

A haszonbérleti szerződés a XIX. század magyar bírói gyakorlatában

AZ Osztrák Polgári Törvénykönyv hatása a magyar magánjogra

jelige: thevoicewithin

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	1
Rövidítések jegyzéke:.....	2
Bevezetés	3
I. rész – Magánjogi rendszerünk módosulásai az 1848-49-es szabadságharc bukását követően.....	4
1. Az osztrák jogrendszer benyomulása	4
2. Az Országbírói Értekezlet és az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok	6
3. A magánjog területi megosztottsága.....	8
4. Az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok jogforrási jellege	10
II. rész – A kötelmi jog és a szerződéses felelősség alapjai rendi magánjogunkban	12
III. rész – A haszonbérleti szerződés a XIX. század joggyakorlatában.....	14
1. A haszonbérleti szerződés fogalma magánjogi irodalmunkban	14
2. A szerződés létrejötte, érvényessége	17
3. A haszonbérleti szerződés tárgya	18
3.1. Italmérési és korcsmálási jog, mint a haszonbérleti szerződés tárgya	18
4. A haszonbérlet időtartama - ideiglenes átengedés.....	20
5. A haszonbér visszterhes jellege.....	20
6. A feles bérlet jogi minősítésének kérdése	23
7. Az alhaszonbérlet.....	24
8. A tulajdonosváltás hatása a haszonbérletre, különös tekintettel a vétel bérletet tör	
elvére.....	25
8.1. Rendi magánjogunk	25
8.2. Az Optk. és a kártérítés összegének megállapítása a bírói gyakorlatban.....	26
8.3. A XIX. század második felének bírói gyakorlata.....	29
9. A bérelengedés és a bérleengedés megítélése a XIX. században.....	30
9.1. Rendi magánjog	30
9.2. Az Optk. és az erdélyi ítélőtáblák gyakorlata.....	32
9.3. A XIX. század második felének bírói gyakorlata.....	34
10. A haszonbérbeadó törvényes zálogjoga	35
Összegzés.....	36
Forrásjegyzék	37
1. Felhasznált irodalom.....	37
2. Levéltári források.....	38
3. Hivatkozott felsőbb bírósági döntések forrásai.....	38
4. Hivatkozott jogszabályok forrásai	39

Rövidítések jegyzéke:

Bt.	Budapesti Ítéltábla
cs.k.	császári és királyi
Dt.	Debreceni Ítéltábla
ITSZ	Ideiglenes Törvénykezési Szabályok („Az Országbírói Értekezlet által javaslatba hozott ideiglenes törvénykezési szabályok”)
K.	Kúria
Kt.	Kolozsvári Ítéltábla
Mt.	Marosvásárhelyi Ítéltábla
OBÉ	Országbírói Értekezlet (1861)
Optk.	Oszták Polgári Törvénykönyv (1811)
tc.	törvénycikk
TML	Tolna Megyei Levéltár
Tt.	Temesvári Ítéltábla
ún.	úgynevezett

Bevezetés

Az 1848-49-es szabadságharc bukását követő két évtizedben a magyar alkotmányos és közigazgatási rendszer mellett magánjogi rendszerünkben is állandó változások történtek. Az 1848 előtti magyar magánjog újbóli hatálybaléptetésének elvetése és a magyar magánjogi kodifikáció lehetetlensége miatt 1853-ban Magyarországon is hatályba léptették az Osztrák Polgári Törvénykönyvet (Optk.), melyet azonban 1861-ben az Októberi Diploma nyomán az Országbírói Értekezlet az ország jelentős területén hatályon kívül helyezett és visszaállította a magyar szokásjog hatályát. Megalapozva a haszonbérleti szerződések gyakorlatára vonatkozó kutatást, dolgozatom első részében ezt a korszakot fejtem ki, míg a második részben az Optk. hatályba lépése előtti kötelmi jogunk kidolgozatlanságára utalok.

Az Optk.-nak a magyar jogrendszerre gyakorolt hatását idáig viszonylag kevesen vizsgálták, s az ez irányú munkák jelentős része is csak az elméleti szempontú vizsgálódást végezte el, a gyakorlati oldallal a szerzők nem igazán foglalkoztak. A kutatók nem vizsgálták meg a szerződéses és a bírói gyakorlat viszonyulását az Optk.-hoz, annak 1861-es hatályon kívül helyezését követően.

A fenti okoknál fogva levéltári kutatásokba kezdtem a Tolna Megyei Levéltárban, s a Tolna Vármegyei Törvényszék szerződéses jogvitákhoz kapcsolódó polgári peres iratait kutatva vizsgáltam meg, hogy a bírói gyakorlat miként tudott alkalmazkodni a neoabszolutizmus zavaros magánjogi viszonyaihoz.

A szerződési típusok változatossága miatt ebből a levéltári kutatásból jelen dolgozathoz a haszonbérleti szerződéseket emeltem ki, a további kutatásaimat erre a szerződési alaptípusra szűkítettem, ugyanakkor a kutatást mind időben, mind módszerében kitágítottam. Időben a tágabb értelemben vett, ún. hosszú XIX. századra terjesztettem ki a kutatást, hogy az Optk. hatását vizsgálandóan átfogó képet kaphassak a jogintézményben a rendi magánjoghoz képest az első világháborúig bekövetkezett változásokról. Módszerét tekintve ezt a jogintézmény rendszerezett bemutatásával, a XIX. századi magyar magánjogtudománynak, a felsőbírószági döntvénytárak alapján a bírói gyakorlatnak és az Optk. rendelkezéseinek az egymásra vetítésével, összehasonlításával tudtam elvégezni. A haszonbérlet, mint szerződési alaptípus részletes elemzését képező harmadik rész tehát a jogintézménynek az első világháborúig történő fejlődését, ekkori állapotát mutatja be, visszaulva a rendi magyar szokásjogra, s összevetve az Optk. rendelkezéseivel. A levéltári kutatásom során talált, haszonbérleti szerződésekhez kapcsolódó Tolna megyei jogvitákat és szerződéseket az elemzés megfelelő pontjaiba építettem bele.

I. rész – Magánjogi rendszerünk módosulásai az 1848-49-es szabadságharc bukását követően

1. Az osztrák jogrendszer benyomulása

Az áprilisi törvények megalkotásával az 1848-as magyar országgyűlés egyik legfőbb célja az volt, hogy felszámolja a többszörösen kötött tulajdoni rendszeren alapuló hűbéries és rendi jellegű jogintézményeket és helyükbe a kor európai társadalom- és jogfejlődéséhez igazodó, a jogegyenlőségen és a szabad tulajdonon alapuló polgári jogrendet léptesse. *Szladits Károly* megfogalmazása szerint az ősiség, az adományrendszer (1848. évi XV. tc.) és az úrbéri viszony (1848. évi IX. tc.) megszüntetésével („kidöntésével”) egyszerre dőlt romba a régi magánjogunk egész épülete.¹

Habár az 1848. évi XV. tc. utasította a minisztériumot egy polgári törvénykönyv kidolgozására és az országgyűlés elé terjesztésére, a szabadságharc kitörése miatt erre nem került sor. A szabadságharc bukását követően az osztrák abszolút hatalom hazánkat, így magánjogi viszonyainkat is, az osztrák jogrendszer uralma alá hajtotta. *Szladits* kritikával illeti a '48-as országgyűlést, mert szerinte az „a lebontást hamarabb végezte el, semmint az építéshez hozzáfogott volna. A lebontással előállt tétovgató résen át sebes áradattal nyomult be az idegen jogrendszer, amely egész jogéletünket ellepve, a régi alapokon való továbbépítést jórészt lehetetlenné tette. [...] A magyar magánjog helyén a benyomuló osztrák rendszer jóformán romhalmazzá vált, melyet el kellett takarítani.”²

A magánjogi viszonyok rendezése tekintetében az osztrák hatalom három lehetőség közül választhatott. Elsőként fennállt annak a lehetősége, hogy az 1848-as alkotmányjogi és magánjogi vonatkozású törvények félretételével az 1848 előtti késő rendi, elavult szokásjogi rendszer hatályát visszaállítsák. Ennek az elméleti lehetőségnek azonban nem volt gyakorlati relevanciája. A második lehetőség a magyar magánjogi kodifikáció lebonyolítása volt: az udvar fel is kérte erre a korszak kiemelkedő magyar magánjogászát, Frank Ignácot, aki azonban a szabadságharc bukását követő eseményekre tekintettel a felkérést elutasította. Így végül csak a harmadik lehetőségnek, az osztrák magánjogi rendszer magyarországi hatálybaléptetésének maradt realitása.³

A magánjog területén az osztrák jogrendszer totális benyomulására 1852-53-ban került sor: ősiségi nyiltparancsokkal, úrbéri pátensekkel és az 1811-es osztrák polgári törvénykönyv

¹ Szladits 1933, 14. pp.

² Szladits 1933, 15. pp.

³ Homoki-Nagy 2006, 236. pp.

(továbbiakban: Optk.) hatálybaléptetésével. A törvénykönyv – egyes rendelkezések kivételével, illetve korlátozásával⁴ - Magyarországon, Horvátországban, a Szerb Vajdaság és Temesi Bánságban 1853. május 1-jén (1852. november 29-én kelt nyíltparancs alapján), míg Erdélyben 1853. szeptember 1-jén (1853. május 29-én kelt nyíltparancs alapján) lépett hatályba. Az Optk. tulajdonjogi szabályainak hatálybaléptetése szükségessé tette a telekkönyv intézményének létrehozását is. Ezt 1853 és 1855 között rendeletek egész sorozata készítette elő, s az 1855. december 15-i telekkönyvi rendtartás vezette be a magyar jogrendszerbe.⁵

A neoabszolutizmus idején Magyarországon alkalmazott jognak a többszakaszos jogexport következtében két alapvető rétege alakult ki. Az első a kifejezetten Magyarország számára kiadott osztrák jogszabályok, amelyekre azért volt szükség, mert az örökös tartományok joganyagát a kormány a magyar viszonyokra nem tudta, vagy liberális jellegük miatt nem is akarta bevezetni.⁶ Az osztrák jog benyomulásának előrehaladtával második réteggé pedig a birodalom egésze számára kibocsátott jogszabályok nagyobb súlya kezdett érvényesülni. Az osztrák jog gyakorlati alkalmazása szükségessé tette idegen hivatalnokok, „jogi tanácsadók” bevonását a magyar igazságszolgáltatás működtetésébe. Működésüket és ezáltal az osztrák jog adaptációját egyaránt nehezítette a lakosság ellenszenve, a „jogi kultúra ritkás szövete” és az adaptációs technikák (brosúrák, kézikönyvek) fogyatékosága. *Kajtár István* álláspontja szerint a Szilveszterpátens (1851. december) meredek, részben visszafordulást jelentő fordulatot jelentett az osztrák jogpolitikában, mivel a legfőbb császári kézirat nyomán nem az 1848/49 közvetlen örökségét jelentő osztrák jogszabályok kerültek bevezetésre hazánkban, hanem az azokat felváltó, módosító, sok esetben kevésbé progresszív jogi normák. Nehezítette az adaptációt a jogi túlszabályozás is, amit a neoabszolutizmus rendeletáradata jelentett a jogalkalmazás számára. A nagy osztrák kódexek hatálybaléptetése ugyanakkor megerősítette az írott jog szerepét a magyar jogi életben. A gyakorló jogászok mellett a szakirodalom művelőinek munkája is hozzájárult a modern jogi kultúra elmélyítéséhez a hazai jogéletben. Az osztrák jog benyomulása a birodalom hadseregének erején és külpolitikai stabilitásán nyugodott. Ennek a stabilitásnak a megingása hamar éreztette hatását a magyar jogrendszeren.⁷

Az osztrákok előbb az oroszok politikai támogatását veszítették el, majd miután az olasz egység megteremtéséért folytatott háború osztrák vereséggel fejeződött be, és ezáltal a

⁴ Elsősorban a házassági jog házasságkötésre és a házasság felbontására vonatkozó rendelkezései nem léptek hatályba, területtől és vallástól függően.

⁵ Szladits 1933, 15-16. pp.

⁶ Kajtár szerint a „fejlettebb magyar viszonyokra” nem tudta. Ez nyilvánvalóan téves megállapítás.

⁷ Kajtár 2003, 157-159. pp.

Habsburgok Velencén kívül valamennyi itáliai érdekeltségüket elveszítették, az osztrákok elkezdtek kísérletezni a birodalom átalakításával (1860 – *Októberi Diploma*, 1861 – *Februári Pátens*).

2. Az Országbírói Értekezlet és az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok

Bár az Optk. hatályát a kortársak *oktrojáltnak* minősítették, azt magánjogunk szokásjogi rendszerének megfelelő fejlettségi szintje nélkül a gyakorlatban lehetetlen lett volna alkalmazni.

A magyar jogrendszer fejlődése szempontjából 1861 jelentős fordulópontot jelentett. A magánjog területén egy kettős folyamat kezdődött el: egyfelől az Optk. rendelkezéseinek és hatályának visszaszorítása, másfelől az ezekből meghagyott egyes szabályok hatályának alkotmányos alapokra helyezése és ezáltal jogunkban való továbbélése.⁸

A császár úgy képzelte el a magyar jogrendszer fokozatos visszaállítását, hogy az addig bevezetett osztrák jogszabályok a magyar országgyűlés ellenkező döntéséig hatályban maradnak. Ezzel sok befolyásos magyar jogász, többek között Deák Ferenc is egyetértett. A belpolitikai viszonyok azonban önálló utat törtek ebbe az elképzelésbe: a megyék egy része rögtön – a kitűzött határidő előtt – elkezdte gyakorolni az újonnan visszacapott igazságszolgáltatási hatásköreit, így azok – a magyar jogot alkalmazva – párhuzamosan ítéleztek a még működő cs.k. bíróságokkal. A megyék egyfajta kultúrharcot folytattak a magyar jog és az osztrák jog szembeállításával: „A magyar törvény sziklavár, mennyei szó, az erőszak elleni egyetlen fegyver. A törvényeket őseinktől szent hagyományként örököltük, továbbadnunk olyan szűzen kell azokat, ahogy kaptuk. A magyar törvény ösvényéről letérni öngyilkosság, az ilyen magatartás a kiskorúság vádját alapozza meg.”⁹

Az egyes jogviszonyokra alkalmazandó joganyag is számos problémát hozott fel: a magyar bíróság csak Magyarországon érvényes és hatályos jogszabályok alapján ítélezhetett. Ugyanakkor 1848-hoz képest a neoabszolutizmus első évtizedében jelentős változások mentek végbe a magyar társadalomban és jogrendszerben egyaránt. Ezáltal egyrészt olyan hiányok és joghézagok álltak elő, amelyeket a bírói ítékezés nem pótolhatott; másrészt az új jogszabályok hatálybalépése következtében olyan új jogintézmények és jogviszonyok (száz)ezrei keletkeztek tényleges hatállyal, amelyek megbolygatása az Optk., a nyíltparancsok

⁸ Szladits 1933, 17. pp.

⁹ Kajtár 2003, 159. pp. – Az idézetet az alábbi műből közli: Megyei alkotmányos mozgalmak 1860. október 20-tól 1861. április 2-ig, mint a Nemzetgyűlés megnyitása napjáig. Adatok történelmünkhöz. Pesten. 1861.: II.r. XXVI-CLXXXIV.1. p.

és a pátensek egyszerű félretételével alapjaiban rendítette volna meg magánjogunk rendszerét, a tulajdon biztonságát és a közhitelt.¹⁰

A problémák törvényi rendezésére, illetve a magánjog kodifikációjára sem az idő, sem az alkotmányos körülmények nem feleltek meg, ezért a zavarok megelőzése érdekében hívta össze a császár az Országbírói Értekezletet gróf Apponyi György országbíró elnöke alatt. Az Értekezlet az Októberi Diploma nyomán visszaállított Hétszemélyes Tábla bíráiból és más jeles jogtudósokból állt.¹¹ Feladata az igazságszolgáltatás terén jelentkező zavarok elhárításáról való tanácskozás és indítványozás volt arra nézve, hogy az 1848 előtti régi magyar magánjogot a megváltozott viszonyokhoz képest hogyan és milyen kiegészítésekkel lehessen alkalmazni. Az OBÉ 1861. január 22. és március 4. között ülésezett és ez idő alatt egy terjedelmes munkát szövegezett meg, melynek címe „Az országbírói Értekezlet által javaslatba hozott ideiglenes törvénykezési szabályok.”¹²

Az OBÉ ülésein több szélső nézet is összecsapott. Egyesek a magyar jogrendszer teljes helyreállítása mellett, míg mások az eredeti uralkodói elképzelés mellett kardoskodtak. A megyék ellenállása miatt utóbbinak nem volt realitása. Deák ezt úgy fogalmazta meg, hogy a közhangulat „semmit sem akar, mi osztrák, semmi változást, semmit, mi octoryázás”. Előbbinek pedig azért nem volt realitása – ahogyan azt Szladits a fent idézettek szerint frappánsan megfogalmazta –, mert az 1848-as törvényhozás részletes új szabályozás nélkül hatályon kívül helyezte a régi magyar magánjog alapintézményeit. Másrészt az új, modernizáló, polgári átalakulást hozó osztrák jogszabályok a neoabszolutizmus első évtizede alatt jogviszonyok százezreit alakították ki. Így tehát a jogbiztonság és a közhitel szempontjai elsőbbséget élveztek: ahol ezek a – közjogi – érdekek erősebbnek bizonyultak a magyar jog helyreállításánál, ott – sokszor módosításokkal, de – megmaradt az osztrák jog (telekkönyvi jog, Optk. ingatlanjoga, az ősiségi-, úrbéri- és bányapátens). Azonban például a kereskedők kérése ellenére nem maradt hatályban az osztrák váltótörvény sem. Az Optk.-val kapcsolatos legnagyobb vitát annak az ősiséget felváltó, a magyartól teljes mértékben eltérő törvényes öröklési rendje okozta. A paterna paternis – materna maternis magyar öröklési elvvel ellentétes szabályok a közvélemény és a jogtudósok számára is az Optk. leggyűlöletesebb részei voltak. Az Optk. elleni viszolygás meggátolta annak nagyobb mértékű recepcióját.¹³ Ennek ellenére a magyar magánjog fejlődésére tett hatása vitathatatlan. Az Optk. hatálybaléptetésekor alkalmazott átmeneti szabályok (pátensek) nem voltak képesek rendezni

¹⁰ Szladits 1933, 17. pp.

¹¹ Mezey 2007, 33. pp.

¹² Szladits 1933, 18. pp.

¹³ Kajtár 2003, 159-160. pp.

valamennyi magánjogi kérdést, hiszen a modern jogalkalmazás elveinek megfelelően az Optk.-nak nem volt visszaható hatálya. Így az 1853. május 1. előtt keletkezett magánjogi viszonyokra a régi magyar szokásjogot, az ezt követően keletkezettek pedig az Optk. szabályait kellett alkalmazni. Ennek következtében az 1853-1861 közötti időszakban, amíg hivatalosan is hatályban volt az Optk. Magyarországon,¹⁴ párhuzamosan élt egymás mellett a régi és az új magánjogi rendszer. Az Optk. ITSZ általi hatályon kívül helyezése ellenére a bírói gyakorlatban, de még inkább a magyar magánjogtudományban tovább élt az osztrák magánjogi rendszer.¹⁵

Az ITSZ által az Optk.-ból hatályban tartott rendelkezések tehát a telekkönyv intézményével összefüggő azon szabályok összessége volt, amelyeknek magánjogi hatásuk volt (telekkönyvi anyagi jog). Az ITSZ ezt a szabálycsoportot alaki joghatállyal ruházta fel. Mint kötelező szöveget olvasztotta be magánjogunk rendszerébe. Ehhez képest az Optk.-nak a bírói gyakorlatra és a hazai jogéletre tett tartalmi hatása sokkal tágabb terjedelemben érvényesült. Régi magánjogunk visszaállításával számos joghézag keletkezett. A bírói gyakorlat pedig ezeket a joghézagokat elsősorban az Optk. tételeivel töltötte ki.¹⁶

3. A magánjog területi megosztottsága

Mivel az Októberi Diplomának Magyarország területi egységének helyreállítására vonatkozó ígéretéből csak annyi valósult meg, hogy a Szerb Vajdaság és Temesi Bánságot visszacsatolták, az ITSZ hatálya csak erre a két korábbi koronaországra terjedt ki. Az ezen kívül eső területeken az Optk. mint egész maradt hatályban annak alkotmányos alapokra helyezését követően.¹⁷

Tehát noha a kiegyezést követően fokozatosan valósult meg Magyarország területi egységének helyreállítása, az alkotmányos-közigazgatási változások nem írták felül a magánjog országon belüli területi megosztottságát. *Erdélyben* az Optk. az 1853. évi császári nyíltparancs szerinti formájában maradt hatályban.¹⁸ A *Partium* (Kraszna, Közép-Szolnok,

¹⁴ Beleértve természetesen a korszakban keletkezett magánjogi jogviszonyok későbbi években történő elbírálásának időszakát is.

¹⁵ Homoki-Nagy 2006, 237. p.

¹⁶ Szladits 1933, 19-20. pp.

¹⁷ Szladits 1933, 19-20. pp.

¹⁸ 1876. évi XLIII. tc. Magyarország és Erdély egyesítésének részletes szabályozásáról, 12.§ Azon törvények alkalmazása, a melyek Magyarország és Erdély törvényhozásának egyesülését megelőzőleg, Magyarország külön országgyűlésén alkottattak az erdélyi területre nézve, a mennyiben szükséges lesz, törvényhozás útján fog eszközöltetni. Addig is azonban ezen országgyűlésnek 1867-dik évi márczius 8. és 11-én kelt, s a ministeriumot az igazságszolgáltatás terén szükséges intézkedések megtételére felhatalmazó határozata a maga épségében tartatik fenn. – Az említett rendelet 14. pontjának 3. bekezdése pedig így: „a jelenleg Erdélyben hatályban lévő

Zaránd vármegyék és a volt Kővár vidékének területe) hagyományosan Erdélyhez tartozott, így mikor az Országbírói Értekezlet visszaállította a régi jogot, ez a Partiumban az erdélyi jog visszaállítását jelentette. Mivel azonban Erdélyben az erdélyi jog részeként az Optk. hatályban maradt, így a Partium területén is ez maradt hatályban. Nem írta felül a magánjogi viszonyokat a törvényhatóságok területének 1876-1877. évi újrászabályozása¹⁹ sem. Így amennyiben egy korábbi erdélyi községet magyarországi megyébe kebeleztek be, ott az Erdélyben hatályos törvények maradtak hatályban, s így az Optk. is, és igaz volt ez az állítás viszonyosan is, az erdélyi megyékhez csatolt korábban magyarországi községek területén a magyar magánjog maradt hatályban. Ennek következtében például a magánjogi szempontból egyébként főként magyar jogterületet lefedő Debreceni Ítéltábla, illetve azon belül a Zilahi Törvényszék illetékességi területének egy részében, a zilahi, valamint zsibói járásbíróóságok meghatározott községeiben továbbra is az Optk.-t kellett alkalmazni a magánjogi jogviszonyokra.²⁰

Mivel a horvát-magyar kiegyezést szabályozó 1868. évi XXX. tc. a magánjogot nem említi a közös ügyek között, *Horvát-Szlavónország* e tekintetben autonómiával rendelkezett.²¹ A horvát szábor az Optk.-t hatályban tartotta, azonban a későbbi horvát jogalkotás (*pl. uzsoratorvény, vadászati törvény*), valamint a magyar országgyűlés által alkotott, az egész magyar állam területén hatályos egyes törvények (*pl. ipartörvény, szabadalmi törvény, váltótörvény*) rendelkezései hatályon kívül helyezték az Optk. ezekkel ellenkező rendelkezéseit.

Az 1871. szeptember 14-i igazságügyi ideiglenes szabályozás a korábbi jogszabályokat fenntartotta *Fiume városában és kerületében*, így az Optk. ott is hatályban maradt.²²

A *Határőrvidék* egyes részeit Horvát-Szlavónországhoz csatolták, így ott a továbbiakban a horvát jog lett a hatályos jog, s így az Optk. maradt hatályban. A terület többi részét Magyarországhoz csatolták, azonban az Optk. hatályát e területek tekintetében is fenntartották, s így a Szegedi Ítéltábla, s azon belül az Újvidéki Törvényszék illetékességi

törvénykezési és igazságügyi szabályok ideiglenesen fennmaradnak és a [...] törvényszékek és bírói hatóságok is működéseiket ezek szerint kell folytassák.

¹⁹ 1876. évi XXXIII. tc. Némely törvényhatóság területének szabályozásáról és az ezzel kapcsolatos intézkedésekről; 1877. évi I. tc. némely törvényhatóságok véglegesen megállapított területének az 1876. évi XXXIII. tc. rendelkezése folytán törvénybe iktatásáról

²⁰ Bartók-Szítás 1916, 4-5. pp., Sallay 1912, 7. p.

²¹ 1868. évi XXX. tc. 47. § Mindazon tárgyakra nézve, melyek ez egyezményben a közös országgyűlésnek és központi kormánynak nincsenek fentartva, Horvát-, Szlavon- és Dalmátországot mind a törvényhozás, mind a végrehajtás körében teljes önkormányzati jog (autonomia) illeti.

²² Sallay 1912, 6. p.

területébe tartozó zsablyai, valamint titeli járásbíróságok, továbbá a Temesvári Törvényszék illetékességi területét érintően a fehértemplomi törvényszékek területének egy részén (fehértemplomi, nagykárolyfalvai, kevevárai járásbíróságok), valamint a karánsebesi és pancsovai törvényszékek teljes illetékességi területén az Optk. maradt a magánjog elsődleges forrása.²³

Tehát az Optk.-t tovább alkalmazó területek sem alkottak egységes (magán)jogi térséget és alkotmányos-történelmi fejlődésüknek megfelelően több jogterületet képeztek. A későbbi évtizedekben itt az Optk. partikuláris jogot jelentett, amely mögött a magyar magánjog állt hégzagpótló országos jogként (*ius generale*). Az Optk.-ból átvett elvek pedig lassanként rögződtek a jogászai köztudatban: a gyakorlat a befogadott elveket a magyar viszonyokra alkalmazta, azoknak megfelelően alakította.²⁴

4. Az Ideiglenes Törvénykezési Szabályok jogforrási jellege

Ahogy az ITSZ címéből is következtetni lehet, az eredeti terv az volt, hogy a magyar országgyűlés az OBÉ munkáját törvényjavaslatként tárgyalja. Végül azonban ennek hiányoztak az alkotmányos-közjogi feltételei és törvényt hozni nem lehetett: az országgyűlés csonka, a királyi szék betöltése pedig vitás volt. Ugyanakkor a Képviselőház 1861. június 22-én kimondta,²⁵ hogy a „magyar magánjogi törvények visszaállítatnak, de amennyiben azok az 1848: XV. t.-c. s a szem elől nem téveszthető újabb jogviszonyok miatt alkalmazhatók nem volnának, addig, míg törvényeket alkotni lehetne, az Országbírói Értekezlet munkálatát ideiglenes kisegítő gyanánt használhatónak tekinti”. Ezt a Főrendi Tábla 1861. július 1-jén, majd az uralkodó is megerősítette. Utóbbi anélkül, hogy formális törvényi szentesítési jogköre lenne (nem volt megkoronázva a magyar Szent Koronával, így nem szentesíthetett). A királyi Kúria pedig 1861. július 23-án tartott vegyes ülésén mondta ki, hogy az ITSZ-t addig is, míg az alkotmányos törvényhozás másként nem rendelkezik, a törvényes eljárásban „állandó zsinórmértékül” fogja követni. Az országbíró ezt követően nyomtatásban megküldte az ITSZ-t a törvényhatóságoknak, amelyek azt közgyűléseiken elfogadták és a törvényhatósági törvényszékeken alkalmazásba vették.²⁶

Jogforrási természetét tekintve az ITSZ a Hármaskönyvhöz hasonlóan írott szokásjogként élt évtizedeken át a jogalkalmazásban. Dogmatikai szempontból kútfői erejét a

²³ Sallay 1912, 6. p., 1890. évi XXV. tc. a kir. ítélőtáblák és kir. főügyészségek szervezéséről

²⁴ Szladits 1933, 19-20. pp.

²⁵ 1861ik évi egy III. kötet 135. p. (június 21-22)

²⁶ Szladits 1933, 18. p.

szokásban bírta, annak is egy speciális változata volt, mert szokásjoggá válásához nem volt szükséges az ismételt gyakorlatba vétel. A jogi közmeggyőződés egyszeri megnyilvánulásával vált a mindennapi jogalkalmazás részévé, tekintettel arra, hogy egyrészt többnyire egy, már írott szövegnek szokásjogi befogadását jelentette, másrészt pedig a régi magyar szokásjogra utalásokat tartalmazott. A jogalkotó hatalom tényezői – amelyek együtt a társadalmi összakaratot képviselik (jelen esetben: a bíróságok, jogtudósok, az országgyűlés mindkét háza, az uralkodó, a megyék) – a maguk összességében kötelezőként ismerték el. Mivel írott szokásjogról van szó, mint megismerési forrás azonban úgy volt kezelendő, mint az írott jog, vagyis a törvényértelmezés szabályait ugyanúgy kellett rá alkalmazni, mintha törvényt szöveg lett volna.²⁷

²⁷ Szladits 1933, 19. p., 30-31. pp.

II. rész – A kötelmi jog és a szerződéses felelősség alapjai rendi magánjogunkban

A rendi magyar magánjog a kötelmi viszonyokat nem szabályozta a római joghoz hasonló precizitással, Werbőczy István Hármaskönyvében csak a tulajdonosváltozást eredményező örökbevallásokat és a zálogszerződést jelentő időleges bevallások szabályait foglalta össze, a kötelmi joggal, a kötések, szerződések általános és különös szabályaival nem foglalkozott.

A kidolgozott kötelmi jog hiánya ellenére bizonyos alapszabályok már Werbőczy korára is kialakultak.

Werbőczy szerint a kötelelem keletkezhet:

1. egyezésekből, kötésekéből (contractusok)
2. gonosztettek által (delictumok) és
3. más tényállásokból (házasság, gyámság)²⁸

Az egész kötelmi jog alapját képező alapelvet a rendi korszakban Mátyás VI., 1486. évi decretumának 17. cikkelyében találjuk meg: „A kötelezésekre nézve pedig azt kell szabályul tartani: hogy ki mint kötelezte magát, a szerint kapjon, törvényes perbehívás után, az első nyolczados törvényszakon törvényt és igazságot: és erre, a jelen decretum erejénél fogva legyen kötelezve.”²⁹ Ezt II. Ulászló I., 1492. évi decretumának 38. cikkelye is megerősíti, amely szerint: „A kötelezésekre nézve pedig azt kell szabályul tartani: hogy ki mint kötelezte magát, a szerint kapjon a felperes az utolsó perbehívás után az első nyolczados törvényszéken törvényt és igazságot.”³⁰ Ugyancsak ezt a rendelkezést fogalmazza meg III. Károly 1723. évi decretumának 31. cikkelye is: „Hasonlóképpen a világos adósságokra nézve is, hol az összes fekvőjóságok vannak lekötélésnek alávetve, ugyanazt kell szem előtt tartani, a hol pedig bizonyos meghatározott javak vannak lekötve, mind a felperesek, mind a bírák, a kötelezvény tartalmához lesznek kötelesek magukat alkalmazni.”³¹ Szladits a rendi magyar magánjog tekintetében ezt az alapelvi rendelkezést, – amelyet akként summáz, hogy „ki-ki ahogyan szerződött, úgy legyen kötelezve” – a joghézagokon belül a logikai hézagokra hozza iskolapéldaként, hiszen ez a tétel a logikai hézagok százait hagyja maga után nyitva, melyeknek tartalma azonban a jogrendszerben mintegy implikálva van (szerződéskötés

²⁸ Homoki-Nagy 2001, 89-90. pp.

²⁹ Magyar Törvénytár 1000-1526. évi törvényczikkek 1899, 421. p.

³⁰ Magyar Törvénytár 1000-1526. évi törvényczikkek 1899, 505. p.

³¹ Magyar Törvénytár 1657-1740. évi törvényczikkek 1900, 593. p.

szabályai, érvénytelenség esetkörei, feltétel, időhatározás tartalma, stb.) Ilyenkor a házag betöltésénél a bírónak bizonyos esetekben több logikai alternatíva kínálkozik, melyek közül ő választja ki a legalkalmasabbat.³² Tehát a kötelmi jog jogszabályi szintű szabályozatlansága indukálta azt, hogy a szerződések általános, valamint az egyes szerződések különös szabályainak kialakítása a joggyakorlatra, vagyis a szerződő felekre és a bíróságokra maradt.

A XIX. század első felében a rendi magánjogi irodalom a fenti törvényhelyekre alapítottnak a szerződésekre vonatkozó általános szabályokként, a szerződéses felelősség alapelveiként megfogalmazta, hogy

1. a hibátlan kötést teljesíteni kell,³³

2. az „Egyezés az Egyező Feleknek Törvényül szolgál”, és ebből következően a tartozás valóságos (reális) teljesítéséhez kapcsolódó egyik követelmény az, hogy „a Tartozásnak teljesítése az Egyezés által meghatározott *időben, helyen, és mód* szerint történjék; másképpen azt a másik Egyező fél elfogadni nem köteles; úgy ellenben, ha annak valóságos rendje és módja szerint történt, azt elfogadni köteleztetik; amit ha megtenni nem akarna, a teljesítő fél mindazonáltal őtet mindazon Jussoknak általengedésökre kényszerítheti, melyekkel Tartozásának teljesítése iránt bír.”³⁴

3. „A’ ki a’ véget elérni akarja, kell annak az arra szükséges eszközöket is akarni”³⁵

4. „a törvényesen keletkezett el sem enyészett kötéseknek becsülettel, jó lélekkel tellyesíteni kell, megtartva nem csak amit világosan kialkudtak, hanem azt is ami a helybéli szokás vagy a dolog mivolta szerint egygyütt jár, és szó nélkül is áll”. Frank azonban a *viszonos kötelmekre* utalva hozzáteszi azt is, hogy „De midőn a kötésből viszonos tartozások erednek, aki annak tellyesítését kívánja, szükséges, hogy maga részéről is eleget tegyen, vagy legalább készségét mutassa; mert egyébként ellene vetni lehetne, hogy a szerződést maga megszegte (*exceptio non adimpleti, vel non rite adimpleti contractus*), hogy ígéretét maga sem tellyesítette, vagy nem jól tellyesítette.”³⁶

5. „A’ ki akarja a’ megelőzőt, kell annak az azzal szükségesképpen összeköttetett következtetést is akarni.”³⁷

6. „Aki magát cselekvésre kötelezte, [...] tartozik ugyan azt, amit ígért, végbevinni, és egyebet ajánlva tartozásait le nem rója.”³⁸

³² Szladits (szerk: Ginyovszki) 1932. 68. p. – Tévesen állapítja meg ehelyütt tehát Szladits, hogy kötelmi jogunk II. Ulászló idézett decretumán alapul, mivel az általa hivatkozott decretumot már megelőzte Mátyás decretuma.

³³ Frank 1845, I. 547. p.

³⁴ Szlemenics 1823, III. 25-26. pp.

³⁵ Czövek-Kelemen 1822, II. 517. p.

³⁶ Frank 1845, I. 596-597. pp.

³⁷ Czövek-Kelemen 1822, II. 517. p.

Abban az esetben, ha valamelyik fél a szerződésből eredő fentiekben kibontott kötelezettségét szerződésellenesen, törvényes ok nélkül teljesíteni késedelmeskedett, a sérelmet szenvedő fél *Szlemenics* szóhasználatával élve „*az Egyezésnek teljesíttetését sürgető pert*”, *Czövek-Kelemen* szóhasználatával a „*betöltés pörét*” vagy a „*Kontraktusnak betöltésére irányuló pört*” indíthatott. Ez esetben a kereset jogalapja a fenn idézett három törvényhely volt.³⁹ Még az 1860-as években is találkozhatunk e törvényhelyek fordulataival formulázott keresetlevelekkel, amelyben az alábbi módon követelik a bíróságtól a szerződés teljesítését: „*Miután ebbeli kötelezettségének mai napig eleget nem tévén, - ki hogy kötelezi magát a szerint tartoznék eleget tenni.*”⁴⁰

III. rész – A haszonbérleti szerződés a XIX. század joggyakorlatában

1. A haszonbérleti szerződés fogalma magánjogi irodalmunkban

A magyar és európai jogfejlődésben a római jog *locatio-conductio*ja, mely elnevezés alatt mindazon szerződést értettek, amelyek tartalma arra alkalmas dolog használatának ellenérték fejében való átengedéséből állott, két egymással rokon, de nem mindenben azonos szerződési típussá bomlott szét, s ezek a bérlet és a haszonbérlet.⁴¹ A 19. században, a mindennapi életben inkább a haszonbérleti szerződések fordultak elő.⁴²

Kelemen nem különbözteti meg a két szerződési típust, ő egységesen csak haszonbérletről, árendáról beszél, mint nevesített, visszterhes, egyezésbeli szerződésről, amely alatt a római jogi dologbérletet és munkabérletet is érti, mert szerinte a szerződés tárgya egyrészt lehet az elhasználhatatlan dolgok használata („el nem emészthető dolog élése”), másrészt a más számára, bér vagy jutalom ellenében történő kétkézi munkavégzés is.⁴³

Szlemenics szintén nem választja még szét a két szerződési típust, ő egységesen bérbeadás-vevésről beszél, a szerződés tárgya tekintetében viszont már külön nevesíti a hasznot hajtó jogot: „a bérbeadás-vevés olyan magánmegálló terhes egyezés, amely által valaki tartós használatú testes jószágának vagy *hasznot hajtó Igazságának* használatát, vagy pedig szolgai munkáját egy időre bizonyos bérért másnak lekötelezi.”⁴⁴

³⁸ Frank 1845, I. 598. p.

³⁹ *Szlemenics* 1823, III. 30. p., 41. p.; Frank 1845, I. 548. p.

⁴⁰ TML IV.259. Tolna Vármegye Központi Polgári Törvényszék 1861-1866, b. Polgári perek 1861-1866 III.164.

⁴¹ Kolosváry 1911, II. 228. p.

⁴² Homoki-Nagy 2007, 263. p.; saját levéltári kutatás tapasztalatai alapján

⁴³ *Czövek-Kelemen* 1822, II. 569. p.

⁴⁴ *Szlemenics* 1823, III. 148. p.

Frank Ignác sem különbözteti meg a bérleti és haszonbérleti szerződést, egységes fogalommal operál: bérfizetés ellenében bérbe vehetők az elhasználhatatlan dolgok, valamint egyes jogok, ún. álló jövedelmek (pl. vámszedés, tized); ezen túl – Kelemenhez és Szlemenicshez hasonlóan – a római jogi munkabérletet sem nevesíti külön szerződési típusként, azt egységesen a bérlet fogalma alá vonja.⁴⁵

Ökröss a szerződés tárgya alapján határozza el a haszonbérletet a bérlettől: azt a kétoldalú szerződést tekinti bérletnek, amelynél fogva valamely elhasználhatatlan vagyron, bizonyos időre s meghatározott árért, csupán használatul átengedtetik; s ennek a szerződésnek a különös nemeként tekint a haszonbérletre, amelyről akkor van szó, ha a szerződés tárgya ingatlan.⁴⁶

Az *Optk.*⁴⁷ nyomán *Suhayda*, valamint *Wenzel* is a bérlettől való elhatárolásként adja meg a haszonbérlet fogalmát, aszerint, hogy a szerződés tárgyának használata mennyire igényli a bérbevevő munkáját: tágabb értelemben a bérleti szerződés alatt általában véve olyan szerződést ért, amely által egy meghatározott elhasználhatatlan dolog használata meghatározott időre átengedésre kerül. Szoros értelemben azonban csak azt tekintik bérleti szerződésnek, amelynek olyan dolgok a tárgyai, amelyek megmunkálás nélkül használhatók (ingóságok, kocsi, ló, gépek, ingatlanok közül a ház és a lakás). Ha viszont a szerződés tárgya csak munka és fáradtság (*Wenzel: szorgalom és fáradtság*) által használható, mint a kertek, földek, rétek, stb., akkor haszonbérletről van szó.⁴⁸ Sokkal cizelláltabb és álláspontom szerint a gyakorlati élethez jobban igazodó *Wenzel* és *Suhayda* megközelítése, szemben *Ökrössével*, hiszen nem minősíti automatikusan haszonbérleti szerződésnek a bérlést, ha az ingatlanra vonatkozik. Szemléletes példákkal ragadja meg a két szerződési típus közötti különbséget: míg a ház és a lakás bérlésének célja a lakhatás, egy folyamatos, statikus állapot biztosítása, addig egy mezőgazdasági ingatlan (pl. kert, rét) bérlése sokkal többet foglal magában: időről időre élelmet, jövedelmet biztosít, amihez viszont a (haszon)bérlő folyamatos munkája, aktív közreműködése szükséges.

⁴⁵ Frank 1845, I. 648. p. – „Bérbe (az az: bizonyos bérért) adni venni lehet 1. jószágot mellynek maradó haszna vagyron, értve, hogy nem fogyasztva, emésztve, kiadva ’s elköltve használlyuk mint p.ok. az edelt, a pénzt, hanem úgy mint p.ok. a szántóföldet, rétet, házat, malmot. 2. bizonyos álló jövedelmet, p.ok. tized vagy vámszedést a) A deák szó locatio-conductio bér munkára (operae illiberales) is kiterjed; magyarul pedig ezt úgy mogyuk szolgálatba (vagy bérbe) állani, fogadni; munkát (vagy munkába) adni, vállalni

⁴⁶ Ökröss 1861, 137. p.

⁴⁷ Optk. 1090. § Azon szerződés, melynél fogva valaki valamely elhasználhatatlan dolog használatát bizonyos időre s meghatározott árért megkapja, általában bérlési szerződésnek nevezetik. 1091. § A bérlési szerződés, hahogy a bérbeadott dolog további munkáltatás nélkül használható, kibérlési szerződéssé lesz, ha pedig csak *szorgalom és fáradtság* által használható, haszonbéri szerződésnek nevezetik.

⁴⁸ Suhayda 1874, 320. p.; Wenzel 1874, II. 226. p.

A *Budapesti Tábla* – tehát az Optk. jogterületén kívül eső felsőbbíróság – is ezt a megközelítést emelte ki abban az eseti döntésében, amikor haszonbérleti szerződésnek minősítette azt a szerződést, amely *italméri jogra*, valamint az ahhoz tartozó épületek és fiókkocsmák ideiglenes használatára vonatkozott, mivel az ítéleti indokolás szerint ezek csak szorgalom és fáradság által használhatók s emiatt nem bérleti, hanem haszonbérleti szerződésről van szó.⁴⁹

Ezzel a megközelítéssel részben ellentétes álláspontot fogalmaz meg *Zlinszky*, amikor felhívja rá a figyelmet, hogy számos olyan dolog van, amely csak munka folytán használható, mégsem gyümölcsöző, és a gyakorlatban a bérleti szerződés tárgyai közé sorolják. Ilyennek tekinti például a raktárakat, színházakat, vágóhidakat.⁵⁰ Hasonlóan vélekedett a *Marosvásárhelyi Ítéltábla* is: „Épületnek vendéglőüzlet céljára kivétele bérlet; az haszonbérletnek ép oly kevésbé tekinthető, mint egy bolthelyiség használatára vonatkozó szerződés, habár a bolthelyiséget is üzleti céljára csak munka és fáradság mellett lehet használni.”⁵¹

Herczegh megközelítése szerint a haszonbérleti szerződés főleg abban különbözik a bérleti szerződéstől, hogy a szerződés tárgya rendszerint termelésre szánt mezei ingatlan vagy meghatározott ingatlanhoz (fekvőséghez) kötött, önálló haszonvételre is alkalmazható telekjog.⁵²

Raffay haszonbérlet alatt azt a kétoldalú kötelmi szerződést érti, amely által az egyik fél gyümölcsöző dolog vagy jog időleges haszonvételének átengedésére, a másik fél pedig megállapított ellenérték fizetésére kötelezi magát.⁵³ Ebben a fogalomban már egyértelműen megjelenik, hogy a szerződés tárgya dolog mellett jog is lehet, noha erre már Frank és Szlemenics is utalt, a későbbi fogalomalkotások azonban nem fordítottak különösebb figyelmet erre a kitételre, noha a gyakorlati életben a haszonbérleti szerződések tárgya számos esetben valamilyen jog, elsősorban valamilyen kisebb királyi haszonvétel volt.

Kolosváry is követi Wenzel és Suhayda megközelítését, azt tovább cizellálja, s Raffayhoz hasonlóan ő is kiemeli, hogy a haszonbérleti szerződés tárgya jog is lehet. Szerinte bérleti szerződésről akkor van szó, ha valaki valamely elfogyaszthatatlan dolog egyszerű használatát másnak helyettesíthető dolgokból (rendszerint pénzből) álló ellenszolgáltatás (bérfizetés) fejében ideiglenesen átengedi; haszonbérleti szerződésről pedig akkor, ha

⁴⁹ 39692/86. Dt. XVII. 325. (Márkus 1891, 355. p. I.)

⁵⁰ Zlinszky 1894, 510-511. pp.

⁵¹ Mt. 1905. G. 168. (Bartók-Szítás 1916, 318. p.)

⁵² Herczegh 1892, 245. p.

⁵³ Raffay 1904, 511. p.

valamely gyümölcsöző dolog vagy hasznot hajtó jog haszonvételének bérfizetés ellenében való ideiglenes átengedésére irányul a szerződés.⁵⁴

Villányi egyrészt továbbmegy a fogalom pontosításában, s kibontja a haszonvétel jelentését: haszonbérleti szerződéssel a haszonbérbeadó a dolog vagy jog *használatának és gyümölcsei szedésének* a haszonbérleti idő tartamára való átengedésére, a haszonbérelő pedig ennek ellenében bér fizetésére kötelezi magát.⁵⁵

Felhasználva a korszak magánjogi irodalmában található fogalmakat és a bírói gyakorlatot, a továbbiakban az alábbi fogalommal dolgozom: **a haszonbérlet olyan kétoldalú konszenzuális szerződés, amely alapján a haszonbérbeadó a munka és fáradság által használható elhasználhatatlan gyümölcsöző dolog vagy hasznot hajtó jog haszonvételét (használatát és gyümölcseinek szedését) a haszonbérelőnek bérfizetés ellenében ideiglenesen átengedi.**

2. A szerződés létrejötte, érvényessége

A haszonbérleti szerződés konszenzuális jogügylet, vagyis a feleknek a szerződés lényeges elemeire vonatkozó megegyezésével a szerződés létrejött, az a haszonbérlemény átadását nem feltételezte. Ez már a rendi szokásjogunkban is így volt,⁵⁶ s az Optk. is így rendelkezett.⁵⁷ A bírói gyakorlat lényeges elemnek tekintette a haszonbérlet tárgyát,⁵⁸ időtartamát, a haszonbér összegét, mezőgazdasági ingatlan esetében az átvételre, művelésre, visszabocsátásra vonatkozó feltételeket, illetve a közterhek viselését. A szerződés időtartamát kifejezetten ki kellett kötni, egyévi bérösszeg szerződésbeli megállapítása nem jelentette egyben a bérleti idő hallgatólagos kikötését, így ilyen esetben a szerződés nem jött létre.⁵⁹ A művelés módjára nézve a korábbi bérlővel kötött szerződésre való hivatkozás sem felelt meg a lényeges feltételekre vonatkozó megegyezésnek, mert ez nem jelentette a szerződés közelebbi meghatározását, nem tette lehetővé a feltételek tudomásul vételét és határozott elfogadását, így nem keletkezhett szabatos megállapodás.⁶⁰

⁵⁴ Kolosváry:1911. II. 228. p.

⁵⁵ Villányi 1941, 348-349. pp.

⁵⁶ Lásd Kelemen fogalom-meghatározásában az „egygyezéssé”, Szlemenics fogalom-meghatározásában a „magánmegálló” fogalmi elemeket. – „mert a Bérbeadás Vevés a Bérbeadó és Vevő Feleknek nyilván kifejezett, vagy gyanítható egyetértésök által áll lábra” (Szlemenics 1823, III. 148. p.)

⁵⁷ Optk. 1094. § Ha a szerződéskötő felek a bérlés lényegére, ugymint a dologra és árra nézve maguk közt megegyeztek; a szerződés tökéletesen meg van kötve és a dolog használata megvettnék tekintendő.

⁵⁸ K. 97. ápr. 7. I. G. 19. (Márkus 1898, 94-95. pp., 14997.)

⁵⁹ Kt. 1912. G. 437. (Bartók-Szítás 1916, 319. p.)

⁶⁰ Curia 94.jan.31. 7461/93 (Márkus VII, 1901, 163. p. 12503.)

A szerződés érvényessége csak egy esetben volt alakisághoz kötve: a házastársak, illetve jegyesek között ingatlan dologra vonatkozó s három évnél hosszabb időre kötött haszonbérleti szerződések esetében.⁶¹

3. A haszonbérleti szerződés tárgya

3.1. Italmérési és korcsmálási jog, mint a haszonbérleti szerződés tárgya

Haszonbérbe adható volt tehát minden munka és fáradtság által használható elhasználhatatlan gyümölcsöző dolog, illetve hasznot hajtó jog. Utóbbiak közül a gyakorlatban a kisebb királyi haszonvételeknek különösen nagy jelentősége volt. Ezek a kisebb regálék a rendi magánjogban a nemesi jószágok tulajdonához, a földesúri kiváltságokhoz kapcsolódtak. Tulajdonságukat tekintve nem annyira az ingatlanhoz kapcsolódtak, hanem elsősorban közgazdasági okoknál fogva kapcsolódtak a nemesi birtokhoz. A XIX. században sem a gyakorlat, sem a jogirodalom nem adott egységes, pontosan körülhatárolt listát a kisebb regálékról. *Wenzel* az italmérési és korcsmálási jogot, a húsmérési jogot, a malomtartási jogot, a magánvám- és révjogot, a vásárjogot és az egyházi tized haszonbérleti jogát emeli ki ezek közül, míg a gyakorlatban szintén kisebb királyi haszonvételeknek tekintett boltnyitási, halászati, madarászati, vadászati jogot csak a nemesi jószágtulajdon egyszerű tartozékainak tekinti. Az italmérési és korcsmálási jog (*ius educilli*) a bor és más szeszes italok (sör, pálinka) kis mértékben, azaz nem hordókban történő árulásának jogát jelentette.⁶² A szerződésben a felek további korlátokat, feltételeket szabhattak a haszonbérletnek az általa mérhető italokkal kapcsolatban, például: „A nevezett árendásoknak a szerződési három évek alatt Szt. György naptól Szt. Mihály napig minden évben ezen bormérési joggyakorlata a fentebbi pontban érintett mód szerint megengedtetik s biztosítatik, továbbá a pálinka mérés is, hanem csak úgy ha azt a helybeli pálinka mérési joggal bíró haszonbérletől vásárolja.”⁶³ Az ehhez hasonló kikötések nyilvánvalóan a haszonbérbeadó mással kötött haszonbérleti szerződéseinek nyújtott egyfajta gazdasági biztosítékot. Magától értetődőnek tűnik ugyan, de kifejezett szerződéses kötelezettségként is szerepelhetett a haszonbérlet azon kötelezettsége, hogy jó és egészséges bort, sört és pálinkát szabadott kimérniük.⁶⁴

⁶¹ 1886. évi VII. tc. 22.§ b) pont

⁶² Wenzel 1874, 94-96. pp.

⁶³ TML IV.259. 1863. III.354.

⁶⁴ TML IV.259. 1863. III.316.

A nemesi jószág tulajdonosa ezt a haszonvételt vendégfogadók és kocsmák szabad tartásán keresztül gyakorolhatta.⁶⁵ Ez azonban semmiképpen nem jelentette azt, hogy a kisebb királyi regálét mint jogi egész lehetett haszonbérbe adni, semmilyen jogszabály vagy szokás nem zárta ki, hogy az ingatlan tulajdonosa ugyanazon az ingatlanon több kocsmát, illetve vendégfogadót tartson. Ezt emelte ki a *Királyi Ítéletábra* is egyik ítéletében: „Alperes az A alatti szerződés 1st pontja szerint nem a D.Földvári összes korcsmáztatási jogot, hanem csak az ezen pontban megnevezett Vendégfogadót vévén ki, az italmérés gyakorlatával haszonbérbe.”⁶⁶ Előfordulhatott az is, hogy a bormérési jog eredetileg egy vendégfogadóhoz kapcsolódott, azonban azt egy külön kocsmában gyakorolták, s előbb csak a kocsmára került haszonbérbe, a vendégfogadó csak később. Ilyenkor a kocsmára és italmérésre vonatkozó haszonbérleti szerződés megszűnését követően annak gyakorlását a vendégfogadó haszonbérletje folytathatta: „Ámbár ugyanezen vendégfogadóval egyszersmind a helységbeni bormérés is értetik, s így a helységben lévő kiskorcsma is hozzátartozik, miután azonban az jelenleg jövő új évig haszonbérben bíratik, az ebbeni bormérést haszonbérletiek csak jövő év 1^{étől} kezdhetik meg.”⁶⁷

A rendezett községek is rendelkeztek bormérési joggal, amelyet attól függően gyakorolhattak, hogy a községben milyen típusú szőlők voltak. Ha a községben szőlőhegy volt, Szent Mihály napjától Szent György napjáig, ha csak kerti szőlők voltak, Szent Mihály napjától karácsony napjáig, azonban mindkét esetben csak közösen, s nem házanként gyakorolhatták e jogot. A bormérési jog egyaránt kiterjedt a saját termelésű és a máshonnan behozott borokra. A serfőzési és pálinkaégetési joggal azonban csak a nemesi jószágok rendelkeztek. Több közbirtokos esetén a korcsmálási jog azokat egymás között aránylagosan illette meg. A neoabszolutizmusban az úrbériség megszüntetését követően kiadott úrbéri pátensek lényegét tekintve nem módosítottak e kisebb királyi haszonvétel szabályain,⁶⁸ az italmérés dualizmuskori újraszabályozására csak 1888-ban kerül sor.⁶⁹

A fenn említettek miatt a szerződésben pontosan körül kellett határozni, hogy a haszonbérbeadó mely területekre nézve engedi át az italmérési, korcsmáltatási jogot. Ez történhetett egyszerűen a vendégfogadóra való utalással: „Átadja a Bécsi püspöki uradalom Kárász helységében lévő csárda név alatti vendégfogadóját s ahhoz tartozó épületeket, nem különben 14 1/8 hold kerti és szántóföldeket három egymás után következő 1854 Szent

⁶⁵ Wenzel 1874, 94. p.

⁶⁶ TML IV.259. 1863. III.123.

⁶⁷ TML IV.259. 1863. III.316.

⁶⁸ Wenzel 1874, 96-98. pp.

⁶⁹ 1888. évi XXV. tc. az állami italmérési jövedékről; ill. ennek módosításai: 1890. évi XXXVI. tc., 1892. évi XV. tc.

Mihály napjától 1857 Xber 31-ig, és így három év és három holnapra, - tulajdon bormérés pálinkamérési joggal;- fenn is megnevezett Schwarz Jakab és Freud Mayer izraelitáknak.”⁷⁰

De a gyakorlat szempontjából célszerűbb volt azt a határok pontos körülírásával megoldani: „A haszonbérbe kiadott nyári bormérés a nagy vendégfogadóhoz, és *pedig* felfelé Schmidt, másképp Bóór Antal házánál, lefelé a Duna ucza szegleténél, Duna mentében lefelé Nságos Berweidernő Asszonyság kerténél, hidegvölgy felé pedig T. Vigyázónő Asszonyság lakházánál közelebb, mégis a nagy uczán felfelé ... házánál fellebb, vagyis a két sor házon túl meg nem engedtetik.”⁷¹

A szerződés speciális tárgyához kapcsolódóan a felek további kikötéseket tehettek. Izraelita haszonbérlok esetében fordult elő az alábbi kötelezettség: „Arra is köteleztetnek, hogy keresztény iczést és főzöt tartanak.”⁷² Ha a haszonbérbeadó meg akarta tiltani a Fractírt tartását és a szállóvendégek fogadását, akkor ennek tilalmát a szerződésben kifejezetten ki kellett kötni.⁷³

4. A haszonbérlet időtartama - ideiglenes átengedés

A haszonvétel *ideiglenes* átengedése fogalmi elem arra utal, hogy a szerződést mindig határozott időre kötötték. A tizedre vonatkozó örökhaszonbérletet leszámítva sem rendi magánjogunk,⁷⁴ sem a polgári kor magánjoga nem ismerte az örökhaszonbérletet, annak ellenére sem, hogy a jogintézmény az Optk.-ban⁷⁵ szabályozásra került. Az Optk. e tekintetben nem hatott magánjogunkra.

A haszonbérlet időtartamát a szerződésben pontosan rögzíteni kellett. „1859^{ik} évi Szent György naptól kezdve 1862^{ik} évi Szent György napig, és így három évre.”⁷⁶ „Három egymás után következő 1854 Szent Mihály napjától 1857 Xber 31-ig, és így három év és három holnapra.”⁷⁷

5. A haszonbér visszterhes jellege

A haszonbérbevevő a dolog használata és gyümölcsöztetése ellenértékéként a szerződésben megállapított haszonbért volt köteles megfizetni. A bér fizetésének *módját és*

⁷⁰ TML IV.259. 1863. III.316.

⁷¹ TML IV.259. 1863. III.354.

⁷² TML IV.259. 1863. III.316.

⁷³ TML IV.259. 1863. III.354.

⁷⁴ Szlemenics 1822, III. 151. p., Czövek-Kelemen 1823, II. 570. p.

⁷⁵ Optk. 1122. §

⁷⁶ TML IV.259. 1863. III.354.

⁷⁷ TML IV.259. 1863. III.316.

idejét a szerződésben rögzíteni kellett. A bérlő ezt teljesíthette negyedévente,⁷⁸ félévente,⁷⁹ vagy évente.⁸⁰ Ha félévente történt a haszonbér lefizetése, akkor mezőgazdasági ingatlanok esetében, ahogyan a haszonbérlet kezdetét, illetve végét is, szokás volt azt Szent György és Szent Mihály napjához kötni. Az előre történő fizetési kötelezettséget a szerződésben világosan ki kellett kötni.⁸¹ Azonban az Optk. 1102. §-a nyomán ezt csak abban az esetben lehetett kikötni, ha a haszonbérlemény nem volt jelzáloggal terhelve, vagy ha a haszonbéri jog a telekkönyvbe be volt kebelezve és a jelzálogos követelések a kibérleti jog bejegyzése után kerültek bejegyzésre, mert ha ezek ellenére fizetett le előre a bérlő az esedékesnél több részletet, akkor kötelezni lehetett arra, hogy a jelzálogos hitelezőknek újra lefizesse azt. Mivel ez a rendelkezés a telekkönyvi anyagi joghoz tartozott, így ez az ITSZ-t követően is hatályban maradt.⁸²

Az előre fizetés kifejezett kikötése azért is volt fontos, mert a bérlő késedelembe esése esetén a késedelmi kamat az esedékesség napjától illette meg a bérbeadót, ahogyan az a következő jogvitában is kirajzolódik: Stauber Dávid 1859. március 31-én kelt szerződés értelmében sör-, bor-és pálinka mérési joggal haszonbérbe vette a dunaföldvári alapítványi uradalom tulajdonához tartozó alsórévi vendéglőt. A szerződés alapján az évi 777 forint haszonbért *évnegyedenkénti részletekben, előre*, a bérbeadó uradalom terheltetése, és minden kifogás nélkül a dunaföldvári uradalmi pénztárnak volt köteles készpénzben lefizetni. A felek a bérbevevő késedelembe esése esetére 4%-os késedelmi kamatot kötöttek ki. A felperes Soproni Cs.Kir. Pénzügyi Ügyvédség, mint a dunaföldvári uradalom képviselője, többszöri felszólítást követő alperesi nem teljesítés miatt fordult a Tolna megyei Törvényszékhez és ítéletileg kérte kimondatni, hogy a bérbevevő alperes tartozik a felperesnek az 1861. augusztus 1-től 1862. január 31-ig lefolyt félév után járó haszonbért, vagyis 388 forint 50 krajcárt, továbbá ezen összegnek – az évnegyedenkénti teljesítési kötelezettség miatt – a *közvetlen lejáratától* – vagyis 1861. augusztus 1. és november 1. napjától – 194 forint 25 krajcár után a fizetés napjáig számítandó 4% kamatot és perköltséget 15 nap alatt – különbeni végrehajtás terhe mellett – a dunaföldvári uradalmi pénztárnál lefizetni. A törvényszék helyt adott a felperes tőke- és költségkövetelésnek, azonban a kamatfizetési kötelezettséget a *teljes tőkére* nézve csak 1862. január 31-től, vagyis a per tárgyává tett második negyedévi időszak

⁷⁸ TML IV.259. 1863. III.123.

⁷⁹ TML IV.259. 1863. III.264.

⁸⁰ TML IV.259. 1863. III.354.

⁸¹ Suhayda 1874, 321. p.

⁸² Zlinszky 1894, 515. p., Suhayda 1874, 321. p., Döntvénytár XV. f. 102. sz., Dt. 1899. G. 50. (Bartók-Szitás 1916, 325. p.)

utolsó napjától ítélte meg. A felperes⁸³ a szerződésre és az Optk. 995.§, 1333.§, 1334.§-ra hivatkozva fellebbezésében kérte az Ítéltáblát, hogy alperes kamatfizetési kötelezettségét az eredeti keresetlevél szerinti kérelemnek megfelelően ítélje meg. Az Ítéltábla a fellebbezésnek – e tekintetben – helyt adott és ennyiben megváltoztatta a törvényszék ítéletét, tekintettel arra, hogy a felek a szerződésben rögzítették, hogy a haszonbér negyedéves időszakonként *előre* esedékes, így a bérbevevő fizetési kötelezettsége minden negyedéves időszak első napján (augusztus 1., november 1., február 1., május 1.) áll be. Ennek megfelelően kötelezetti késedelem esetén a kamatfizetés kezdőidőpontja is ez a nap.⁸⁴

Helyesen állapította meg a törvényszék az esedékesség és a kamatfizetési kötelezettség kezdőnapját a Weisz József és Strausz Jakab alperesek elleni haszonbérhátralék ügyben. Alperesek szintén a dunaföldvári uradalomtól haszonbérelték a Bölcseki utcai uradalmi bor és pálinkamérés jogát, amely szerződés kapcsán az 1860. május 1. és 1862. április 30. közé eső két éves időszakra vonatkozó haszonbérrel estek késedelembe. A törvényszék marasztalta alpereseket nyolc negyedévi, a szerződés alapján előre esedékes 325 forintos haszonbér, összesen 2600 forint tőke és ezeknek esedékességtől (1860. május 1., november 1., 1861. február 1., május 1., augusztus 1., november 1., 1862. február 1.) fizetés napjáig számítandó 4%-os késedelmi kamat megfizetésében.⁸⁵

Lényeges volt a haszonbérfizetés *helye*, továbbá a fizetési eszközök gyakori változása miatt a *pénznem* pontos meghatározása is. „Tartoznak haszonbérlők évenként az árverés alkalmával megígért 380 ft-ot és 4 db *császári aranyat* természetben fizetni és pedig évnegyedenként előre 95 Ft-ot és 1 db aranyat, s minden forint után - *az aranyok e célból 4 ft 3 krajcárral számítandók*, járuléki jövedelem címe alatt 1 krt.”⁸⁶ „... hogy nékem ama most írt rétnék haszonvételéért évenként 61. fpj. azaz hatvanegy pengő forintokat évenként, és pedig felét mindenkor Sztgyörgy napkor, másik felét pedig Sztmihály napkor lesz köteles *kezemhez* fizetni.”⁸⁷ „...évenként fizetendő 1201 ft azaz egyezerkkétszáz egy forintokért *osztrák pénzben*.”⁸⁸

⁸³ A felperes Soproni Cs.Kir. Pénzügyi Ügyvédség jogutódja a per folyamán a Pesti Cs.Kir. Pénzügyi Ügyészség lett.

⁸⁴ TML IV.259. 1863. III.123.

⁸⁵ TML IV.259. 1863. III.253.

⁸⁶ TML IV.259. 1863. III.316.

⁸⁷ TML IV.259. 1863. III.264.

⁸⁸ TML IV.259. 1863. III.354.

6. A feles bérlet jogi minősítésének kérdése

A fent hivatkozott szerződésekben a haszonbér mindig *pénz* volt. Azonban semmilyen jogi akadálya nem volt annak, hogy a haszonbérlő valamilyen *szolgálatot* teljesítsen vagy a pénzen kívül valamilyen más *helyettesíthető dolgot*, tipikusan terményeket, fizessen ellenértékként.⁸⁹ Ha a haszonbért terményekben, a haszonbérlemény gyümölcseiben állapították meg, akkor azt mind mennyiségre, mind fajra pontosan meg kellett határozni, pl. száz köből tiszta búza, ötven mérő búza, stb. Változatos volt a jogi megítélése bírói gyakorlatunkban, s jogirodalmunkban egyaránt annak a megoldásnak, ha a felek a haszonbérlemény gyümölcseinek meghatározott hányadát kötötték ki ellenértéknek. Érdekes, hogy mind a rendi magánjogi irodalom, mind az Optk. társasági szerződésnek (*societas oeconomica*) minősítette ezt a konstrukciót. A *közös kockázat* volt az, ami miatt a rendi magánjog ezt többnek tekintette egy egyszerű szerződéses kötelemnél, tekintettel arra, hogy a haszonbérlemény hasznainak meghatározott hányadának ellenértékként való kikötése a *károk és a hasznok* ezen arány szerint megosztását is jelentette egyben a felek között, s így nem is bérlőről, hanem részes gazdáról (*colonius patriarius*) és gazdasági közösségről volt szó.⁹⁰ Az Optk. szintén ezt a megoldást fogadta el: „Ha a tulajdonos, jószágát oly feltétellel engedi át, hogy az átvevő a gazdaságot folytassa s az átadónak az egész haszonvételre vonatkozó részt, pld. a termésnek egy harmadát vagy felét adja; ekkor nem haszonbéri, hanem társasági szerződés keletkezik, mely az eziránt felállított szabályok szerint ítéltetik meg.”⁹¹

Ezzel szemben a XIX. második felében a bírói gyakorlat egy ideig ingadozott a haszonbérleti- és a munkaszerződés (szolgálati szerződés) megállapítása között,⁹² míg végül az állandóan követett bírói gyakorlat elfogadta a feles bérlet haszonbérleti szerződésnek való minősítését.⁹³

A főszabálytól eltérően *Herczegh* álláspontja szerint feles bérlet esetén a haszonbérlő csak a haszonbérbeadó kifejezett beleegyezésével adhatta alhaszonbérletbe a mezei ingatlant, mivel feltételezhető, hogy a szerződés megkötésénél a haszonbérlő személyisége és a haszonbérbeadó által ismert tulajdonságai voltak az irányadók.⁹⁴ Ennek a megközelítésnek egyértelműen ugyanaz a magyarázata, ami miatt a rendi magánjog társasági szerződésnek

⁸⁹ Mt. 1910. G. 259. (Bartók-Szítás 1916, 325. p.), Frank 1845, I. 649. p.

⁹⁰ Czövek-Kelemen 1822, II. 572-573. pp., Szlemenics 1823, III. 153. p., Frank 1845, I. 649. p.

⁹¹ Optk. 1103. §

⁹² Egyes kúriai döntések (C. 359/1889.; 1180/1890, 6442/1890.) a haszonbérlet, míg mások (C. 3624/1885., 5717/1885., 633/1892.) szolgálati szerződést állapítottak meg. (Raffay 1904, 511. p.)

⁹³ 122. E.H.

⁹⁴ Herczegh 1892, 245. p. – a Code Civil, a bajor és a drezdai Ptk.-javaslat is ezt a szabályt tartalmazta.

minősítette a feles bérletet: a közös kockázat miatt jobban kidomborodik a szerződéses kapcsolat személyes jellege.

7. Az alhaszonbérlet

A haszonbérő a bérleményt alhaszonbérbe adhatta, ha az a tulajdonos kára nélkül történt, vagy attól a szerződés kifejezetten el nem tiltotta,⁹⁵ illetve ha a bérbeadó nem kifejezetten a haszonbérő személyes tulajdonságai miatt kötötte meg a szerződést.⁹⁶ Alhaszonbérlet csak akkor keletkezett, ha a haszonbérő a haszonbérleti szerződés alapján őt a bérleményre vonatkozóan megillető jogot további bérbeadás alakjában másnak engedte át,⁹⁷ s az a körülmény, hogy a bérő a bérlet folytatásához maga mellé másokat társul vett, önmagában nem állapította meg az alhaszonbérleti viszonyt.⁹⁸

Mivel szerződéses kapcsolat csak a tulajdonos és a haszonbérő, valamint a haszonbérő és az alhaszonbérő között állt fenn, ennél a szerződéses láncolatnál fogva sem volt szerződéses viszony a tulajdonos és az alhaszonbérő között, még akkor sem, ha a tulajdonos az alhaszonbérbe adásról tudomással bírt, azt tűrte, vagy ahhoz hozzájárult anélkül, hogy a haszonbérőt kötelezettségei alól felmentette és az alhaszonbérőt közvetlen bérő gyanánt elfogadta volna.⁹⁹

Alhaszonbérleti szerződésnek minősítette a Tolna megyei Törvényszék Bien Márton szekszárdi haszonbérő és Herner István tabodi birkás gazda azon szóbeli szerződését, mely alapján Herner István 1863. Szent György napjától 1864. Szent György napjáig tartó egyévi időközre Bien Márton gemenczi haszonbéri birtokára 648 db birkát legeltetés végett hajthatott, s ennek ellenértékeként birkánként 50 kr o. értékű fűbért vagyis összesen 324 ft-ot volt köteles fizetni. Az alhaszonbér esedékességét a felek az 1863. évi nyírás utánra vagyis június hó végére kötötték ki. Bien Márton 1863. augusztus 20-án nyújtotta be keresetét a Tolna megyei Törvényszéknek: „Herner János 648 db birkáját a fentebb írt idő óta haszonbéri birtokon legelteti is, és a f. évi Junius hó végével történt nyírás után a köteles fűbérnek 324 ft o.é. lefizetésére több ízben barátságosan felszólítottam, de annak lefizetésére különféle ürügyök alatt mind ez ideig hallogatván. [...]Misperint jelen adóssági ügynek rendes szóbeli tárgyalása végett egy határ időt kitűzni, arra Herner István adósomat a kereset másodlatán megidéztetni, 's ötlet a kifejtendőkhöz képest a kereseti 324 f.o.é. tőke tartozásnak 's f. évi Junius hó végétől számítandó 6% kamatoknak megfizetésére, úgy a tárgyaláskor igazolandó

⁹⁵ Suhayda 1874, 320. p. – ugyanígy: Optk. 1098. §

⁹⁶ Frank 1845, I. 649. p.

⁹⁷ K. 1899. G. 48. (Bartók-Szítás 1916, 322. p.)

⁹⁸ K. 1895. I. G. 234. (Bartók-Szítás 1916, 323. p.)

⁹⁹ K. 1897. I. G. 235. (Bartók-Szítás 1916, 322. p.)

költségeimnek 15 napok alatt különbeni végrehajtás terhe mellett leendő megtérítésére ítéletileg kötelezni méltóztassék.” A törvényszék ítéletében kötelezte alperest a követelésbe vett 324 ft o.é. haszonbérhátralék, annak 1863. július 1. napjától számítandó 6% kamatai és 13 ft 98 kr perköltség felperes részére történő megfizetésére¹⁰⁰

8. A tulajdonosváltozás hatása a haszonbérletre, különös tekintettel a vétel bérletet tör elvére

8.1. Rendi magánjogunk

Már a rendi magánjogi irodalmunkban is vita volt arról, hogy milyen hatással van a haszonbérleti szerződésre a felek személyében bekövetkezett változás.

Szlemenics szerint mind a bérlő, mind a bérbeadó jogutódait kötötte a jogelőde által megkötött szerződés: öröklés, engedményezés és a bérbeadó által kötött adásvétel esetén egyaránt. A bérbeadó és a bérlő is köteles volt megtartani a szerződésben kikötöttet, ha a szerződpartner oldalán állt be jogutódlás. Ez alóli egyedüli kivételként azt ismerte el, ha a bérbeadó a bérbevevő személyes tulajdonságaira tekintettel kötötte meg a szerződést, s bérlői oldalon állt be öröklés vagy engedményezés: ez esetben a jogutódlás tényével a szerződést megszűntnek kellett tekinteni.¹⁰¹

Ezzel ellentétben *Kelemen* és *Frank* azt az álláspontot képviselte, hogy a bérbeadó örököse nem, de a haszonbérlemény vevője jogosult volt a bérlőt a szerződés lejártá előtt kihajtani a bérleményből. Ez utóbbi a *vétel bérletet* tör elvének érvényre juttatása. Ebben az esetben megillette a bérlőt az a jog, hogy adásvétel esetén a bérbeadótól kártérítést követeljen.¹⁰² *Szlemenics* a kötelezettség vagyoni jellegével és a természetjogászokhoz hasonlóan¹⁰³ a *nemo plus iuris* elvével magyarázza a vétel bérletet tör elvének elfogadhatatlanságát: „Jószág vagy Jusbérlésben mindazáltal a Bérbeadónak Köteleztetése az ő Jussaiba Lépőre is általszáll; részerént mivel *senkiről másra foganatosabb Jus által nem szállhat, mintsem a milyennel ő bírt*; részerént mivel *senki másnak törvényes Jussát tette által meg nem semmisítheti*. Ezekhez járul végre az is, hogy illetén Bérlekben a Bérbeadónak Köteleztetése nem csupán személyes, hanem vagyónbéli Köteleztetés is volt; melly a Kötelezőnek halála után is *a Jószágot követi*.”¹⁰⁴ Erre reflektál és ellentétes következtetésre jut *Frank*, amikor a haszonbérleti szerződés kötelmi jellegére és az adásvétel folytán beálló

¹⁰⁰ TML IV.259. 1863. III.226.

¹⁰¹ Szlemenics 1823, III. 155-159. pp.

¹⁰² Czövek-Kelemen 1822, II. 572. p.; Frank 1845, I. 651. p.

¹⁰³ Czövek-Kelemen 1822, II. 572. p.

¹⁰⁴ Szlemenics 1823, III. 156. p.

tulajdonosváltás dologi jellegére hívja fel a figyelmet: „Az ellenvetés, hogy az eladó többet nem adhatott mintsem amennyivel maga bírt, czél mellé vág; és azon tévedésből származik, mintha kötelezés a *jószágban gyökerezne*, vagy a sajátnak egygy részét kiakasztaná és magához vonná. Személyes követelés éppen csak az *adós személyét követi*: mert ő van lekötve, nem a jószág, az az akárki, aki a jószág birtokába jut. A kötelezés az adós csontyába nőtt, nem a jószágba. Tehát semmi kétség, hogy a vevőnek tellyes igazsága lehet, mellyhez a bérlő követelése fel nem ér.”¹⁰⁵

Álláspontom szerint önellentmondást tartalmazó álláspontot képvisel Kövy, amikor azt az álláspontot fogalmazza meg, hogy öröklés esetén, akár a bérbeadó, akár a bérlő hal meg, annak örökösei a szerződést megszüntethetik, addig Szlemenicshez hasonlóan tagadja a vétel bérletet tör létjogosultságát. Előbbit a haszonbérlet okával magyarázza: véleménye szerint a haszonbérbeadó azért adja haszonbérbe a bérleményt, mert az „vagy restell gazdálkodni, vagy nem tud, vagy nem érkezik, vagy egészsége nem engedi, aki pedig árendába veszi, a maga személyes tehetségéhez s szorgalmatosságához bízik”. Ezért ha a bérbeadó meghal, s örökösei gazdálkodni tudnak és kívánnak, illetve ha a bérlő meghal és örökösei gazdálkodni nem tudnak vagy nem akarnak, akkor jogosultak a szerződés megszüntetésére. Előbbi esetben a bérlőt kártérítés illette meg a jövőbeli haszon reményében a jószág javítására fordított költségek erejéig, utóbbi esetben azonban a bérlő örökösei ezeket a költségeket nem követelheték.¹⁰⁶ Ha ezzel a megközelítéssel Kövy elfogadja a bérbeadó örökösének a szerződés megszüntetéséhez fűződő jogát, akkor kérdéses, hogy hasonló magyarázattal – a vevő gazdálkodni tud és akar – miért nem kívánja biztosítani ugyanezt a lehetőséget a vevőnek.

8.2. Az Optk. és a kártérítés összegének megállapítása a bírói gyakorlatban

A szerződő felek halálára nézve az Optk. nem tartalmaz szabályt, így megállapítható, hogy a felek bármelyikének halálának ténye nem szünteti meg a jogviszonyt, ahogyan ez egyik fél tekintetében sem szolgálhat alapul a szerződés felmondására.¹⁰⁷

Az Optk. 1120. §-a a vétel bérletet tör szabályát speciálisan szabályozza. Amennyiben a haszonbérbeadó engedélyt adott a haszonbérlet nyilvánkönyvekbe (telekkönyvbe) való bejegyzéséhez, s a bérlő azt meg is tette, akkor az Optk. 1095. §-a nyomán a kötelmi jogosultság dologi jogosultsággá változott. Ebben az esetben a vevőt nem illette meg a

¹⁰⁵ Frank 1845, I. 651. p.

¹⁰⁶ Kövy 1822, II. 194-195. pp.

¹⁰⁷ Optk. 1112-1121. §§ A bérleti szerződés felbomlása

felmondás joga. Ellenben megillette a felmondás joga, amennyiben a haszonbérleti jog nem került bejegyzésre. Ha a vevő ezzel élt, akkor a bérlő *köteles volt kellő felmondás után az új tulajdonosnak engedni*, és egyben megillette a jog, hogy a bérbeadótól követelje tényleges kárát és elmaradt hasznát. E jogszabályhelyre hivatkozással követelt kártérítést Róth Ferenc szekszárdi lakos Puskás Ferenc haszonbérbeadóval szemben. A felek 1855. április 24-én kötöttek szerződést, amely alapján Puskás Ferenc hat évre haszonbérbe adta a szekszárdi határban, a Bába hídjánál, Sárközi Ferencz és Prajmajer Gáspár szomszédságában lévő rétjét 61 pengő forint évi, Szent György napkor és Szent Mihály napkor esedékes haszonbér fejében. A szerződés érdekessége, hogy rendelkezik a haszonbérbeadó halála esetére is: „olgy kijelentéssel még is, hogy ama rétemet 6 esztendőkre azon élésben birtokolhassa, hahogy addig én és feleségem élni fogunk, ha pedig mind én, mind pedig nőm elhalnánk előbb, csak 4 évi haszonvételben részesítem, melly után az ismét törvényes gyermekeimre visszazáll.” A szerződés 2. pontja alapján a haszonbérlő jogosult volt az ingatlan művelési ágának megváltoztatására: „Mivel pedig mindenki valamely dolognak birtoklása esetében akként bánik, s hasznát úgy húzza mint húzhatja, szintén kinyilatkoztatom, hogy többször említett rétemet akár kaszállónak, akár pedig szántóföldnek változtatván, tisztelt bérlő urnak szabadságában lészen.”

A folyamatos szárazság miatt ezzel a lehetőséggel élt is a haszonbérlő. Miután az első évben eredménytelenül próbálta rétként hasznosítani a földet, a második évben nem csekély költséggel feltörette azt, majd abba zabot vetett. Azonban a szárazság miatt a második év sem hozott hasznat, így a harmadik évben már búzával vetette be a bérleményt, amely még szintén „nem legjobban is ütött ki”, azonban veszteség ekkor már nem érte a bérlőt. A bérlő már a negyedik évre készült elő: a földet újra felszántotta, a búzát és más szemes terményeket már előkészítette, a tulajdonos, Puskás Ferenc a haszonbérlő tudta nélkül örök áron eladta a rétet Klézli Antal szekszárdi lakosnak. Ezért Róth Ferenc 1857. november 26-án az Optk. 1120.§-ára alapítva keresetlevelet nyújtott be Puskás Ferencel szemben a szekszárdi császári és királyi városilag kiküldött bíróságnak: „engem általa felettte megkárosított, még pedig azért, mert az első évben mint rét fele haszonbért sem hozta, a 2.ban a bele vetett magot sem fizette ki, a 3dik év sem pótolta a két évi veszteségem, most pedig midőn hasznát venném, tölem elidegeníté – és már a vevő Klézli Antalnak tényleg birtokába adá – anélkül, hogy engem kárpótolt volna.”

A fentiekre tekintettel Róth Ferenc felperes az Optk. 1120. §-a alapján a keresetlevélben általa kimutatott 223 pengő forint tényleges kár és elmaradt haszon megtérítését követelte Puskás Ferencetől. Az ügyet azonban csak 1862-1864 között tárgyalta

meg a Tolna megyei Törvényszék. Az 1863. január 17-én keltezett ítéletében a bíróság kötelezte a Puskás Ferencet a szakértők által kimutatott 135 ft 45 kr. kártérítés megfizetésére. Az alperes azonban egyes tanúk kihallgatásának elmaradása miatt fellebbezést nyújtott be az ítélettel szemben, amely alapján a Pesti Királyi Ítéltábla 1863. augusztus 17-én keltezett ítéletében a törvényszék ítéletét hatályon kívül helyezte, s kötelezte a tanúk meghallgatására. A tanúk meghallgatását követően a törvényszék az eredetivel azonos tartalmú ítéletet hozott 1864. március 3-án, amelyet a felperes szintén megfellebbezett. Ezt azonban az Ítéltábla 1864. június 24-i ítéletével már helyben hagyta.

Gyakorlati szempontból az bír különös jelentőséggel, hogy ilyen esetben a haszonbérő *mely tényleges kárára és elmaradt hasznára* tarthat igényt. Erre a kérdésre a tárgyalási jegyzőkönyv alapján teljes körű választ kaphatunk. A bíróság a kártérítés összegének megállapításához szakértőket rendelt ki, akik helyismeretükre hivatkozva kérték a törvényszéket, hogy tekintsen el a helyszíni szemlétől. Ezt a peres felek egyezően elfogadták és a helyszíni szemlétől eltekintettek. „Fejős János, Martin Antal, és Heteyi János szakértő urak közmegegyezéssel és hitük letételének ajánlása mellett előadták: miszerint a kérdéses rét föld igen jó minőségű és termékeny, különösen jövedelmező volt pedig 1858. 1859. és 1860^{ik} években minthogy Róth Ferencz mint volt haszonbérő azt 1855^{ik} évben feltöretvén új szántófölddé alakította – tekintve tehát azon föld termőtulajdonságát, s ha felváltva különbféle gabonaszemű természetnék is, azoknak árát, s értékét egybe vetve középszámítás szerint könnyen teremhetne tiszta búza 7 magot vagy is a 4 hold összesen 28 kilát évenként, ebből levonva a vető magot minden hold után 1 1/8ad kilát, s így a 4 holdra 4 4/8 kilát, továbbá arató részt minden 9ket és nyomtató részt minden 9ket vagy is összesen 6 2/9ed kilát – marad tisztán termés 17 12/18ad kila melynek árát 6 évi középszámítás szerint kilánként 7 ujftjára véve lesz 123 ft 60 kr, egy évi szalma értékén pedig 8 ftra becsülvén lesz az összes jövedelem 131 ft 60 kr. – miből levonatván a kétszeri szántás és pedig holdanként 2 ft 80 kr vagy is 22 ft 40 kr, úgy az évi haszonbér 64 ft 5 kr – marad egy évi tiszta jövedelem 45 ft 15 kr – és így az elmaradt haszonbéri 3. év után összesen 135 ft 45 kr oszt. értékben. Ezek után a szakértők meghiteltettek kik is az előttük felolvasott szakértői becsüt egész terjedelmében letett hitök után megerősítették, ekként ezen jegyzőkönyv aláíratván lezárattott.”¹⁰⁸

¹⁰⁸ TML IV.259. 1863. III.264.

8.3. A XIX. század második felének bírói gyakorlata

A szerződő felek halálának joghatásával kapcsolatban ugyan nem volt egységes álláspont a rendi magyar magánjogi irodalomban, azonban az Optk. is a többségi álláspontot követte e téren, s ezt az álláspontot erősítette meg a bírói gyakorlat is.¹⁰⁹

A bérlemény tárgyának elidegenítésére nézve a bírói gyakorlat bár a hazai joggyakorlatra hivatkozott, mégis *szó szerint* az Optk. megoldását követte: „A bérlemény elidegenítése esetében a bérleményes a bérbeadótól kártalanítást követelni, *hazai joggyakorlatunk* szerint is kétségtelenül jogosítva van, de ezen jog gyakoroltatásának előfeltétele az, h. az új tjdonos maga a bérlet tárgyának átvétele után, a bérleményesnek *kellőleg felmondott* és annak folytán a bérlemény az *új tjdonosnak engedni köteles volt légyen.*”¹¹⁰

Megvizsgálva az 1881-es végrehajtási törvényt, egyértelműen megállapítható, hogy a végrehajtási árverés útján történő tulajdonosváltozásra nézve a haszonbérlet tekintetében a törvényalkotó az Optk. fenti szabályozását vette alapul, s ezen esetre konkretizálta is a *kellő felmondás* időtartamát: „Ha az elárverezett ingatlan bérbe vagy haszonbérbe van adva: a bérlők vagy haszonbérlők a használati jogot - ha csak az árverési feltételekben más ki nem köttetett, a vevőnek átbozsátani tartoznak; és pedig a haszonbérlők *az árveréskor folyamatban levő gazdasági év végével*, a szerződés módozatai szerint...”¹¹¹

Megvizsgálva a későbbi felsőbírószági döntéseket, jól látható, hogy a bírói gyakorlat e szabályozás szellemében az elidegenítés más eseteire nézve is a *gazdasági év végének* elteltét tekintette *kellő felmondási* időnek – mind az Optk. jogterületén, mind azon kívül.¹¹²

A bérlemény eladása tehát – ellenkező kikötés hiányában – önmagában nem szüntette meg a haszonbérleti szerződést.¹¹³ Olyan szerződési kikötés mely szerint „az ingatlannak esetleges eladását a haszonbérleti viszony nem akadályozhatja” sem volt tekinthető olyan kikötésnek, amely szerint a haszonbérlet az adásvételi szerződés megkötésével megszűnik, vagy *kellő felmondási idő nélkül* megszüntethető volt.¹¹⁴ A bérlőt ebben az esetben nem illette meg a felmondás joga.¹¹⁵ Arra csak és kizárólag a vevő, az új tulajdonos volt jogosult,¹¹⁶ s ő is csak akkor, ha az ingatlant részére átadták, vagyis tulajdonjogát a

¹⁰⁹ Kúria 3. sz. döntvény 7636/82. számhoz (Márkus 1891, 365. p. XIII.)

¹¹⁰ Kúria .87. márc. 24. 7041. Ü. L. 87. 15. (Márkus 1891, 375. p. XXIV.4.)

¹¹¹ 1881. évi LX. tc. a végrehajtási eljárásról, 181. §

¹¹² Kúria .89. jun. 5. 8998. Ü. L. 89. 25. (Márkus 1891, 375. p. XXIV.5.), Mt. 1905. G. 135. (Bartók-Szítás 1916, 336. p.), K. 1900. I. G. 300. (Bartók-Szítás 1916, 336. p.)

¹¹³ K. 1904. I. G. 567. (Bartók-Szítás 1916, 336. p.)

¹¹⁴ K. 1899. I. G. 126. (Bartók-Szítás 1916, 336. p.)

¹¹⁵ Kúria 85. május 7. 6434/84. Dt. XII.8. (Márkus 1891, 371. p.)

¹¹⁶ Bt. 88. ápr. 17. 42369., Kúria helybenhagyta 88. nov. 16. 4216. Dt. XXII. 25. (Márkus 1891, 374-375. pp.)

telekkönyvbe bejegyezték. Amíg ez nem történt meg, nem volt jogosult a bérlemény átadását követelni a bérlőtől,¹¹⁷ a felmondási joga a bejegyzéssel nyílt meg, s azt legkésőbb a következő gazdasági év kezdetéig gyakorolhatta.¹¹⁸ Amennyiben a bérleménynek több tulajdonosa volt, s csak az egyik tulajdonostárs adta el a tulajdoni hányadát, nem csak az új, de valamennyi tulajdonostárs jogosulttá vált a változott viszonyok folytán a haszonbérleti szerződést kellő időre felmondani.¹¹⁹

Míg egy 1888-as döntésében a Kúria kimondta, hogy a (haszon)bérlő nem követelhet kártérítést, ha az eladott ház új tulajdonosa a bért felemeli, mert ez a bérkülönbözlet nem képezhetette azt a kártérítési összeget, amelyet a bérlő a bérlemény eladása s a bérlet emiatti megszűnése miatt követelni jogosult volt,¹²⁰ addig 1914-ben már ezzel ellentétes álláspontot fogalmazott meg, amikor kimondta, hogy a bérbeadó teljes kártérítéssel tartozik a bérlő felé, ha a tulajdonosváltást követően az új tulajdonos a bérleti szerződést csak terheesebb feltételek mellett hajlandó fenntartani és ezért a bérlő elhagyni kényszerül a bérlemény tárgyát.¹²¹

9. A bérelengedés és a bérleengedés megítélése a XIX. században

9.1. Rendi magánjog

A vétel bérletet tör elvéhez hasonlóan a bérelengedés-bérleengedés kérdésének sem volt egységes megítélése a XIX. századi magánjogi irodalmunkban. Bérelengedés alatt az esedékes haszonbér fizetésének elengedését, bérleengedés alatt annak meghatározott hányadának elengedését értjük. Az Optk. részletesen tartalmazza ennek szabályait az 1104-1108. §§-ban, e jogintézmény magyarázata az volt, hogy a bérlést úgy tekintették, mint a jószág ideiglenes használatának megvételét, ennél fogva, ha a bérlő a jószágot tűzvész, háború, nagyobb vízáradások, elemi csapások vagy teljes terméketlenség miatt nem élvezhette vagy nem használhatta, akkor elengedést kívánhatott. *Suhayda* álláspontja szerint a bérelengedés csak az Optk. hatálya alatt kötött szerződések esetén követelhető, míg a magyar szokásjog hatálya alatt kötött szerződések esetében, ha a szerződésben a haszonbérlő minden veszélyt magára vállalt, a szerződés a felek között törvényt szab, ki mint kötelezte magát, aszerint tartozik annak eleget tenni, bérelengedésnek helye nem lehetett. Viszont, ha a

¹¹⁷ Bt. 85. apr. 27. 4408., Kúria helybenhagyta 86. febr. 23. 5857/85. P. T. XII.2. (Márkus 1891, 375-376. pp.), Mt. 1913. G. 391. (Bartók-Szítás 1916, 335-336. pp.)

¹¹⁸ K. 1900. I. G. 300 (Bartók-Szítás 1916, 336. p.)

¹¹⁹ K. 7168/1888. (Bartók-Szítás 1916, 336. p., Márkus 1891, 365-366. pp. XV.)

¹²⁰ K. 82. aug. 14. 4198. Dt. II. 311 (Márkus 1891, 376. p. XXIV.7.)

¹²¹ K. 1914. G. 112. (Bartók-Szítás 1916, 335. p.)

szerződésben ilyen kikötés nem volt, erre a szokásjog nem tartalmazott szabályt.¹²² Frank álláspontja szerint, a bérlő nem köteles bért fizetni és a tulajdonosnak kellett viselnie a „baleset súlyát”, ha a bérlő háború és más hasonló balesetek miatt a jószágot nem használhatta, vagy az egész termés elveszett vagy éppen semmi sem termett. Ezzel szemben a haszonbérleti szerződés időtartamától és a bér nagyságától tette függővé a bérelengedéshez való jogosultságot jégverés, vízáradás, tűzvész, marhavész és más hasonló nagy károk esetében: „De a bérlők még máskor, nagy kár, p.ok. jégverés, vízáradás, tűz, marhavész okából, nem ritkán elengedést kívánnak, és kegyes uraktul csakugyan nyernek. Igazság szerint, úgy látszik, a kérdés attul függ: mi volt elejénte a *felek szándéka*? bérrül alkudozva számba vették-e baleseteket vagy nem? Ha pedig ezt a történetek sora ki nem mutattya; kitudva és egybevetve a jószág jövedelmét, ebbül a bér minősége is kitetszik. Mértékletes bérrel és több esztendő mellett elengedést kívánni nem kell; mert baleseteket rendszerint bő esztendők pótollyák. Ellenben ha magos a bér, mennél rövidebb a kikötött idő, annál hihetőbb, hogy a balesetek számba nem jöttek, és ekkor igazság egygyenlőség már elengedésért szól. (Szigorúbb törvény a bért szükségképpen leszállítaná, és így a kiadó még jó esztendőkben is vesztene). De midőn baleset a bérlő személyét, vagy a beszedett javakat érte; a csapást (mivel casus domino nocet) ő maga viseli.”¹²³ Suhayda álláspontja szerint Frank megközelítéséből nem következik, hogy „világos törvény nélkül” elengedési keresetnek helye lett volna, ugyanakkor ő is utal arra, hogy az *igazságosság és egyenlőség elve* a bérelengedés mellett szól.¹²⁴

Szlemenics álláspontja szerint minden esetben a *casus nocet domino* elvét kellett érvényre juttatni, így ha a véletlen kár a termést érte, akkor azt a bérbevevőnek kellett minden esetben viselnie, s a bérelengedés lehetőségéről egyáltalán nem ír: „Hogy a véletlen eset szülte károkat, ha a Használati Just érdeklik, p.o. ha a levegőnek ’s időjárásnak mostohasága a szántóföldnek, vagy szőlőnek termését megkárosította, a Bérbevevő, ha pedig a Jószágot magát s annak állatját illetik, a *Bérbeadó Fél köteles szenvedni. Tudniillik a Használati Jus a Bérbevevőnek*, a Jószágnak állatja pedig a Bérbeadónak *lévén tulajdona*, a szerencsétlenség, a véletlen eset első esetben a Bérbevevőt, a másodikban a Bérbeadó Felet érte; már pedig a véletlen eset szülte kárt, ha csak az Egyező Felek az iránt nyilván más határozást nem tettek, az köteles szenvedni, kit a szerencsétlenség ér.”¹²⁵

¹²² Suhayda 1874, 321., 323. pp.

¹²³ Frank 1845, I. 649-650. pp.

¹²⁴ Suhayda 1874, 323. p.

¹²⁵ Szlemenics 1823, III. 149. p.

Kelemen is hasonló álláspontot fogalmazott meg: a haszonbérleti szerződést kockázati szerződésnek tekintette, mely esetében a bő és szűk esztendők egymást kiegyenlítik, ezért a szerződő feleknek azt ajánlotta, hogy a későbbi pereskedéseket megelőzendő a kérdést megfelelő körülményekkel szabályozzák a szerződésben.¹²⁶

9.2. Az Optk. és az erdélyi ítélőtáblák gyakorlata

Az Optk. alapján a bérlő szabadult a bérfizetési kötelezettség alól, ha a bérbe vett dolgot rendkívüli balesetek, úgy mint tűzvész, háború, kórvész, nagyobb vízáradások, elemi csapások vagy teljes terméketlenség miatt használni, hasznosítani, illetve annak hasznait szedni nem lehetett.¹²⁷

Ha a bérlőtől a bérlemény használata csak részben került elvonásra, akkor a bér aránylagos elengedésére volt jogosult. A haszonbérlőt a haszonbér-elengedés akkor illette meg, ha rendkívüli balesetek miatt a csak egy évre kibérelt jószág haszonvételei a közönséges jövedelem felénél kisebbek lettek. A haszonbérbeadó ekkor annyit tartozott elengedni, amennyi a fogyasztás által a haszonbérből hiányzott.¹²⁸

E jogszabályhelyek együttes értelmezésével a bírói gyakorlat a bérfizetési kötelezettség alóli szabadulást csak akkor tartotta megállapíthatónak, ha a bérlő a bérlet tárgyát *egyáltalán nem, tehát az egész haszonbérleti idő*, így több évre kötött haszonbérleti szerződéseknél a teljes időtartam alatt *nem használhatta*, sőt aránylagos bérleengedés sem illette a haszonbérlőt a több évre kötött szerződések esetén, még akkor se, ha egy teljes évig nem használhatta a bérleményt.¹²⁹ Megállapította a *Kolozsvári Ítélőtábla* a haszonbérlő aránylagos bérleengedéshez való jogát, amikor az egy kaszálót nem használhatott, mert a haszonbérbeadó rendelkezése folytán azt egy harmadik személy használta, továbbá az istálló használatában is akadályozva volt, mert annak fedelét a szél elvitte, s a haszonbérbeadó erről való tudomása ellenére sem intézkedett a kijavításról.¹³⁰ Nem tartotta ugyanakkor megállapíthatónak az aránylagos bérleengedést a *Marosvásárhelyi Ítélőtábla* abban az esetben, amikor a haszonbérlő kocsmát és italmérési jogot haszonbérelt, azonban azt italmérési jog hiányában nem gyakorolhatta, mivel a szerződéskötéskor a bérlő meghatalmazottja azt állította, hogy az italmérési engedéllyel rendelkezett, így a bíróság

¹²⁶ Czövek-Kelemen 1822, II. 573. p.

¹²⁷ Optk. 1104. §

¹²⁸ Optk. 1105. §

¹²⁹ Mt. 1906. G. 119. (Bartók-Szítás 1916, 325. p.), Kt. 1899. G. 25. (Uo. 326. p.)

¹³⁰ Kt. 1902. G. 25. (Uo. 326. p.)

szerint ezért a haszonbérbeadót nem terhelte kötelezettség az italmérési engedély megszerzésére.¹³¹

Abban az esetben, ha a bérlő a szerződésben *pontos meghatározás nélkül minden veszedelmet magára vállalt*, akkor a törvény erejénél fogva ez alatt csak a tűz- és vízkárokat, valamint az elemi csapásokat kellett érteni. Az ezen kívüli rendkívüli szerencsétlenségek nem a bérlő veszedelmére estek. Ugyanakkor a törvény azt is kimondta, hogy ilyen kikötés esetében sem lehet vélelmezni, hogy a bérlőnek az egész bérlemény vétlen elenyészését is viselnie kellett.¹³² Így tehát abban az esetben, ha a haszonbérlő magát minden rendkívüli veszély viselésére kötelezte, a haszonbérfizetési kötelezettségtől csak az egész bérlemény vétlen elenyészte esetén szabadult.¹³³ A *Temesvári Ítéltábla* e jogszabályhelyhez kapcsolódó gyakorlata szerint, ha a felek a szerződésben olyan kikötést tettek, hogy „a haszonbérlő bármely elemi csapás vagy árvíz esetén kártérítésre, kártalanításra, bérleengedésre igényt nem tarthat”, nem zárta ki azt, hogy a földtulajdonos hátrányára essék, ha az árvíz a haszonbérlet tárgyát az egész gazdasági évben, illetve hosszabb időn át minden gazdasági használatra alkalmatlanná tette.¹³⁴ Nem értelmezte kiterjesztően az ehhez hasonló kikötéseket a bírói gyakorlat, azokat csak a haszonbérlet ideje alatt támasztható kártérítési, bérleengedési igényekre vonatkoztatta, míg a haszonbérlőnek a bérlemény elidegenítéséből származó kára megtérítését az ilyen tartalmú kikötést nem szüntették meg.¹³⁵

A kár a haszonbérlő terhére esett, s így köteles volt megfizetni a haszonbért, ha a bérlemény használata vagy élvezete nem annak megrongálása vagy különben keletkezett használhatatlansága, hanem a bérlőt ért valamely akadály vagy szerencsétlenség miatt hiúsult meg, továbbá akkor is, ha a kár bekövetkeztekor a termés a földtől már el volt különítve.¹³⁶ A jogszabályhely első fordulata, vagyis a bérlő személyében rejlő ok miatti akadály a bírói gyakorlat szerint a bérlő hosszas betegségét, távollétét, áthelyezését, stb. jelentette, míg a száj- és körömfájás miatt elrendelt zárlatot és annak fogamatba vételét nem tekintette ezen esetkör alá tartozónak.¹³⁷

A törvény mind a bérelengedés, mind a bérleengedés követeléséhez feltételül szabta, hogy a haszonbérlő a szerencsétlenséget haladéktalanul jelentse a haszonbérbeadónak,

¹³¹ Mt. 1903. G. 2. (Uo. 326. p.)

¹³² Optk. 1106. §

¹³³ Mt. 1912. G. 196. (Bartók-Szítás 1916, 326. p.)

¹³⁴ Tt. 1910. Fs. 235., Tt. 1909. G. 77. (Uo. 326-327. pp.)

¹³⁵ Kt. 1900. G. 27. (Uo. 336. p.)

¹³⁶ Optk. 1107. §

¹³⁷ Kt. 1912. G. 351. (Bartók-Szítás 1916, 327. p.)

továbbá az eseményt, ha az nem volt köztudomású, bíróság vagy két szakértő útján vegye fel.¹³⁸

9.3. A XIX. század második felének bírói gyakorlata

Az Optk. jogterületén kívül az elemi csapások miatt követelt bérelengedés esetében a kúriai döntések a hazai joggyakorlatra hivatkoztak ugyan, azonban az indokolásban egyértelműen az Optk. előbb idézett szakaszainak szabályai jelentek meg: „mert *törvényes bírói gyakorlatunk szerint* a bér csak akkor fizetendő, ha a bérbeadott dolog a bérlet céljaira használható. Ennek az elvnek folyományaként a joggyakorlat is megállapította, h. ha olyan véletlen baleset áll be, melynek következtében a bérlet tárgya a bérlet céljaira nem használható, amennyiben a bérlet használhatósága egészen ki van zárva, a bérösszeg teljes elengedésének, a mennyiben pedig a használat csak részben lehető, a bérösszeg aránylagos leszállításának van helye.”¹³⁹ Ez a döntés, illetve magyarázat teljesen egybevág az Optk. 1104-1105. §§-ban foglaltakkal.¹⁴⁰ Az Optk. 1106. §-ban foglaltak köszöntek vissza abban a döntésben, melyben egy vízzel elárasztott legelő haszonbérelőt kötelezte a Kúria a haszonbér megfizetésére, mivel „*törvényes joggyakorlatunk szerint* a haszonbérelő abban az esetben, ha a haszonbérlemény tárgya elemi csapás miatt nem használható, bérelengedést csak akkor igényelhet, ha felek kölcsönös jogaira és kötelezettségeire első sorban irányadó haszonbéri szerződés ellenkező kikötést nem tartalmaz”, márpedig a jogvitával érintett szerződésben a felek kikötötték, hogy „a kikötött bérre minden körülmények között leengedést nem követelhetnek.”¹⁴¹ Mivel ebben az esetben a Kúria bérfizetésre kötelezte az alpereseket, feltételezhető, hogy a felek között többévi haszonbérleti szerződés állt fenn. Ugyanis az Optk. 1106. és 1107. §§-ban is foglalt elvek mentén megállapította a bérelengedés aránylagos leszállítását abban az egy éves haszonbérleti szerződést érintő jogvitában, ahol a szerződésben kikötötték, hogy az *elemi csapásokért a bérbeadó felelősséget nem vállal*, de a bírói gyakorlat elemi csapás alatt *csak a természet nem rendszeres működésének eredményeit* értette, így nem tekintette annak a kihasznóbérelt bérleménynek a vízár által, a fűzfás gátnak műszaki művelet általi átvágását. Ennek következtében a bérleménynek csak egy meghatározott része volt

¹³⁸ Optk. 1108. §

¹³⁹ Kúria 96. jun. 1. I. G. 75. (Márkus 1901, VII. 162. p. 12502.)

¹⁴⁰ Ugyanígyen tartalmú indokolás: Kúria 98. márcz. 4. I. G. 489. (Márkus 1898, IX. 109. p. 15015.)

¹⁴¹ Kúria 97. aug. 31. 171. (Márkus 1898, IX. 104. p. 15012.)

használható, s a Kúria csak ennek az aránylagos résznek a használatáért kötelezte az alpereseket a haszonbér megfizetésére.¹⁴²

A hazai bírói gyakorlat azonban nemcsak az elemi csapások esetében találta megállapíthatónak a bérlő haszonbér-elengedéshez, illetve leengedéshez való jogosultságát, hanem akkor is, ha a haszonbérbeadó nem tesz eleget abbéli szerződéses kötelezettségének, hogy a bérleményt használatra alkalmas állapotban kell átadnia,¹⁴³ s ezt az egész haszonbérleti szerződés ideje alatt köteles fenntartani.¹⁴⁴ Ugyancsak követelhetette a bérlő az aránylagos bérelengedést, ha a haszonbérbeadó hibáján kívül, harmadik személyt megillető jogok alapján a haszonbérlőt birtokából elvonták.¹⁴⁵

Az Optk. jogterületén kívüli felsőbb bírósági döntéseket vizsgálva tehát megállapítható, hogy a bírói gyakorlat a bérelengedés tekintetében az Optk. elveit követte, azonban annak okait az elemi csapásokon túl kiterjesztette más használat-elvonási esetekre is.

10. A haszonbérbeadó törvényes zálogjoga

Ha a bérlő a haszonbér fizetését elmulasztotta, a haszonbérlet területén található ingóságaira a bérbeadónak törvényes zálogjoga volt.¹⁴⁶ Ez a biztosíték már a rendi szokásjogban is megtalálható volt, noha azt Werbőczy csak a tilosban járt állatok kapcsán rögzítette. Magyarországon a zár alá vételt és az ehhez kapcsolódó zálogjogot először az 1840. évi fuvarosokról szóló törvény rögzítette, a magánjog területén az Optk. előtt erről a jogintézményről más törvényi szabályozás nem volt, így annak szabályait a szerződéses gyakorlat, a szokásjog formálta, s a bírói gyakorlat erősítette meg.¹⁴⁷ „5^{ik} Ha a fent nevezett haszonbérlők ezen szerződésről, bármi oknál fogva időközben elállának, az árendát pontosan nem fizetnék, szóval a szerződésbe kikötött feltételeket nem teljesítenék, az esetben az árendából azonnal ki fognak mozdíttatni, vagyonok nyomban *bírói zár alá vétetni*, a haszonvétel újólág ...tyáltatni, s abból eredő minden kár, haszonbéri fogyatkozás, mulasztott árenda, s okozott költség rajtok megvétetni, s e tekintetben magokat, az uradalom által szabadon választandó bíróság alá vetik. 6^{ik} A haszonbérlőknek *nejük is* ezen szerződést aláírni s a feltételeket elfogadni tartoznak, s minden vagyonaikat a fennt kitett árendának biztosítására lekötni köteles, és szinte az 5^{ik} pontbeli pontbeli eljárás alá vetik magukat.”¹⁴⁸

¹⁴² Kúria 85. decz. 18. 6084. Dt. XIII. 198. (Márkus 1891, 359. p. VII.)

¹⁴³ Kúria 97. ápr. 9. I. G. 86. Dt. 3. VIII. 87. (Márkus 1898, 104-105. pp. 15013.)

¹⁴⁴ Kúria 98. márcz. 22. G. 17. Dt. h. f. XII. 88. (Márkus 1900, 72. p. 16191.), Kúria 99. márcz. 37. I. G. 103. (Uo. 16193.)

¹⁴⁵ Kúria 900. máj. 17. I. G. 216. Ü L. 900.24. (Márkus 1901, XI. 47. p. 17515.)

¹⁴⁶ Frank 1845, I. 649. p., Wenzel 1874, II. 228. p., Suhayda 1874, 321. p.,

¹⁴⁷ Homoki-Nagy 2007, 278-279. pp.

¹⁴⁸ TML IV.259. 1863. III.354.

A haszonbérletet megillető törvényes zálogjog első magyar törvényi szabályozására az 1881-es végrehajtási törvényben került sor. Törvényes zálogjog illette meg a haszonbérbeadót a haszonbérlet jóságán levő vagy ahhoz tartozó terményekre, gazdasági felszerelvényekre és lábas jóságokra *egy évi haszonbérösszeg erejéig. Ezen egy évi haszonbér erejéig* érvényesíthető volt a törvényes zálogjog, akár a már lejárt, akár a legközelebb lejárandó, akár a részben lejárt, részben lejárandó részletekre nézve, és pedig arra való tekintet nélkül, hogy az ingóságok a haszonbérlet tulajdonát képezték-e vagy sem. Azon tárgyakra azonban, melyek a haszonbérlet birtokába törvény által tiltott módon jutottak, a törvényes zálogjog nem terjedt ki.¹⁴⁹

Összegzés

A levéltári kutatásaim során talált haszonbérleti szerződések, illetve az azokkal kapcsolatos jogvitákból kiindulva elemeztem a haszonbérleti szerződés fogalmát, s legfontosabb jellemzőit a XIX. század bírói gyakorlatában. Mivel számos általam talált szerződés tárgya az italmérési és korcsmáltatási joghoz kapcsolódott, így az erre vonatkozó szabályokat alaposabban elemeztem. Vizsgálódásaimat elsősorban az Osztrák Polgári Törvénykönyvnek a magyar magánjogra gyakorolt hatásának tükrében végeztem el. A vonatkozó felsőbbbírósi döntések feldolgozásával, azokat a rendi szokásjoggal és jogirodalommal ütköztetve megállapítottam, hogy a haszonbérleti és bérleti szerződés elhatárolása, haszonbérlet elidegenítése során a haszonbérletet megillető kártérítés, továbbá a haszonbér-elengedés, illetve a haszonbér aránylagos leszállítása tekintetében a bírói gyakorlat egyértelműen, s bár mindig a hazai joggyakorlatra hivatkozva, de szó szerint az Optk.-ban foglaltakat alkalmazta a XIX. század végére.

További lehetséges kutatási irányként jelölöm meg a haszonbérleti szerződés más szabályainak hasonló jellegű megvizsgálását, valamint az alsóbb bíróságok ítéleteinek további, hasonló célú levéltári kutatását. Az Optk.-nak a magyar magánjogra gyakorolt hatásának kutatásához szintén lehetséges kutatási irányt tartom az egyes felsőbbbírósi (Kúria és magánjogi szempontból „vegyes”, tehát az Optk. és magyar szokásjogi illetékességi területtel egyaránt rendelkező ítélőtáblák, törvényszékek) tanácsainak összetételének és ügyelosztásának megvizsgálását, hiszen ebből kiderülhet, hogy ugyanazok a tanácsok és bírák egyaránt ítéleztek-e az eltérő jogterületekről származó ügyekben.

¹⁴⁹ 1881. évi LX. tc. a végrehajtási eljárásról 72. §

Forrásjegyzék

1. Felhasznált irodalom

Almási Antal: A kötelmi jog kézikönyve. TÉBE Kiadóvállalata, Budapest, 1926.

Bartók József – Sztás Jenő: Az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv és az arra vonatkozó elvi jelentőségű bírói határozatok. Egyesült Könyvnyomda Részvénytársaság, Kolozsvár, 1916.

Bónis György-Degré Alajos-Varga Endre: *A magyar bírósági szervezet és perjog története*. Zala Megyei Bíróság és Magyar Jogász Egylet Zala Megyei Szervezete, 1996.

Frank Ignác: A közigazság törvénye magyarhonban. Buda, 1845.

Herczegh Mihály: A magyar dologbeli és kötelmi jog. Eggenberger-féle Könyvkereskedés (Hoffmann és Molnár), Budapest, 1892.

Homoki-Nagy Mária: A magyar magánjog történetének vázlata 1848-ig. JATE Press, Szeged, 2001.

Homoki-Nagy Mária: Egyes szerződési típusok a dél-alföldi mezővárosok joggyakorlatában. *Acta Universitatis Szegediensis – Acta juridica et politica*. SZTE ÁJK Tud. Biz., Szeged, 2003.

Homoki-Nagy Mária: Az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatása a magyar magánjogra. In: (szerk. Rácz Lajos) *Kormányzás és kodifikáció. Tanulmányok az Újkori Európa jogfejlődéséről*. Új Ember Kiadó, Budapest 2006. / *Acta Wezeliana* 3. 227-247. pp.

Homoki-Nagy Mária: Bérleti szerződés a 19. század bírói joggyakorlatában. In: *Tanulmányok Dr. Besenyei Lajos egyetemi tanár 70. születésnapjára*. Szegedi Tudományegyetem – Állam- és Jogtudományi Karának tud. biz., Szeged, 2007.

Kajtár István: A 19. századi modern magyar állam- és jogrendszer alapjai. Európa – haladás – Magyarország. Dialóg Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 2003.

Kallós István: A magyar polgári jog alapelvei, vagy a magyarhoni polgári jogtudomány alapjait képező elvek és szabályok értelmezése és világosítása. Telegdi, Debrecen, 1865

Kolosváry Bálint: A magyar magánjog tankönyve. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1911.

Kövy Sándor: A magyar polgári-törvény. Nádaskay András, Sárospatak, 1822.

Mezey Barna (szerk.): Magyar jogtörténet. Osiris Kiadó, Budapest, 2007.

Ökröss Bálint: Magyar polgári magánjog az 1848-dik évi törvényhozás és az országbírói tanácsokmány módosításai nyomán kézikönyvül. Heckenast Gusztáv, Pest, 1861.

Raffay Ferencz: A magyar magánjog kézikönyve. Sziklai Henrik kiadása, Eperjes, 1904.

Sallay György: Párhuzam a magyar magánjog és az osztr. polg. tvkönyv között. Lepage Lajos Egyetemi Könyvkereskedése, Kolozsvár, 1912.

Stipta István: A magyar bírósági rendszer története. Debrecen University Press, Debrecen, 1997.

Suhayda János: A magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított szabályokhoz és azóta a legújabb időig hozott törvényekhez. Magyar Királyi Egyetemi Könyvnyomda, Budapest 1874.

Szladits Károly (Szerkesztette: Ginyovszki Károly): Az osztrák polgári törvénykönyv hatásában a magyar magánjogra. Politzer. Budapest, 1932.

Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata. Első rész. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1933.

Szlemenics Pál: Közöséges törvényszéki polgári magyar törvény. Pozsony, 1823.

Villányi László: A magyar magánjog rövid tankönyve. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1941.

Wenzel Gusztáv: A magyar magánjog rendszere. Magyar Királyi Egyetemi Könyvnyomda (I., III.), Athaneum Kiadó (II.), 1885, 1874, 1879.

Zlinszky Imre: A magyar magánjog mai érvényben különös tekintettel a gyakorlat igényeire. Franklin Társulat, 1894.

2. Levéltári források

Magyar Nemzeti Levéltár Tolna Megyei Levéltára IV. 259. Tolna vármegye Központi Polgári Törvényszék b, Polgári perek 1861-1866 III.

3. Hivatkozott felsőbb bírósági döntések forrásai

Bartók József – Sztás Jenő: Az Osztrák Általános Polgári Törvénykönyv és az arra vonatkozó elvi jelentőségű bírói határozatok. Egyesült Könyvnyomda Részvénytársaság, Kolozsvár, 1916.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. I. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1891.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. IV. Dologi jog. Kötelmi jog. Családi jog. Öröklési jog. Telekkönyvi rendtartás. Polgári törvénykezés. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1894.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. VII. 1894-1896. Magánjog, telekkönyvi rendtartás, polgári törvénykezési rendtartás, sommás eljárás. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1901.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. IX. 1896-1898. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1898.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. X. 1898-1899. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1900.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. XI. 1900. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1901.

Márkus Dezső: Felsőbíróságaink elvi határozatai. XII. 1901. Grill Károly Cs. és Kir. Udv. Könyvkereskedése, Budapest, 1902.

4. Hivatkozott jogszabályok forrásai

Magyar Törvénytár 1000-1526. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1899.

Magyar Törvénytár 1657-1740. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1900.

Magyar Törvénytár 1836-1868. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1896.

Magyar Törvénytár 1875-1876. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1896.

Magyar Törvénytár 1881. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1896.

Magyar Törvénytár 1884-1886. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1897.

Magyar Törvénytár 1887-1888. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1897.

Magyar Törvénytár 1889-1891. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1897.

Magyar Törvénytár 1892-1893. évi törvényczikkek. Franklin, Budapest, 1897.