
STUDIA IURIS

JOGTUDOMÁNYI TANULMÁNYOK / JOURNAL OF LEGAL STUDIES

2025. II. ÉVFOLYAM 1. SZÁM



Károli Gáspár Református Egyetem
Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

A folyóirat a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskolájának a közleménye. A szerkesztőség célja, hogy fiatal kutatók számára színvonalas tanulmányaik megjelentetése céljából méltó fórumot biztosítson.

A folyóirat közlésre befogad tanulmányokat hazai és külföldi szerzőktől – magyar, angol és német nyelven. A tudományos tanulmányok mellett kritikus, önálló véleményeket is tartalmazó könyvismertetések és beszámolók is helyet kapnak a lapban.

A beérkezett tanulmányokat két bíráló lektorálja szakmailag. Az idegen nyelvű tanulmányokat anyanyelvi lektor is javítja, nyelvtani és stilisztikai szempontból.

A folyóirat online verziója szabadon letölthető (open access).

ALAPÍTÓ TAGOK

BODZÁSI BALÁZS, JAKAB ÉVA, TÓTH J. ZOLTÁN, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

FŐSZERKESZTŐ

JAKAB ÉVA ÉS BODZÁSI BALÁZS

OLVASÓSZERKESZTŐ

GIOVANNINI MÁTÉ

SZERKESZTŐBIZOTTSÁG TAGJAI

BOÓC ÁDÁM (KRE), FINKENAUER, THOMAS (TÜBINGEN), GAGLIARDI, LORENZO (MILANO), JAKAB ANDRÁS DSc (SALZBURG), SZABÓ MARCEL (PPKE), MARTENS, SEBASTIAN (PASSAU), THÜR, GERHARD (AKADÉMIKUS, BÉCS), PAPP TEKLA (NKE), TÓTH J. ZOLTÁN (KRE), VERESS EMŐD DSc (KOLOZSVÁR)

Kiadó: Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

Székhely: 1042 Budapest, Viola utca 2-4

Felelős Kiadó: TÓTH J. ZOLTÁN

A tipográfia és a nyomdai előkészítés CSERNÁK KRISZTINA (L'Harmattan) munkája

A nyomdai munkákat a Robinco Kft. végezte, felelős vezető GEMBELA ZSOLT

Honlap: <https://ajk.kre.hu/index.php/jdi-kezdolap.html>

E-mail: doktori.ajk@kre.hu

ISSN 3057-9058 (Print)

ISSN 3057-9392 (Online)

URL: KRE ÁJK - Studia Iuris

<https://ajk.kre.hu/index.php/kiadvanyok/studia-iuris.html>

A BÉRLETI JOG SZAKIRODALMA ÉS A KÉT VILÁGHÁBORÚ KÖZÖTTI MAGYAR MAGÁNJOG TUDOMÁNYA

THE SPECIALIZED LITERATURE OF TENANCY LAW AND THE SCIENCE OF HUNGARIAN PRIVATE LAW BETWEEN THE TWO WORLD WARS

LIPTAI KRISTÓF TAMÁS¹

ABSTRACT ■ This study examines the Hungarian tenancy law, its subspecies and its most important aspects between the two world wars, by the help of the specialized literature of said era.

The impact of the first World War and the social and socio-political consequences have brought significant impact in the field of tenancy law, and to the Hungarian legal policy and legal literature; housing ordinances were codified almost every year, which with more-or less success, tried to prevent the housing crisis that arose after the Great War and the increase in house rents, which two could not be fully eliminated until the 1930s.

The study analyses the refugees' housing the literature responses as well as discusses the housing rental regulation decree of Budapest in 1936 and its its consequences and legal literary effects.

The study presents the the step-by step restrictions on the right of Jews to lease and usufruct. During the Horthy era, the development of Hungarian private law, including the law of obligation and tenancy, and the addition of novelties was constantly on the agenda based on the Private Law Proposal, which practice was primarily played by the most renowned jurists of the time and, as a result of the natural development of law, shaped the modern foundations of tenancy law.

KEYWORDS: legal history, tenancy law, house-letting, lease, between the two world wars

ABSZTRAKT ■ Jelen tanulmány a magyar bérleti jogot, annak alfajait és legfontosabb aspektusait vizsgálja a két világháború közötti szakirodalom bemutatásán keresztül.

Az első világháború hatása és annak társadalmi és szociálpolitikai következményei a bérleti jog területén jelentős hatással voltak a magyar jogpolitikai és jogirodalmi életre. Szinte évenként alkottak lakásrendeleteket, amelyek kisebb-nagyobb sikerrel igyekeztek elejét

¹ PhD-hallgató, Károli Gáspár Református Egyetem, Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola.

venni a nagy háború után kialakult lakáskrízisnek, és az ennek következtében gyakorivá vált házbéremelésnek.

A tanulmány elemzi a menekültek lakásügyi helyzetét, ennek szakirodalmi visszhangját, valamint kitér az 1936. évi Budapesti székesfővárosi lakásbérleti szabályrendeletre, annak társadalmi következményeire és jogirodalmi hatásaira.

A tanulmány nyomon követi a zsidóság bérlet- és haszonbérleti jogának lépésről lépésre történő korlátozását.

A Horthy-korszakban a magyar magánjog, köztük a kötelmi és bérleti jog részletkérdéseire a Magánjogi Törvényjavaslat is hatással volt, a joggyakorlat kialakításában pedig elsődlegesen a kor legnevesebb jogtudósai vállaltak szerepet és a természetes jogfejlődés eredményeképp alakították a bérleti jog modernkori joggyakorlatának kereteit.

KULCSSZAVAK: jogtörténet, bérleti jog, lakásbérlet, haszonbérlet, két világháború között

1. BEVEZETÉS

A tanulmány a bérleti jogról szóló szakirodalom két világháború közötti legfontosabb tendenciáit mutatja be. Célja, hogy egy későbbi annotált bibliográfia és egy részletes dogmatikai elemzés alapját képezze.

Kutatásom során zsinórmértékül szolgált, hogy mit tekintett az akkori magánjogtudomány bérletnek, ezért tanulmányomban UJLAKI MIKLÓS bérletről alkotott fogalmát vettem alapul. Ujlaki definíciója szerint a bérlet nem más, mint hogy a bérbeadó meghatározott dolog időleges használatának vagy használati jog időleges gyakorlatának átengedésére, a bérbeadó meghatározott pénzbeli vagy más ellenértéknek – a bérnek – fizetésére kötelezi magát.² Ez alapján választottam külön a bérleti szerződés mellett a haszonbérleti, az albérleti és a lakásbérleti szerződést.

A tanulmányban a fentebb említett a szerződéstípusok általános bemutatásán túl a hozzá tartozó néhány részkérdést – mint a felmondás, a lakáshelyzet vagy a lakásrendeletek – is érintek. Azok a jogintézmények, amelyek a gazdasági, politikai és társadalmi változások, illetve a bíró gyakorlat hatására lettek a különböző bérleti szerződések részei, mint például a gazdasági lehetetlenülés – mint szerződést megszüntető ok – a jelen tanulmány nem foglalkozik.

A kutatás legnehezebb feladatát a vegyes tárgyú szakirodalmi közlemények kiválasztása jelentette. Módszertani szempontból azt a megoldást választottam,

² UJLAKI MIKLÓS: Bérlet. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar magánjog. Kötelmi jog, különös rész.* 4. kötet. Budapest, Grill, 1942, 451–452.

miszerint, ha egy adott tanulmány nem a vizsgált kérdés megállapításával foglalkozik, de tartalmaz más, a készülő PhD értekezésem szempontjából szükséges és meghatározó elemeket, azokat is szerepeltettem a munkámban.

A könnyebb átláthatóság és kontinuitás érdekében a forrásbázist képező tanulmányokat, publikációkat a tematikai válogatást követően kronologikus sorrendben gyűjtöttem össze és elemeztem. A különböző releváns jogi normákról a téma szempontjából szükséges mértékben említést teszek. A magyarázatokkal és jegyzetekkel ellátott rendeletek értelmezéséről szóló tudományos munkák is a dolgozatom részét képezik.

A tanulmány keretein kívül esnek a külföldi szerzők magyar vagy idegen nyelvű publikációi, az újságcikkek, továbbá a különböző kisebb rendeletek nyomtatott változatai és indokolásai, és azok a bírói döntvények, amelyekhez nem tartozik tudományos elemzés vagy elvi tartalmú magyarázat.

2. A LAKÁSBÉRLETI JOG TENDENCIÁI: A HÁBORÚ OKOZTA LAKÁSHIÁNY

2.1. A bérleti jog kérdései a Népköztársaság idején

A lakásbérleti szerződésekre vonatkozó szakirodalom már az első világháborút megelőzően is terjedelmes volt. A világháború időszakában Magyarországon különleges jogrend volt érvényben,³ amelyet 1924-ben helyeztek hatályon kívül. A bérleti jog szakirodalmát alapvetően meghatározta a kivételes jogrend szelleme.

A háború okozta lakáshiány miatt a visszatérő katonák magánlakás-szükségleteit ideiglenesen a szállodák látták el. BIEDERMANN MIKLÓS 1918-ban a Jogtudományi Közönyben megjelent tanulmányában azt a kérdést vetette fel, hogy a szállodák korlátlan felmondási joggal rendelkeztek-e. Cikkében kitért arra, hogy a szálloda és a vendég közötti jogviszony ugyan a bérlettel rokon, de tartalmilag viszont különböző *sui generis* jogforrás jön létre. Ennek megfelelően az elszállásolási szerződésből nem csupán valamely lakhelyiségnek, hanem a vendégek részére szolgáló szállodai helyiségek és berendezések használatához nyer a vendég jogot, így a szállodai szobabérletek nem esnek a rendelet szerinti felmondási tilalom alá, ellentétben az egyszerű bérletekkel.⁴ Rendes felmondással kis- és közléplakások esetén csak kivételes vagy szélsőséges esetekben lehetett

³ 1912. évi LXIII. törvénycikk a háború esetére szóló kivételes intézkedésekről. KELEMEN ROLAND: *A kivételes hatalom történeti és elméleti rendszere*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2022, 201.

⁴ BIEDERMANN MIKLÓS: A szállodák felmondási joga. *Jogtudományi Közöny*, 1918 (29), 220–221.

élni, többek között, ha a lakás kiürítése elodázhatatlan munkák teljesítése miatt szükséges, vagy súlyosan sértő, megbotránkoztató magaviselet miatt.⁵

A lakásbérleti rendelet végrehajtásáról szóló jogi normáról⁶ LÁSZLÓ MÁRTON szamosújvári ügyvéd írt tanulmányt, ami a rendelet perjogi aspektusait vizsgálta a gyakorlatban.⁷

Az első világháború végén a Károlyi-kormány igyekezett a háborúból viszatért katonák lakásszükségeit enyhíteni, a rekvirálás kérdését megoldani,⁸ valamint a lakásrendeletek kiegészítését is napirendre tűzték. Erről magyarázatokkal ellátott, összegző tanulmányt először LEOPOLD ELEMÉR és GERGELY ERNŐ tett közzé.⁹

1919-ben a Népköztársaság miniszterelnöke, Berinkey Dénes újabb lakásrendeletet alkotott meg, amely főként a lakáshivatalok hatáskörét, az eljárás rendjét rendezte, valamint rögzítette, hogy Budapesten a lakáshivatal nem rekvirálhat lakásokat.¹⁰ FABINYI TIHAMÉR a Jogtudományi Közlönyben írt cikkében foglalkozott elsőként a rendelettel.¹¹ Erre az írásra reflektált SZŐKE SÁNDOR a lap következő számában, aki bár üdvözölte a lakbérleti bizottság létrehozását, a lakáshivatal ügyvezetését erős kritikával illette. Kifogásolta a hivatal bürokratikus és túl lassú ügyintézését, azt, hogy az előterjesztések és a lakásigazolvány kiadása akár hónapokat is igénybe vehetett, nem is beszélve a rekvirálásról szóló határozat közlésének elmulasztásáról. A cikke végén ekként fogalmaz: „*Ha pedig a lakáshivatal ezt a rendszert jónak találja, akkor ne panaszkodjék, ha egy szép napon a méltán feldühödött tömeg szétsepri az egész intézményt és e nélkül rekvirál magának lakásokat.*”¹²

⁵ 4.180/1917. M. E. rendelet 13. §.

⁶ 44621/1917. F. M. sz. rendelet az ingatlanok forgalmáról 4.000/1917. M. E. szám alatt kibocsátott rendelet végrehajtásáról.

⁷ LÁSZLÓ MÁRTON: Az ingatlanforgalmi rendelet a joggyakorlatban. *Jogtudományi Közlöny*, 1918 (14), 107–108.

⁸ Az erről szóló rendelet: Az 5434/1918. M. E. sz. rendelet a lakásszükség enyhítéséről. Kihirdetve: 1918. november 20-án.

⁹ LEOPOLD ELEMÉR – GERGELY ERNŐ: Az új lakásrekvirálási rendelet. Az albérlet és a nyári (gyógyfürdői) lakások jogszabályai. Budapesten idegenekre vonatkozó rendelkezések. Gyakorlati útmutató háztulajdonosok, bérlők, bérbeadók, albérlők, idegenek részére. (A 620/1919 és 5434/1918. M. E. rendeletek magyarázatai). Budapest, Haladás Könyvnyomda, 1919.

¹⁰ 820/1919. M. E. sz. rendelet a lakásrendeletek kiegészítéséről. Kihirdetve: 1919. január 30-án. Hatályba lépett: 1919. február 2-án.

¹¹ FABINYI TIHAMÉR: A lakásrendeletek újabb novellája. *Jogtudományi Közlöny*, 1919 (6), 42–43.

¹² SZŐKE SÁNDOR: Néhány szó a lakáshivatal ügymenetéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1919 (6), 43–45.

2.2. Lakáshelyzet a Tanácsköztársaság időszakában

A Károlyi-kormány bukását a tiszavirág életű Tanácsköztársaság követte, ebben a 133 napig tartó diktatórikus időszakban a teljesen felborult lakásügyeket NAGY DEZSŐ mutatta be a Magyar jogi szemle hasábjain.¹³

A X. számú tanácsköztársasági rendelet köztulajdonba vette a házakat. Ennek egyik fontos következménye volt, hogy a házakban fizetett bérösszegeket a házbizalmiak az államnak a posta-takarékpénztáraknál vezetett úgynevezett házbérszámlájára kellett befizetni. A szerző külön kiemeli, hogy a diktatúra bukásának napján – erre vonatkozó rendelet hiányában – a pénztárak megtagadták, hogy a háztulajdonosok a posta-takarékpénztárba befizetett pénzükhöz hozzáférjenek, amelyet utána még hónapokig nem tudtak orvosolni.¹⁴

Az Est 1919. március 29-i számában „B. I.” monogram alatt megjelent tudósítás beszámol arról, hogy a proletárok a Budapest központi lakáshivatalát lakástanáccsá szervezték át, ahol a lakásügyeket statáriális módon intézték el. Ez abban nyilvánult meg, hogy akiknek rögtön szükségük volt lakásra, bizottságokhoz utalták, és azonnal kimentek lakást keresni az érintettnek. A lakástanács nyilvántartotta azokat a nagylakásokat, amelyeknek tulajdonosai a megváltozott életkörülmények miatt nem tarthattak igényt többé nagy lakásra mindaddig, amíg mindenkinek legalább kis lakása nincs.¹⁵ A szerző mellékelte a forradalmi kormányzótanács néhány – a X. sz., és a XV/b. sz. rendeletét – és a lakásügyi népbiztosok parancsait.

A lakásrekvirálást a forradalmi kormányzótanács XV/b. K. T. E. számú rendelete szabályozta.¹⁶

BORSOS ENDRE a gazdasági világválság hajnalán megjelent műve átfogó képet ad a magyar lakásügy történetéről a Nagy Háború kezdetétől. A szerző kifejti, hogy a Lakásbizottságok élén háromtagú direktórium állt, amelynek tagjait a kormányzótanács nevezte ki. A rendelet szerint a lakások, penziók, szállodák, irodák, üzletek felett a Központi Lakásbizottságok rendelkeztek kizárólagos hatáskörrel, döntéseiket ebben a háromtagú bizottságban hozták meg és azonnal végre is hajtották. Az idegenek lakásügyeit is ez a bizottság bírálta el.¹⁷ A rendelet szerint minden felnőttet legfeljebb egy szoba illetett meg, egy család három

¹³ NAGY DEZSŐ: A diktatúra házbérei. *Magyar jogi szemle*, 1920 (4), 235–239.

¹⁴ NAGY 1920, 239.

¹⁵ B. I.: Hogy kapnak lakást a proletárányák. *Az Est*, 1919 (74), 6.

¹⁶ Értsd: Kormányzótanács elnöke.

¹⁷ BORSOS ENDRE: A magyar lakásügy a háború kezdetétől (részletek). In: *A szociálpolitika történetéből*. 1929, 59–74.

szobánál nagyobb lakásban nem lakhatott.¹⁸ Aki fölös lakás felett rendelkezett, nyolc napon belül köteles volt bejelenteni és megjelölni, hogy mennyi és milyen helyiségeket ajánl fel önként. Aki a bizottság működését akadályozta, azt 2000 koronáig terjedő pénzbírsággal büntethették, a vétkes mulasztást, vagy aki rossz-hiszeműen lényeges adatokat elhallgat, lakásokkal üzérkedik az 10 évig terjedő fegyházbüntetésre számíthatott és 50 ezer koronáig terjedő pénzbüntetéssel volt büntethető.¹⁹

A proletárdiktatúra után általánosan elfogadott alapelv volt, hogy a tanács-rendeletek *ab ovo* semmisek, de a jogtalanul leengedett házbérendedmények még nyolc hónap után sem tudtak nyugvópontra jutni.²⁰

2.3. Lakáshelyzet a Tanácsköztársaság bukása után

A teljesen felborult lakásügyi viszonyokat az 1919. augusztus 7-én hatalomra került Friedrich-kormány igyekezett legalább ideiglenesen rendezni,²¹ majd a végleges szabályozást a Huszár Károly vezette kormány fektette le.²²

BORSODI MIKLÓS 1920-ban a Jogtudományi Közlönyben publikált tanulmányában hangsúlyozta, hogy az új rendelet nem hozott gyökeres változást. A rendelet továbbra sem szigorította vagy szüntette meg a rekvirálás kérdését, viszont kiterjed a felmondás szabályozása az egész házra, a bérlet felmondásának indokait taxatíván felsorolták, megmaradt a lakbéremelési tilalom bizonyos kivételekkel. Lényeges újítás volt viszont a lakbérleti panaszbizottságok felállítása, amely előtti eljárásokra az akkori polgári perrendtartásról szóló törvény, illetve a határozott időre kötött bérletek felmondását a rendelet korlátozza. A lakásokra vonatkozó felmondási okok pedig az üzletekre is alkalmazhatóak. Új szabály, hogy iparűzés vagy művészeti vállalkozás céljára rendelt egész épületek bérletére a felmondást korlátozó és a határozott időre kötött bérleti szerződések meghosszabbítására vonatkozó rendelkezések nem terjednek ki.²³

¹⁸ A korlátozás nem terjedt ki az előszobára, mellékhelyiségekre, a műhelyre, műteremre és a dolgozószobára.

¹⁹ BORSOS 1929, 70.

²⁰ Mint például az, hogy a kommunisták a budapesti házbérszámláról vidéki városok házbérszámlájára írtak át bizonyos összegeket.

²¹ 4288/1919. M. E. számú rendelet a lakásügyek ideiglenes szabályozásáról. Hatályba lépett: 1919. szeptember 1-jén.

²² 1552/1920. M. E. számú rendelet a lakásügyek szabályozásáról. Hatályba lépett: 1920. február 12-én.

²³ BORSODI MIKLÓS: Az új lakásrendelet (1552/1920. M. E.) *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (5), 36–38.

PETRIK ALADÁR is élesen bírálta a rendeletet. Egyrészt nézete szerint a lakásínséget rendeletekkel enyhíteni nem lehet, másrészt ez a rendelet rosszabb, mint a lakásínség maga, hiszen a rendelet azokat is sújtja, akik rendelkeznek lakással, a rekvirálási jogot fenntartó szakaszra homlokegyenesen a „*bolsevizmus fennmaradt csökevényének*” tekinti, a lakbérleti bizottságot pedig „*perrendi szörnyszülöttnek*.” Azt javasolja, hogy a törvény által szervezett bíróságok, a perrendtartás szabályai szerint határozzanak a lakásrekvirálási ügyekben.²⁴

Erre válaszul egy féloldalas válasziratban – amelynek nem adott címet, csupán az előző cikket folytatta – Borsodi Miklós reflektált Petrik monográfiájára.

Ebben a válaszcikkben a lakásügyi apparátus védelmére kel. Rámutat a cikkíró kontradikciójára, miszerint a rekvirálás a bolsevizmus hagyatéka, de a lakásokat szabad verseny tárgyává tenni nem lehet. Bírálja a szerzőnek azt az állítását, hogy annak ellenére, hogy bírák végzik, a lakásügyi jogszolgáltatás nem igazi jogszolgáltatás. Mindazonáltal sorait pozitív hangvétellel zárja; igazat ad abban, hogy a lakbérleti bizottság felesleges intézmény, pláne hogy csak egyesbíró intézi az ügyeket és semmi értelme a külön lakásügyi fórumoknak, amik csak felmondásokat döntenek el.²⁵

1921-ben újfent szükségessé vált egy új lakásbérleti szabályrendelet megalkotása.²⁶ Ez az igencsak hosszú kormányrendelet ismét elmélgedése sarkallta a kor jogásztársadalmát.

Az év első tanulmánya, mielőtt a rendelet hatályba lépett volna, a Jogtudományi Közlöny lapjaiban jelent meg. A szerző neve nem ismert csupán egy „P” betű szerepel a szerkesztő neve mellett. A rövid cikkben szerző felsorolja, mit vár a legújabb lakásrendelettől. Nézete szerint többek között szükséges az érintettek érdekeinek meghallgatása, a bíró függetlensége, valamint az ügyeket a Pp. szabályai alapján bírálják el, de a legfontosabb a pártatlan, igazságos, célzatmentes és az otthon szentségét feltétlenül tisztelő bíraskodás.²⁷

TÚRY SÁNDOR KORNÉL, királyi törvényszéki jegyző tett kísérletet a lakásügyi kérdések megválaszolására a Magyar jogi szemle lapjaiban.²⁸

FABINYI TIHAMÉR a Jogállam lapjaiban írt, két részre osztott tanulmányában elismeri Túry Sándor korábbi munkáját és ő is fejtegeti a lakásrendezéshez szükséges kérdéseket. Az említett cikkek jórészt a rendelet egyes rendelkezéseit vizsgálják, mint az egyes korlátozások, mint a béremlési, felmondási vagy

²⁴ PETRIK ALADÁR: A lakásügyi jogszolgáltatás I. *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (6), 43–44.

²⁵ BORSODI MIKLÓS: A lakásügyi jogszolgáltatás. *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (6), 44.

²⁶ 2300/1921. M. E. számú rendelet a lakásügy rendezéséről. Kihirdetve: 1921. április 2-án.

²⁷ P.: Mit várunk az új lakásrendelettől? *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (2), 13–14.

²⁸ TÚRY SÁNDOR KORNÉL: A lakásügy rendezése. *Magyar Jogi szemle*, 1921 (4), 225–229.

lakásigazolványi kényszer megszüntetését, újdonság, hogy a rendelet meghatározza, hogy ki az a lakásra szoruló.

Kommentárja második részét már a Jogtudományi Közlöny 1921. évi 6. számában írta meg és összesen (az első cikket is beleértve) hét pontra osztotta fel: a második pont a rekvirálás problémáját járja körül – amit még nem sikerült a jogalkotónak megszüntetni – mint hogy milyen ingatlanok nem rekvirálhatók és e szempontból melyek tekinthetők elhagyottnak. Bútorokat rekvirálni továbbra sem lehetett. A harmadik a lakásügyekben eljáró hatóságok hatáskörét ismerteti, a negyedik a rendelet bérmegállapításról szóló szakaszait, az ötödik a felmondási korlátozásokról szól, a hatodik a házfelügyelők és segéd-házfelügyelők jogviszonyait vizsgálja, amihez a rendelet nem tartalmazott újabb rendelkezéseket. Végül a hetedik rész a büntető rendelkezések közül az újabb szankciókat ismerteti.²⁹

Petrik Aladár nézete szerint az új lakásrendelet, annak ellenére, hogy jó úton indult el, nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket és erősen bírálta az új jogszabályt. Megfogalmazása szerint a „lakásdiktatúra” fennmaradt, a jogász jó szándékból indult reformok nem érvényesültek. Elismeri, hogy a rendelet tartalmaz üdvözlendő novumokat – mint a korlátozó intézkedések megszüntetését –, de így is több negatívumot emel ki, mint pozitívumot.³⁰

1922. június 15-én a lakáskérdés tárgykörében a Bethlen-kormány egy új lakásrendeletet léptetett életbe.³¹ Az ebben az évben született legtöbb vonatkozó tudományos munka a rendelettel foglalkozott. Borsos Endre a Lakásügyi Főosztályon szerzett jelentős tapasztalatait felhasználva részletes magyarázatokkal publikálta a jogszabályt. A 222 oldalas munkában, a rendelet mind a 90 szakaszához fűzött megjegyzéseket, valamint művét további körrendeletekkel és az építés előmozdításáról szóló törvénnyel egészítette ki.³² Bár előszavában felhívja a figyelmet, hogy a rendelet nem fog sokaknál rokonszenvet kiváltani, köztük a bérlőknek, háztulajdonosoknak, a hajléktalanoknak, de néhány statisztikai adat segítségével rámutat arra, hogy miért is volt szükség a jogi szabályozásra.³³

²⁹ FABINYI TIHAMÉR: A lakásügy újabb rendezése. *Jogállam*, 1921 (5), 193–197., 226–236.

³⁰ PETRIK ALADÁR: Az új lakásrendeletéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (8), 61–62.

³¹ 5555/1922. M. E. sz. rendelet a lakásügy rendezéséről.

³² 1921. évi LI. tc. A lakásépítés előmozdításáról, 18745/1922. P.M. sz. körrendelet, 2755/1920. M. E. sz. rendelet, 6490/1921. M. E. sz. rendelet, 11046/1921. M. E. sz. rendelet, 3101/1922. M. E. sz. rendelet, 620/1922. Fővárosi Közmunkák Tanácsának rendelete, 6725/1921. M. E. sz. rendelet, 6000/1922. M. E. sz. rendelet, 35996/1922. I. M. sz. rendelet.

³³ BORSOS ENDRE: *Az új lakásrendelet és lakásügyre vonatkozó jogszabályok*. Összeállította és magyarázatokkal ellátta dr. Borsos Endre, Budapesti Királyi Ítéltáblai bírő, a M. Kir. Népjóléti és Munkaügyi Minisztérium Lakásügyi Főosztályának főnöke. Budapest, Franklin Társulat, 1922, 7–11.

3. A MENEKÜLTEK ÉS A VAGONLAKÓK KÉRDÉSE AZ ELSŐ VILÁGHÁBORÚ UTÁN

Borsos Endre korábban bemutatott, 1929-ben írt tanulmánya kitért az első világháború következményeként megsokasodott menekültek és a vagonlakók keserű sorsára, ennek okaira és következményeire is, minthogy a katonai szolgálatra történő behívások lakbérfelmondások ezreit vonták maguk után, nagyrészt sikertelenül. A tanácsköztársaság bukása és a kisantant megszállása után hatalmas problémát jelentett a menekültek és a vagonlakók kérdése, amelynek helyzetét az akkori laptudósítások (köztük Az Est szerkesztőisége is) a szerencsétlen sorsú családokkal készült tudósítások alapján mutattak be. A menekültek a megszállt területekről tömegével vonultak Budapest felé, a lakáshivatal ezt a sokaságot nem tudta elszállásolni, ezért vagonjaik egyre szaporodtak és csaknem kisebb vagonvárosok jöttek létre.

A Nyugati-pályaudvaron 728 vagon állt, mind tele lakókkal. Borsos az Est című lap 1920. október 31-ei számban többek között ilyenekről számol be: A lakók eladták bútoraikat, ingóságait, de sokaknak így se tellett saját lakásra, a gyerekeknek nem volt cipőjük, harisnyájuk, jóléti konyhán kényszerültek étkezni, fűtés nem volt, a víz megfagyott a vagonokban.³⁴

A műben egy 1922. október 20-án tartott parlamenti interpelláció is szerepelt erről a kérdéstről.³⁵ A felszólalások homlokterében a vagonlakók keserves helyzetét és a lakáshivatalok tehetetlenségét diskurálták. Vass József népjóléti és munkaügyi miniszter szerint, hiába tudnának száz vagonlakót elszállásolni rendes lakásokban, ha a helyükre kétszáz jön. A parlamenti vita legfőbb következtetése volt, hogy a munkáskéz hiányzik a lakásválság megoldásához.³⁶

4. AZ 1936. ÉVI FŐVÁROSI LAKÁSBÉRLETI SZABÁLYRENDELET ÉS KIALAKULT SZAKIRODALMA

1933-ban a lakáskérdés nagyrészt megoldódott az országban, ekkor merült fel az igény egy újabb székesfővárosi szabályrendelet megalkotására, amelyet Schuler Dezső alkotott és mutatott be a Budapesti Közgyűlésnek 1933. június 27-én.

A lakásbérleti szabályrendelet legitimációját az 1912. évi LIV. törvénycikk 102. §³⁷ adja meg. Amelyből következik, hogy ez a jogszabály a lakásbérleti

³⁴ BORSOS 1929, 70.

³⁵ BORSOS 1929, 68–69.

³⁶ BORSOS 1929, 70–73.

³⁷ 1912. évi LIV. törvénycikk a polgári perrendtartásról szóló 1911. évi I. törvénycikk életbeléptetéséről, 112. §: „A törvényhatóságok és a rendezett tanácsú városok szabályrendelettel

jogviszonyt az országos magánjogtól eltérően szabályozhatta, valamint a vármegyei törvényhatóságoknak is megadta a jogot, hogy lakásbérleti szabályrendelet alkossanak.³⁸

Az új rendeletet jelentős vitát váltott ki a szakirodalomban. A Fővárosi Hírlap 1933. október 18-án megjelent számában először Németh Béla, a Háztulajdonosok Országos szövetségének elnöke szólalt fel, így fogalmazott: „Az ilyen szabályrendelet alkotása tulajdonképpen nem törvényhatósági, hanem törvényhozási feladat (...) azért szükséges [egy lakbérleti jog megalkotása] mert különböző, egymásnak ellentmondó politikai, esetleg pártpolitikai befolyások érvényesülhetnek az ilyen lakbérleti szabályzat megalkotásánál, ami végül jogi anarchiához is vezethet.”

Németh véleménye a rendeletről, hogy a szabályrendelet alkotása inkább törvényhozási feladat, mintsem törvényhatósági. Papp József, a Budapesti Ügyvédi Kamara elnöke szerint: „A főváros lakbérleti szabályzata ellentétben áll a magyar magánjoggal, már pedig olyan hatósági rendeletet alkotni, amely a magánjoggal ellentétben van, nem lehet.”³⁹ A kritikákra Liber Endre alpolgármester válaszolt, aki kiállt a bérlők, mint „gazdaságilag gyengébb felek” érdekei mellett. Véleménye szerint a lakásbérlet olyan probléma, amely nem alkalmas országos rendezésre, mert mindenhol mások a viszonyok, ezért szükséges az új székesfővárosi szabályrendelet. Azt is megjegyezte, hogy ha Papp József álláspontja helytálló lett volna, kénytelenek lettek volna levenni a napirendről a szabályrendeletet.⁴⁰ Fontos leszögezni, hogy ekkor még nem lépett hatályba a rendelet, de a vonatkozó jogi szakirodalom már ekkor is foglalkozott ezzel a tervszel.

A rendelet kögens rendelkezéseit, valamint a házkezelő jogkörét HALOM ISTVÁN⁴¹ mutatta be. MARER LÁSZLÓ a Jogtudományi Közlönyben három külön cikkben is a rendelet egyes szakaszait kritizálta, utalva néhány fölösleges szabályra.⁴²

megállapított lakbérleti szabályait, amennyiben azokat a belügyi és az igazságügyi miniszter jóváhagyták és a hivatalos lapban közzétették, a lakbérleti ügyek eldöntésénél a bíróságoknak alkalmazniuk kell.”

³⁸ Előterjesztések a lakásbérleti szabályrendelet újabb megállapítása ügyében. (Előadó: dr. Schuler tanácsnok.) *Fővárosi Közlöny*, 1933 (29), 802–804.

³⁹ Jogszerűség szempontjából teljesen helytállóak az új lakbérleti szabályrendelet rendelkezései. *Fővárosi Hírlap*, 1933 (42).

⁴⁰ *Ibid.* 2.

⁴¹ HALOM ISTVÁN: Az új lakásbérleti szabályrendelet-tervezetről. *Polgári Jog*, 1933 (9), 440–444; HALOM ISTVÁN: A házkezelői intézmény az új lakbérleti szabályrendelet-tervezetben. *Polgári Jog*, 1934 (6), 331–332.

⁴² MARER LÁSZLÓ: A lakásbérleti szabályrendelet reformja. *Jogtudományi Közlöny*, 1933 (38), 218–219; 1933 (39), 225–227; 1933 (40), 231–232.

Lakbérleti ügyekben immár kétféle jogforrás áll rendelkezésre. Kötött lakásoknál a lakásrendelet, szabad bérleményeknél a székesfővárosi szabályrendelet, ennek definícióit ZOLTÁN EMIL, királyi járásbíró fejtette ki a Polgári Jog hasábjain.⁴³

BERNHARD LÁSZLÓ arra hívta fel a figyelmet, hogy a lakásbérleti szabályrendelet második szakasza, ami a felmondás kizárására vonatkozik, miszerint a felmondási idő szóban megkötött kizárása egy évnél nem hosszabb időtartamra téves, vagyis a cikk írója szerint semmis.⁴⁴

CSOCSÁN LÁSZLÓ pedig egy joghézagra és aggályra hívta fel a figyelmet a szabályrendelettel kapcsolatban. Az 56. § szerint a házkezelő jogosult ingatlankezelési ügyekben a bérbeadót képviselni a bíróság vagy más hatóság előtt. A rendelet viszont nem tartalmaz kikötést, hogy a házkezelőnek milyen végzettséggel kell rendelkeznie. A szerző szerint ez a joghézag a zugírászat bűncselekményéhez is vezethet.⁴⁵ A lakásrendeletet körülbelül negyven módosítással a bel- és igazságügy minisztérium visszaküldte a fővárosnak. FÁI SÁNDOR a Jogtudományi Közlöny lapjaiban írta le erős kritikáit a miniszteri módosításokra reflektálva, megosztva a saját javaslatait.⁴⁶

A Fővárosi Közgyűlés 1936. március 4-én, általános vita keretében megszavazta a székesfőváros új lakbérleti szabályrendeletét, amely vitának jegyzőkönyve március 27-én jelent meg a Fővárosi Közlöny hasábjain.⁴⁷ A rendelet 1936. augusztus 1-jén lépett hatályba. A szabályrendelet a főváros minden polgárját közvetlenül érintette. Ez a norma lett a szabályrendelet mintája azoknak a törvényhatósági jogú és megyei városoknak, amelyek új lakásbérleti szabályrendeletet szeretnének alkotni.⁴⁸

VÁLYI LAJOS csupán általánosságban mutatta be a rendeletet,⁴⁹ JABLONKAY GÉZA azonban alapos elemzést tett közzé. Sokat merített a Magánjogi Törvényjavaslat jogelveiből, úgy vélte, hogy a rendelet szövege szabatosabb elődeihez képest, erősebben védi a bérlők jogait, a háztulajdonost a kereskedelmi tulajdonához való jog tekintetében fokozott jogvédelemben részesítette. Az örökös felmondhatja a határozott időre kötött lakásbérletet is. Az árván maradtaknak lehetőségük

⁴³ ZOLTÁN EMIL: Lakbérleti kérdések. *Polgári Jog*, 1933 (2), 118–123.

⁴⁴ BERNHARD LÁSZLÓ: Széjegyzet a Budapest Székesfővárosi Lakásbérleti Szabályrendelet 2. §-hoz. *Polgári Jog*, 1934 (7), 422–423.

⁴⁵ CSOCSÁN LÁSZLÓ: A fővárosi lakbérleti szabályrendelet és az ügyvédség. *Polgári Jog*, 1934 (10), 595–597.

⁴⁶ FÁI SÁNDOR: A fővárosi lakbérlet szabályzat Tervezetének a bel- és igazságügy miniszterek által elrendelt módosításáról. *Jogtudományi Közlöny*, 1934 (37), 232–235.

⁴⁷ A lakásbérleti szabályrendelet közgyűlési tárgyalása. 1. nap. *Fővárosi Közlöny*, 1936 (15), 501–540.

⁴⁸ PUSZTAI JÁNOS S.: A székesfőváros új lakásbérleti szabályrendeletéről. *Magyar Közigazgatás*, 1936 (42), 2–4.

⁴⁹ VÁLYI LAJOS: Az új székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet. *Polgári Jog*, 1936 (6), 382–388.

nyílt az aránytalanul kedvezőtlen bérleti szerződéstől szabadulni. A rendelet biztosítékokat tartalmazott a gyengébb fél védelmére is.⁵⁰

Az új szabályrendelet nem rendelkezett hivatalos indokolással, ezért SÖMJÉN LÁSZLÓ és Horváth László egy egységes magyarázatot dolgozott ki, amely kommentár nyomán BALLA IGNÁC vállalta a szabályrendelet jogdogmatikai magyarázatának összeállítását, méltatva a szerzők felkészültségét és naprakészségét.⁵¹

A Magyar Jogászegylet magánjogi szakosztályának 1936. december 5-én tartott ülésén Sömjén László, királyi ítélőtáblai bíró tartott előadást, amelyben összehasonlította a Magánjogi Törvénytervezetet az új lakásbérleti szabályrendelettel. Azt vizsgálta, hogy milyen hatással volt a Törvényjavaslat a szabályrendelet megalkotására. Megállapította, hogy a lakásbérleti szabályrendelet eltérhet a bírói gyakorlatban kialakult szokásjogi szabályoktól. Kitért többek között a kogens szabályokra, az okirati kényszerre, a bérfizetése és a bérbeadó szavatosságára.⁵²

A jogásztársadalomra hárult továbbá a kiforratlan bírói gyakorlat kialakítása és egységesítése. EHRNTHAL ALADÁR az első ilyen gyakorlatok kialakítása között szerepelteti a lakásfelmondási pereket, ezeknek a felmondásoknak a késedelmes elfogadását, a jogvesztő és jogapasztó határidőket.⁵³ A szerző egy későbbi, a Polgári Jogban megjelent tanulmányában reflektált Ehrnthal meglátásaira, amelyeket kiegészített egy újabb kérdéssel: „*a folyamatban lévő felmondási perben van-e jelentősége annak, ha az alperes a felmondást utólag elfogadja?*” A felmondási idő nyolc nap, a felmondási per pedig nem prolongálja a nyolc napot, bár a szerző lándzsát tör afelett, hogy anyagi jogi szempontból nem lehet akadálya annak, hogy a címzett a felmondást nyolc nap után ne fogadhassa el, erre viszont a felmondás érvényessége iránt indított perre nem lehet kihatása.⁵⁴

További kérdésként felmerült a házastársak jogállása is, amelyet MOLNÁR LÁSZLÓ, királyi járásbíró vett górcső alá. Álláspontja szerint a házastársak közös lakásának bérlőjéül a férjet kell tekinteni, kivéve, ha a szerződés szerint mindkét házastárs bérlő, vagy ha a szerződést a feleség egyedül a maga nevében kötötte meg.⁵⁵

⁵⁰ JABLONKAY GÉZA: Néhány új jogelv érvényesülése a székesfőváros új lakásbérleti szabályrendeletében. *Városi Szemle*, 1936 (22), 893–901.

⁵¹ BALLA IGNÁC: A székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet egyes kérdéseinek megbeszélése a dr. Sömjén – dr. Vitéz-féle kommentár nyomán. *Polgári Jog*, 1936 (7), 450–457.

⁵² SÖMJÉN LÁSZLÓ: Budapest székesfőváros új lakásbérleti szabályrendelete és a Magánjogi Törvénykönyv tervezete. Előadás a Magyar Jogászegylet magánjogi szakosztályának 1936. évi december hó 5. napján tartott ülésében. *Magyar jogászegyleti értekezések és egyéb tanulmányok*, 1937 (19), 381–404.

⁵³ EHRNTHAL ALADÁR: Lakásfelmondási problémák. *Polgári Jog*, 1937 (13), 484–487.

⁵⁴ EHRNTHAL ALADÁR: Keresetleszállítás a lakásfelmondási perben. *Polgári Jog*, 1938 (4), 216–218.

⁵⁵ MOLNÁR LÁSZLÓ: Házastársak jogállása a lakásfelmondási perekben. *Magyar Jogi Szemle*, 1942 (7), 150–151.

5. A BÉRLETI JOG LEGFONTOSABB SAJÁTOSSÁGAI

A KÉT VILÁGHÁBORÚ KÖZÖTT

Az örökbérlettel ellentétben a földhaszonbérlet és a haszonbérlet kérdése és reformtörekvése a magyar jogéletben a két világháború között folyamatosan napirenden volt. A bérlet és a haszonbérlet között a két világháború közötti magyar jogi szakirodalomban nem tett számottevő különbséget.

Ujlaki Miklós 1942-ben publikálta a bérletről és haszonbérletről szóló összefoglaló jellegű megállapításait. A tanulmány Szladits Károly Magyar magánjog 4. című művének külön fejezeteként, majd önálló közleményként jelent meg. Ebben a műben írja le a bérlet fogalmát, a bérlő és a bérbeadó kötelezettségeit, zálogjogát és a felmondás szabályait. A könyvben továbbá olyan jeles jogtudósok is írtak fejezeteket, mint KELEMEN LÁSZLÓ vagy Személyi Kálmán. Érdekesség, hogy a két világháború között a bérleti szerződés – az adásvételi szerződésekkel ellentétben – nem volt alakszerűséghez kötve.⁵⁶ Egyedül a házastársak között kötött három évnél hosszabb időre kötött bérlet érvényességéhez volt szükség közjegyzői okiratra, valamint a lakbérleti szabályrendeletek is alakszerűséghez voltak kötve.⁵⁷

Érdemes egy rövid pillantást vetni a bérleti jog egyik elvére, amely a bírói jogban alakult ki. Ez a vétel bérletet bont elve, vagyis a bérleti vagy haszonbérleti szerződés tulajdonosváltozás esetén köti-e az új tulajdonost a szerződésben foglaltakhoz, ha az nincs a telekkönyvbe bejegyezve? Ebben a kérdésben a Kúria Jogegységi Tanácsának kellett állást foglalnia 1934. május 5-én.

Ezzel a kérdéssel foglalkozott közösen MUNKÁCSI ERNŐ – aki az ipari és kereskedelmi bérletek tárgyával is foglalatoskodott a francia törvényhozás tükrében⁵⁸ és TELLER MIKSA a Jogtudományi Közlöny lapjaiban. Előbbi szerző két külön monográfiájában három megoldást vett górcső alá. Az első a római jogon, a második a porosz, a harmadik pedig a vegyes megoldáson alapul. A régi magyar jogban – ahogy írja – az osztrák „*Kauf bricht Miete*” elve érvényesül, vagyis a vétel bérletet bont elve, az akkori élő jogban szintén, azzal az eltéréssel, hogy az új tulajdonos csak kellő felmondás után szüntetheti meg a bérletet. A Magánjogi Törvényjavaslat nem követte ezt a felfogást. A szerző azt az álláspontot képviseli, hogy a bérlet az nem dologi jogi természetű, a bérleti jog és a be nem kebelezett

⁵⁶ UJLAKI 1942, 451–452. Különlenyomat: UJLAKI MIKLÓS: *Bérlet*. Budapest, Grill, 1941, 1–64.

⁵⁷ KELEMEN LÁSZLÓ: A haszonbérleti szerződés. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar magánjog. Kötelmi jog, különös rész*. 4. kötet. Budapest, Grill, 1942, 510.

⁵⁸ MUNKÁCSI ERNŐ: Ipari és kereskedelmi bérletek, mint a kereskedelmi tulajdon tárgyai, különös tekintettel a francia törvényi szabályozásra. *Jogtudományi Közlöny*, 1927 (8), 70–72., *Jogtudományi Közlöny*, 1927 (10), 92–94.

bérlet abszolút jog, bejegyzése pedig pusztán csak deklaratív jellegű folyamat, amely az új tulajdonost is köti.⁵⁹

Teller Miksa Munkácsi Ernő tanulmányára reflektált, aki kétségbe vonta Munkácsi gondolatmenetét: egyrészt úgy véli, a haszonbérlet bejegyzése konstitutív. Továbbá ez a kérdés – szerinte – nem alkalmas arra, hogy a Jogegységi Tanács döntse el, mert az homlok egyenesen ellenkező jogszabály felállítását jelentené. Helyesli, hogy foglalkoznak ezzel a kérdéssel, de azt is csak azért, hogy a Kúria mellett foglaljon állást a Szegedi Ítéltábla ellen.⁶⁰

6. A ZSIDÓSÁGOT ÉRINTŐ BÉRLETI JOGI KORLÁTOZÁSOK ÉS SZAKIRODALMUK

Az 1936. évi telepítési törvény utáni természetes jogfejlődés eredményeként a kishaszonbérletek alakításának előmozdításáról is megszületett egy törvényjavaslat, amely javaslatot DÁNYI DEZSŐ, a Magyar Közigazgatás 1939. február 5-ei és október 1-jei számában értékelte. Az első cikk tárgya a kishaszonbérlet voltak, a szerző pedig a javaslat egyes szakaszaihoz fűzött egyfajta indokolást. Figyelemre méltó, hogy itt már felmerült a kérdés, hogy a zsidóságot milyen mértékben lehet a tulajdonjogok és az ingatlanok átengedésére kötelezni, valamint hogy miképpen lehet a zsidók ingatlanvásárlási jogát korlátozni.⁶¹

1939 szeptemberében benyújtották a földbirtokpolitikai törvényjavaslatot. Dányi Dezső az indokolás ismertetésekor rámutatott arra, hogy annak ellenére, hogy a földbirtokmegoszlás folyamata már a 19. században elkezdődött, még a második világháború kitörésekor sem sikerült megoldani. A publikáció további részében a javaslat irányelveit mutatta be. A fő elv az, hogy a megműveletlen földterületet a tulajdonos az állam részére haszonbérlet alakításának céljára bármikor átengedheti, felhívás nélkül akkor, ha a két vagy több éven keresztül maradt műveletlenül a föld. Érdekes itt is megfigyelni, hogy a törvényjavaslat rendelkezik az igénybevételi sorrendről: először a műveletlenül hagyott mezőgazdasági ingatlanokat, azután a zsidó tulajdonban lévő ingatlanokat kell felhasználni, ha az előbbire nincs szükség. Lehetséges, hogy a javaslat célja az

⁵⁹ MUNKÁCSI ERNŐ: A be nem kebelezett bérlet. *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (15), 81–82., *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (16), 90–92.

⁶⁰ TELLER MIKSA: A be nem kebelezett bérlet. *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (17), 94–95.

⁶¹ DÁNYI DEZSŐ: A kishaszonbérletek alakításának előmozdításáról és más földbirtokpolitikai rendelkezésekről szóló törvényjavaslat. *Magyar Közigazgatás*, 1939 (6), 1–2.

önálló gazdasági egzisztenciák kiépítése, azonban egyre inkább láthatjuk már a zsidóságot érő retorziók körvonalait.⁶²

A következő évben, 1940-ben megszületett az 1940. évi IV. tc.⁶³ 1941-ben a Királyi Közjegyzők Közlönyében Fekete László mező- és erdőgazdasági ingatlanok tekintetében vonta le azt a következtetést, miszerint nem magyar állampolgár csak a földművelésügyi miniszter, a belügyminiszter és a honvédelmi miniszter egyetértésével szerezhették ilyen fajta ingatlant, a visszacsatolt keleti és erdélyi részekben is. A magyar állampolgárnak egy kérvényben kellett nyilatkoznia állampolgárságáról. A zsidók és nem zsidók tulajdonközösségét pedig megszüntethették.⁶⁴ A törvényben már leplezetlenül érvényesültek a zsidók bérleti jogára vonatkozó korlátozások.

7. ÖSSZEZÉS

A tanulmány összefoglalásaként megállapíthatjuk, hogy a két világháború közötti jelentős társadalmi és gazdasági válságok hatására a magyar magánjog, a bérleti jog, ennek alfajai és a hozzá tartozó jogirodalom számottevő fejlődésen ment keresztül. A jogéletben a bérlet, lakásbérlet és a haszonbérlet kérdései alapos szakmai és tudományos viták tárgyai lettek.

A korszak közepe felé enyhült a lakásínség, és – az 1936. évi Budapest székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet hatására – különböző lakásbérleti szabályrendeletek születtek.

Megállapítható továbbá, hogy ebben az időszakban a bérleti jogot a közjogias szellem hatotta át, amely a kortárs jogásztársadalomban is viták központjában állt, ez megfigyelhető a magánjog – köztük a bérleti és a lakásbérleti jog – rendeletek által történő szabályozásában, valamint, hogy szükséges volt egyes miniszterek engedélye az ingatlantulajdon megszerzéséhez.

⁶² DÁNYI DEZSŐ: A kishaszonbérletek alakításának és házhelyek szerzésének előmozdításáról s más földbirtokpolitikai rendelkezéséről szóló törvényjavaslat. *Magyar Közigazgatás*, 1939 (40), 1–2.

⁶³ 1940. évi IV. tc.: a kishaszonbérletek alakításának, kisbirtokok és házhelyek szerzésének előmozdításáról s más földbirtokpolitikai rendelkezésekről. Kihirdetett: 1940. április 20-án.

⁶⁴ FEKETE LÁSZLÓ: Újabb ingatlanjogi szabályok. *Királyi Közjegyzők Közlönye*, 1941 (10), 205–209.

IRODALOMJEGYZÉK

- BALLA IGNÁC: A székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet egyes kérdéseinek megbeszélése a dr. Sömjén – dr. Vitéz-féle kommentár nyomán. *Polgári Jog*, 1936 (7), 450–457.
- BERNHARD LÁSZLÓ: Széljegyzet a Budapest Székesfővárosi Lakásbérleti Szabályrendelet 2. §-hoz. *Polgári Jog*, 1934 (7), 422–423.
- B. I.: Hogy kapnak lakást a proletáryanák. *Az Est*, 1919 (74).
- BIEDERMANN MIKLÓS: A szállodák felmondási joga. *Jogtudományi Közlöny*, 1918 (29), 220–221.
- BORSODI MIKLÓS: Az új lakásrendelet (1552/1920. M. E.). *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (5), 36–38.
- BORSODI MIKLÓS: A lakásügyi jogszolgáltatás I–II. *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (6).
- BORSOS ENDRE: *Az új lakásrendelet és lakásügyre vonatkozó jogszabályok*. Összeállította és magyarázatokkal ellátta dr. Borsos Endre, Budapesti Királyi Ítéltáblai bírő, a M. Kir. Népjóléti és Munkaügyi Minisztérium Lakásügyi Főosztályának főnöke. Budapest, Franklin Társulat, 1922.
- BORSOS ENDRE: A magyar lakásügy a háború kezdetétől (részletek). In: *A szociálpolitika történetéből*. Budapest, 1929, 59–74.
- CSOCSÁN LÁSZLÓ: A fővárosi lakbérleti szabályrendelet és az ügyvédség. *Polgári Jog*, 1934 (10), 595–597.
- DÁNYI DEZSŐ: A kishaszonbérletek alakításának előmozdításáról és más földbirtokpolitikai rendelkezésekről szóló törvényjavaslat. *Magyar Közigazgatás*, 1939 (6), 1–2.
- DÁNYI DEZSŐ: A kishaszonbérletek alakításának és házhelyek szerzésének előmozdításáról és más földbirtokpolitikai rendelkezéséről szóló törvényjavaslat. *Magyar Közigazgatás*, 1939 (40), 1–2.
- EHRNTHAL ALADÁR: Lakfelmondási problémák. *Polgári Jog*, 1937 (13), 484–487.
- EHRNTHAL ALADÁR: Keresetleszállítás a lakásfelmondási perben. *Polgári Jog*, 1938 (4), 216–218.
- FABINYI TIHAMÉR: A lakásrendeletek újabb novellája. *Jogtudományi Közlöny*, 1919 (6), 42–43.
- FABINYI TIHAMÉR: A lakásügy újabb rendezése. *Jogállam*, 1921 (5), 193–197.; *Jogállam*, 1921 (5), 226–236.
- FÁI SÁNDOR: A fővárosi lakbérlet szabályzat Tervezetének a bel- és igazságügy miniszterek által elrendelt módosításáról. *Jogtudományi Közlöny*, 1934 (37), 232–235.
- FEKETE LÁSZLÓ: Újabb ingatlanjogi szabályok. *Királyi Közjegyzők Közlönye*, 1941 (10), 205–209.
- NAGY DEZSŐ: A diktatúra házbérei. *Magyar jogi szemle*, 1920 (4), 235–239.
- HALOM ISTVÁN: Az új lakásbérleti szabályrendelet-tervezetről. *Polgári Jog*, 1933 (9), 440–444.

- HALOM ISTVÁN: A házkezelői intézmény az új lakbérleti szabályrendelet-tervezetben. *Polgári Jog*, 1934 (6), 331–332.
- JABLONKAY GÉZA: Néhány új jogelv érvényesülése a székesfőváros új lakásbérleti szabályrendeletében. *Városi Szemle*, 1936 (22), 893–901.
- KELEMEN LÁSZLÓ: A haszonbérleti szerződés. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar magánjog. Kötelmi jog, különös rész*. 4. kötet. Budapest, Grill, 1942.
- KELEMEN ROLAND: *A kivételes hatalom történeti és elméleti rendszere*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2022.
- KISS JÓZSEF: Politika és agrárpolitika a telepítési törvényjavaslat körül. *Törvényhozók Lapja*, 1936 (5–6), 58–59.
- LÁSZLÓ MÁRTON: Az ingatlanforgalmi rendelet a joggyakorlatban. *Jogtudományi Közlöny*, 1918 (14), 107–108.
- LEOPOLD ELEMÉR – GERGELY ERNŐ: *Az új lakásrekvirálási rendelet. Az albérlet és a nyári (gyógyfürdői) lakások jogszabályai. Budapesten idegenekre vonatkozó rendelkezések. Gyakorlati útmutató háztulajdonosok, bérlők, bérbeadók, albérlők, idegenek részére*. (A 620/1919 és 5434/1918. M. E. rendeletek magyarázatai). Budapest, Haladás Könyvnyomda, 1919.
- MARER LÁSZLÓ: A lakásbérleti szabályrendelet reformja. *Jogtudományi Közlöny*, 1933 (38), 218–219., *Jogtudományi Közlöny*, 1933 (39), 225–227., *Jogtudományi Közlöny*, 1933 (40), 231–232.
- MOLNÁR BÉLA: Telekpolitika (Folytatás). *Városi Szemle*, 1938 (24), 205–207.
- MOLNÁR LÁSZLÓ: Házastársak jogállása a lakásfelmondási perekben. *Magyar Jogi Szemle*, 1942 (7), 150–151.
- MUNKÁCSI ERNŐ: A be nem kebelezett bérlet. *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (15), 81–82., *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (16), 90–92.
- MUNKÁCSI ERNŐ: Ipari és kereskedelmi bérletek, mint a kereskedelmi tulajdon tárgyai, különös tekintettel a francia törvényi szabályozásra. *Jogtudományi Közlöny*, 1927 (8), 70–72., *Jogtudományi Közlöny*, 1927 (10), 92–94.
- NIZSALOVSKY ENDRE: Korlátolt dologi jogok. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar magánjog 5. Dologi jog*. Budapest, Grill, 1942.
- P.: Mit várunk az új lakásrendelettől? *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (2), 13–14.
- PETRIK ALADÁR: A lakásügyi jogszolgáltatás I. *Jogtudományi Közlöny*, 1920 (6), 43–44.
- PETRIK ALADÁR: Az új lakásrendeletéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (8), 61–62.
- PUSZTAI JÁNOS: A székesfőváros új lakásbérleti szabályrendeletéről. *Magyar Közigazgatás*, 1936 (42), 2–4.
- SÖMJÉN LÁSZLÓ: Budapest székesfőváros új lakásbérleti szabályrendelete és a Magánjogi Törvénykönyv tervezete. Előadás a Magyar Jogászegylet magánjogi szakosztályának 1936. évi december hó 5. napján tartott ülésében. *Magyar jogászegyleti értekezések és egyéb tanulmányok*, 1937 (19), 381–404.

SZŐKE SÁNDOR: Néhány szó a lakáshivatal ügymenetéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1919 (6), 43–45.

TELLER MIKSA: A be nem kebelezett bérlet. *Jogtudományi Közlöny*, 1935 (17), 94–95.

TÚRY SÁNDOR KORNÉL: A lakásügy rendezése. *Magyar Jogi szemle*, 1921 (4), 225–229.

UJLAKI MIKLÓS: Bérlet. In: SZLADITS KÁROLY (szerk.): *Magyar magánjog. Kötelmi jog, különös rész*. 4. kötet. Budapest, Grill, 1942.

VANTSÓ GYULA: Megvalósítható-e az örökbérlet? *Nemzeti Újság*, 1933 (81), 30–31.

VÁLYI LAJOS: Az új székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet. *Polgári Jog*, 1936 (6), 382–388.

ZOLTÁN EMIL: Lakbérleti kérdések. *Polgári Jog*, 1933 (2), 118–123.