egyik fél megszűnik adni, — akkor a másiknak viszontadásrai kötelessége megszűnik. (Do ut des.)

A fent előadott eljárás tehát nem valami méltányossági, vagy kegyességi tény, hanem a bíróság által is pártolandó jogkövetelmény.

Hasonlóképen áll a dolog azzal, ki 1868-ki Sz.-Jakab napra fogadott szállást, tegyük fel, szinte 365 frtnyi évi bérért. Ennek a megkötött szerződés szerint joga van a felfogadott lakást 365 frtnyi évi bérért 1869-ki Sz.-Jakab napig használni.

Ha már a háztulajdonos az ily bérlőnek 1869-ki ápril elején felmond, az kénytelen leend a reá következő július hó elején kiköltözködni, és ha az ily bérlő 1869-ki ápril elején minden leszámítás nélkül, a szerződés szerint 1869-ki Sz.-Jakabig kötelezett házbért egészen lefizette, akkor az az eddigi háztulajdonosnak oly időért is fog fizetni lakbért, melyben már házában nem lakik, t. i. az 1869-ki július 1-ső napjától egész Sz.-Jakab napig folyó időért, és az új háztulajdonosnak a lakásért szinte ez időre köteles leend az arra esendő lakbérrészt megfizetni.

A 365 frtnyi évi lakbér csak világosabb számkimutatás végett vétetett fel; így van aránylag minden kisebb vagy nagyobb lakbérrel, ha a szerződés 1868-ki október eleje előtt eső évnegyedi időben kötött, és ha a háztulajdonos ily évnegyedi időre felmond.

Az oly bérlő, ki a lakbérleti szabályoknak kihirdetése után, tehát 1868-ki október 1-ső napjától számítva fogadott ki valami helyiséget, ily jogtalanságnak kitéve nem lesz, mert az a már kötelező lakbérleti szabályoknak figyelembe vételével kötötte meg a lakbérleti szerződésnyet; de még azért is, mert az október hó 1-ső napjára szabott évnegyedi határidő majdnem összevág az eddigi szokásos Sz.-Mihály napi évnegyeddal, s ez okból az októberi évnegyednél oly különbözet a lakbérre nézve nem jöhet elő, mint a többi volt költözködési és a lakbérleti szabályokban kitűzött évnegyedek-

nél; mi pedig nagyobb lakbéreknél nem megvetendő összeg.

A ki a lakbérleti szabályoknak életbe lépte, az az 1868-ki október 1-ső napja után azok szerint fogad fel lakást, az bejö az azok által kiszabott kerékvágásba, és csupán csak a fizetési évnegyedek megváltoztatása által jogtalanságnak kitéve nem leend.

De az említett jogtalanság is az által támadhat csak, ha a háztulajdonos a bérlőnek 1869-diki october előtti évnegyedre felmond. Két mód mutatkozik tehát a bérlőket e részben fenyegető jogsérelemtől megmenteni, t. i. vagy a háztulajdonosokat arra bírni, hogy (a lakbért fel nem emelvén, mit jelenleg károsodás nélkül tehetnek, miután ugyanis legközelebbi időben a lakbérket tetemesen felrugtatták) mostani bérlőiknek 1869-ki októberig fel ne mondjanak, vagy ha előbb felmondának, az 1869-ki april hónap első 24, illetőleg julius hónap első 25 napjára eső házbérrészt engedjék a bérlőnek el, és ha ez utóbbit önkényt tenni nem akarnák, arra bírólág is köteleztessenek.

Hogy a lakbérleti szabályokat alkotók is tudták, miszerint a megváltozott évnegyedi lejáratokból bérkülönbözetek származhatnak, a 40-dik §-nak 2-dik pontjából világosan kitünik, hol egyszersmind kimondták a módot is, t. i. a házbérleti beszámítást, illetőleg visszatérítést, mely szerint lehessen a bérkülönbözetekből netalán keletkezendő viszályokat és követeléseket kiegyenlíteni.

Arra nézve, hogy bérkülönbözetek támadjanak, csak az előadott esetek látszanak alkalmul szolgálhatni, melyeket tehát mellőzni kell, ha a bérlőket világos károsításnak kitenni nem akarjuk.

Az előadottak által eléggé megczáfolva látszik amaz állítás, hogy a házbérleti szabályok folytán a bérlők semmi hátrányt sem szenvednek, vagy hogy azok által a bérlőktől minden lehetséges hátrány el van háritva. Azt, hogy az új határidők szerint a lakbért jóval előbb kellend megfizetni, mint az eddig szokásos fizetési határidők mellett, mi a bérlőre nézve terhesebb lehet, különösen kiemelni nem is akarom; mert az kiegyenlítendő magát, ha mint előadtam, a bérlő a lakásban 1869-ki október elejéig békével bennhagyatják, vagy korábbi felmondásnál a kimutatott lakbér-különbözetek a bérlőnek javára be-illetőleg leszámíttatnak; de hogy az ellenkező esetekben a bérlő károsodik, tagadhatatlan.

Igen feltehető, hogy a háztulajdonosok, kik az év folyama alatt a lakbéreket tetemesen felemelték, és pedig a nélkül, hogy az valami rendkívüli költségeskedés miatt szükségesnek mutatkozott volna, a jelenlegi házbéreknél meg fognak néhány évig állapotodni, s erre őket szegényebb ember- és polgár-társaik iránti kimélet is fogja indítani; a háztulajdonosokra is bizonyosan kellembesebben hatván ama tudat, hogy emberséges és méltányos bánás által kiérdemelhetik polgártársaiknak hajlamát és tiszteletét, mintsem hogy ellenkező bánás által kitegyék magukat polgártársai ellenszenvének és gyűlöletének.

Jelen észrevételeim által a lakbérleti szabályoknak hiányait, s azoknak megszüntetési módját szándékoztam kimutatni, és tehetségem szerint irodalmi uton eszközölni, hogy az említett hiányoknak mellőzése által a polgártársaink közt már mutatkozott ingerültség megszüntessék, s azok közt a közjónak kieszközölhetőére oly annyira szükséges kölcsönös hajlam és békes rokonszenv létesíttessék s állandóan megerősíttessék.

Az eddigiek csupán a Pestvárosának területén lakókat tekintve adattak elő. De hogy nagy zavarok s társadalmi bajok támadhatnak abból, ha a lakbérleti szabá-

lyok szerint egyedül csak Pesten változtatik meg a költözködési idő, könnyű átlátni.

Tegyük fel, hogy valaki Pestről Budára szándékozik tavaszkor átköltözködni. Az ily lakónak Pesten april hó elején kellend kiköltözködni, holott Budán a felfogadott lakás az ottani szokás szerint csak Sz.-György napkor fog kiürülni. Ha nyáron akar lakást változtatni, Pesten julius elején kellend neki kiköltözködni, Budán pedig a lakás csak Sz.-Jakabkor fog kiürülni.

Viszont: ha valaki Budáról Pestre akar tavaszkor átköltözködni, az kénytelen leend Pesten lakást april elejétől felfogadni s minthogy a budai eddig birt lakásnak évnegyede csak Sz.-György napkor telik ki, mind a pesti új, mind a budai előbbi lakást fogja april elejétől Sz.-Györgyig fizetni. Ily eset fogná magát előadni akkor is, ha Budáról Pestre nyáron (julius hóban) akarna átköltözködni.

Hasonló bajoknak volna kitéve az is, ki máshonnan hol t. i. az általános szokás szerint az eddigi költözködési határnapok vannak elfogadva, a lakbérleti szabályoknak életbe lépte után Pestre, vagy innen máshova szándékoznék költözködni.

A bekövetkehető zavarok elháríthatása végett tehát a költözködési határnapokat máshol is a házbérleti szabályok szerint meg kellene változtatni; vagy talán még jobb lett volna, az eddig szokásos költözködési napoknak megmaradni, miután a házbérleti ügy szabályozásának szüksége az eddigi bajok szerint nemis e tekintetben, hanem inkább más bajok miatt mutatkozott. (Folyt. követk.)

CSATSKÓ IMRE.

A vízjogi törvény főelveiről.

Az egykori Lombardia különböző levéltáraiban ezer kötetnél többre menő értekezés és egyéb munka foglalkozik a vízjog elveivel; nem is lehetne e tárgyat egy pár rövid cikk keretében kimeríteni, azért csak főbb elvei s alkalmazásuk egyes esetére vagyok bátor ezen sorokkal a figyelmet felhívni. Nézetem szerint az említett főelveket a következő pontokban lehetne összefoglalni:

1. A köz és magánvizek különböztetése.
2. A vízjog időlegessége.
3. A vízjogot igénybevevő vállalatok közti elsőbbségi sorozat.
4. Takarékoság a vízzel, mint kimeríthető használati dologgal.
5. A víz alkalmazásában a műszaki igények szemmel tartása és
6. A vízi vállalatok létesítésére irányzott kényszer és kisajátítás.

A mi az első pontot illeti: a közfolyóknak és egyéb vizeknek jellemzetessége azon tulajdonságukban rejlik, mely szerint közlekedésre használhatók s tényleg használatnak is. A törvényhozás feladata meghatározni azon járművet, a melylyel való járhatása a víznek ezt közhasználatává teszi. Ugy szintén a törvényhozás teendője, a most említett irányelv utmutatása szerinti előleges felvételek alapján az egyes közfolyókat s vizrészeket tüzetesen megjelelni. Jogának kell továbbá az államnak lenni arra is, hogy egyes magán folyókat a parti birtokosok által élvezett hasznok megtérítése mellett közfolyókká nyilvánítson; minthogy egy részről azok mérvei sem változatlanok, másrészt pedig a közlekedésre való használatuk szüksége és lehetősége is a forgalom növekedésétől feltételeztetik.

Hogy a köz- és magánvizek közti határvonal felállítására az elv alkalmazási akadályain kívül is nem csekély nehézséggel jár, világos lesz előttünk, ha emlékeztetbe hozzuk az adományi levelek szokásos kitételeit, melyek