

---

# STUDIA IURIS

---

JOGTUDOMÁNYI TANULMÁNYOK / JOURNAL OF LEGAL STUDIES

2025. II. ÉVFOLYAM 3. 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

Nyomdai kivitelezés: Prime Rate Zrt., felelős vezető: TOMCSÁNYI PÉTER

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

E-mail: [doktori.ajk@kre.hu](mailto: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 KÖZJOG ÉS A MAGÁNJOG HATÁRÁN: AZ 1936. ÉVI SZÉKESFŐVÁROSI LAKÁSBÉRLETI SZABÁLYRENDELET

## ON THE BORDER BETWEEN PUBLIC AND PRIVATE LAW: THE 1936 CAPITAL APARTMENT RENTAL REGULATION

---

LIPTAI KRISTÓF TAMÁS<sup>1</sup>

**ABSTRACT** ■ The study presents the antecedents of the adoption of the Budapest Housing Rental Ordinance, amended in the year of 1936, and the socio-political, social and housing policy background of its creation. The refugee crisis between the two world wars, the housing crisis that arose as a result, and the efforts to boost housing construction at the government level are also discussed.

In the Horthy era, the effort to limit the autonomy of private law also participated in the creation of the new Budapest Metropolitan Housing Rental Ordinance, in the preparation of which the most prepared legal scholars of the era participated as members of an ad hoc committee.

**KEYWORDS:** legal history, capital city, ordinance, tenancy right, housing policy

**ABSZTRAKT** ■ A tanulmány bemutatja az 1936-ban hatályba lépett Budapest székesfőváros lakásbérleti szabályrendelet meghozatalának előzményeit és keletkezésének szociálpolitikai, társadalmi és lakáspolitikai hátterét. Görcső alá kerül a két világháború közötti menekültválság, az ennek következtében kialakuló lakásválság, valamint azok a törekvések is, melyekkel a kormányzat a lakásépítést igyekezett fellendíteni.

A Horthy-korszakban a magánjogi autonómia korlátozására irányuló törekvés is markáns szerepet játszott az újabb székesfővárosi lakásbérleti szabályrendelet létrehozásában, amelynek előkészítésében egy eseti bizottság tagjaiként a korszak legfelkészültebb jogtudósai is részt vállaltak.

**KULCSSZAVAK:** jogtörténet, székesfőváros, szabályrendelet, bérleti jog, lakáspolitikai

<sup>1</sup> PhD hallgató, Károli Gáspár Református Egyetem, Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola.

## 1. ELVI ALAPVETÉS: A KÉT VILÁGHÁBORÚ KÖZÖTTI

## MAGYAR MAGÁNJOG KORLÁTOZÁSA

A magánjog korlátozására már az első világháború előtt történtek kísérletek. Az első, törvényerőre emelkedett jogszabály az 1912. évi LXIII. törvénycikk<sup>2</sup> volt, amely minisztériumi engedélyhez kötött olyan, korábban magánjogi jellegű jogosultságokat, mint az útlevel-kiállítás joga, vagy a véleménynyilvánítás sajtó útján történő szabadsága.<sup>3</sup>

Az első világháború okozta gazdasági krízis, valamint a rendkívüli mértékű társadalmi és politikai feszültségek radikális változást okoztak a magyar magánjog rendszerében. Az ország elvesztette területének kétharmadát, egész iparágak szűntek meg, a mezőgazdasági termelés visszaesett, a készpénz értékét pedig csökkentette az infláció, ezek miatt a körülmények miatt pedig gazdasági válság következett be.<sup>4</sup>

A gazdasági és társadalmi viszonyok megváltozása miatt a közjog és a magánjog közötti különbség egyre inkább elmosódott. Egyre gyakoribbá vált az állam piaci viszonyokba történő beavatkozása, amelynek alapvető célja a piac diszfunkcionális működésének csökkentése és a kereskedő, gyártó, szolgáltató erőfőrlényéből adódó hátrányok korrekciója volt.<sup>5</sup>

A két világháború között – de jelentős részben már a háború alatt is<sup>6</sup> – a magánjogi forgalom erős szabályozás alá esett, amelyet az első világháború alatt csak átmeneti jellegűnek gondoltak. A háború utáni gazdasági válság miatt az állam a magánjog, különösen a kötelmi jog területére is kiterjesztette szabályozási hatáskörét. Egyre gyakoribbá vált, hogy az állam korlátozta a szerződési szabadságot, és megjelentek a kényszerítő tartalmú szerződések, szerződéskötési tilalmak.<sup>7</sup>

A meglévő köteleket – mint az adásvételi szerződéseket, devizaügyleteket – miniszteri vagy hatósági engedélyhez kötötték,<sup>8</sup> akárcsak az ingatlannal kapcsolatos

<sup>2</sup> 1912. évi LXIII. tc. a háború esetére szóló kivételes intézkedésekről.

<sup>3</sup> KELEMEN ROLAND: Sajtó és sajtórendészet szabályai a kivételes hatalom tükrében az 1919 ősze és 1922 közötti időszakban. *Katonai jogi és hadijogi szemle*, 2020 (2).

<sup>4</sup> HORVÁTH ÁRTILA: *A magyar magánjog történetének alapjai*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2006, 70.

<sup>5</sup> LÉVAYNÉ FAZEKAS JUDIT: A magánjog kihívásai a XXI. században. *Jog-Állam-Politika*, Külön-szám, Győr, 2020, 133.

<sup>6</sup> ALMÁSI ANTAL: *A háború hatása a magánjogra*. Budapest, Franklin- Társulat, 1917.

<sup>7</sup> STIPTA ISTVÁN: A tulajdonátruházás szabályozása a két világháború közötti Magyarországon. In: ERIK ŠTENPIEN – MISKOLCZI BODNÁR PÉTER (szerk.): *A tulajdonátruházás összehasonlító kereskedelmi és üzleti jogi kérdései*. Budapest, Károli Gáspár Református Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, 2015, 1–2.

<sup>8</sup> LEHOTAY VERONIKA: *A jogszerűkítés útján: A Horthy-korszak szabadságjog-megvonó intézkedéseinek jogtörténeti aspektusai különös tekintettel Borsod vármegyére*. Miskolc, Magyar Nemzeti Levéltár Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Levéltára, 2020, 63.

jogügyleteket, a moziátruházási és a társulási szerződéseket is. A gyengébb pozícióban lévő fél érdekeinek védelmében szigorították a szerződéskötési alkyszerűségi követelményeket, így az írásbeliség mint érvényességi kellék és a szerződésben szereplő ellenszolgáltatás meghatározása is szabályozás alá került.<sup>9</sup>

Ha felmerült, hogy a szerződés a közérdeket veszélyeztette, akkor a kereskedelmi miniszternek joga volt közérdekű keresettel élni ellene. Ha a szerződés tartalmát meghatározó előírásokat megszegték, vagy a szabályokkal ellenkező tartalmú megállapodást kötöttek, ennek a jogkövetkezménye a semmisség volt. A szerződéses jogviszonyokat bírósági úton is módosíthatták, jogalapként a gazdasági lehetetlenülésre hivatkoztak.<sup>10</sup> Végül meg kell említeni, hogy a klasszikus magánjogon belül számos közjogias terület fejlődött ki, vagy kapott módosult jogi tartalmat. Idesorolhatjuk a korszak közepén született kartell-<sup>11</sup> és csődjogi normákat,<sup>12</sup> amelyek egyaránt hordoztak magánjogi és közjogi elemeket.

## 2. A FŐVÁROSI LAKÁSHELYZET AZ ELSŐ VILÁGHÁBORÚ ALATT ÉS UTÁN

### 2.1. Lakáshelyzet a nagy háború alatt

Az első világháború és annak következményei a lakástulajdon szabályozására is jelentős hatást gyakoroltak. Az első negatív hatást ebben a tekintetében a moratóriumai rendeletek jelentették, amelyek a hadbavonultak érdekében a bértartozás fizetésére halasztást adtak. Ennek okszerű következménye felmondások sokasága lett, mert a háztulajdonosok ezen az úton igyekeztek megszabadulni a hadbavonult és bért nem fizető bérlőktől. Erre a kormány a felmondási jog radikális korlátozásával válaszolt.<sup>13</sup>

Ennek az lett a következménye, hogy a hadbavonultak jelentős része nem fizetett lakbért. Mivel lakást felmondani nem lehetett, a bérhátralékok folyamatosan

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid. 63–64.

<sup>11</sup> VARGA NORBERT: A kartellszerződések célja a két világháború közötti időszakban Magyarországon. In: BARNA ATTILA – BATHÓ GÁBOR – DELI GERGELY – PERES ZSUZSANNA – PÓKECZ KOVÁCS ATTILA (szerk.): *Laudator temporis acti. Ünnepi tanulmányok a 65 éves Horváth Attila tiszteletére*. Budapest, Ludovika Egyetemi Kiadó, 2024, 731.

<sup>12</sup> PÉTERVÁRI MÁTÉ: A kivételes hatalomról rendelkező törvény alapján elrendelt moratóriumok hatása a csődeljárásokra. *Katonai jogi és hadijogi szemle*, 2020 (2), 25–35. MÁTÉ PÉTERVÁRI: The Bankruptcy Act in Hungary in the Interwar Period. In: DAVID A. FRENKEL – NORBERT VARGA (ed.): *Law and History New Studies*. Athens, Athens Institute for Education and Research, 2021, 74–79.

<sup>13</sup> BORSOS ENDRE – NÉMETH BÉLA: *Magyarország lakáspolitikája*. Budapest, Budapesti Nyomda, V., Erzsébet tér 2., 1938, 11.

nőttek és kétségessé vált, hogy azokat valaha is be lehet hajtani. Így ezeket a tartozásokat a háztulajdonosokra vetették ki. Ez viszont azzal a következménnyel járt, hogy a háztulajdonosok kényszerültek nem csak ingyen lakást adni a hadbavonult bérlőjüknek, de még a saját lakásainak bérét is fizetniük kellett.<sup>14</sup>

A háború alatt a lakásépítés szinte teljesen megszűnt, 1916 és 1921 között Budapesten összesen csak 1283 lakás épült. Ráadásul az orosz csapatok bevonulása Galíciába, a román csapatok betörése Erdélybe menekültek áradatát indították el a hátszországba, amelynek nagy része Budapestre is eljutott. Ennek következtében 1916 őszére a lakásszükség első jelei már jelentkeztek, drasztikus mértékűvé vált a lakáskereslet, amelyet egyes háztulajdonosok kihasználtak és hatalmas béremelésekkel sújtották az új lakásbérlőket.<sup>15</sup>

A rendkívüli béremelések korlátozása érdekében született meg a 3787/1916. M. E. számú, első lakásrendelet,<sup>16</sup> amelynek első és a második szakasza szabályozta a béreket, megszüntetve a rendes felmondás lehetőségét.<sup>17</sup>

Végül a moratóriumi rendeletek politikai következményeképpen a háztulajdonosok létrehoztak egy érdekvédelmi szervezetet, a Háztulajdonosok Szövetségét. A bérlők szintén érdekvédelmi szervezetbe tömörültek, ezzel a társadalom érintett rétegei szervezett képviseléssel rendelkeztek, és a jogi normaképzésben is szerephez jutottak.<sup>18</sup>

Az egyre fokozódó lakásszükség megszüntetésére állami építkezési tervek is készültek. Megalakult a Lakásépítési Állandó Bizottság 60 taggal, amely feladatául tűzték ki a lakásépítési programok és tervek elkészítését. Mintegy 20-25 ezer új lakás felépítése volt a végső cél, de 1917-re csupán három kétemeletes ház, összesen 71 lakás épült fel.<sup>19</sup>

## 2.2. A menekültek és a vagonlakók helyzete

A trianoni békeszerződés után Magyarország demográfiai helyzete is jelentősen megváltozott. Az ország lakossága az 1920-as népszámláláshoz képest 20,9 millióról 7,6 millióra csökkent, a trianoni határokon belül a lakosság 89%-a volt magyar nemzetiségű, a korábbi 48,1%-hoz képest. A békeszerződés előtt és

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid. 13.

<sup>16</sup> 3787/1916. M.E rendelet a lakbéremelések és lakbérfelmondások korlátozásáról, valamint a közintézmények részére kötött bérleti szerződések meghosszabbításáról. Rendeletek Tára, Budapest, 1916 (1552–1557). Hatályba lépett 1916. október 12-én.

<sup>17</sup> Rendeletek Tára, Budapest, 1916, 1553–1554.

<sup>18</sup> BORSOS – NÉMETH 1938, 12.

<sup>19</sup> Ibid. 14.

annak ratifikálását követően 450 ezer ember menekült Magyarországra; egyes számítások szerint ez a szám lényegesen magasabb volt, de a pontos eredményeket a források hiánya miatt nem ismerjük.<sup>20</sup>

A Tanácsköztársaság bukása és a kisantant megszállása után hatalmasodott el leginkább a menekültáradat az országban. A kisantant által megszállt területekről menekültek ezrei vonultak a fővárosba. Ezt a rendkívüli helyzetet a Lakáshivatal már nem tudta megoldani, ezért a menekültek jelentős része vagonokba kényszerült, és hosszú hónapokon át, akár évekig is ott kényszerültek lakni. Számuk folyamatosan nőtt, ezért valóságos vagonvárosok – így pl. a Nyugati pályaudvaron – jöttek létre.<sup>21</sup>

Az Országos Menekültügyi Hivatal adatai szerint 1924-ig 350 ezren érkeztek Magyarország területére az elcsatolt területekről.<sup>22</sup>

A Hivatal 1920. évi jelentése szerint 7860 vagonlakó volt Budapesten, és ez csak a vagonlakók 1/6-od része volt, akik Budapesten tartózkodtak, a többi menekült az ország egyéb részeiben tartózkodott. A Hivatal adatai szerint ezek száma meghaladta a 250 ezret.<sup>23</sup>

### 2.3. A lakásínség megoldására tett kísérletek

A későbbi miniszterelnök, Bethlen István – a Teleki-kormány alatt a Menekültügyi Tanács vezetője – a további menekültek beáramlásának korlátozására tett javaslatot. Álláspontja szerint a beözönlések következtében az utódállamokban jelentősen csökken a magyarság aránya, másfelől az áttelepülők országunkban komoly társadalmi feszültségeket idézhetnek elő.<sup>24</sup> Ezért Bethlen beterjesztette 1920. október 23-án a 8352/1920. számú kormányrendeletet,<sup>25</sup> amely meghatározta, hogy kinek és milyen jog és ok alapján lehet letelepedést kérvényezni

<sup>20</sup> KOLOH GÁBOR: A trianoni béke demográfiai következményei Magyarországra nézve. In: *Függetlenség, hitelesség, stabilitás, Popovics Sándor és a Magyar Nemzeti Bank alapítása*. Budapest, Magyar Nemzeti Bank, 2024, 162–163.

<sup>21</sup> BORSOS ENDRE: *A magyar lakásügy a háború kezdetétől*. I. kötet: Történeti rész. Kalocsa, Árpád R.T. Könyvnyomda, 1930, 70.

<sup>22</sup> SZÜTS ISTVÁN GERGELY: „A szükséglakások felét menekültek kapják...” Érdekkonfliktusok és eldöntések az 1920-as évek első felének lakásügyeiben Miskolcon. *Korall*, 2010 (40), 114.

<sup>23</sup> SCHULER DEZSŐ: A hajléktalanság kérdése a székesfővárosban. In: *Budapest Statisztikai Közlemények*. Budapest székesfőváros házi nyomdája, 1935, 76.

<sup>24</sup> SZÜTS 2010, 115–116.

<sup>25</sup> 8352/1920. M. E. számú rendelet a megszállott területekről beutazók ellenőrzéséről. Rendelet Tára, Budapest, 1920 (544–546). Hatályba lépett 1920. október 27-én.

Magyarország területére.<sup>26</sup> Ezzel a rendelettel 1921 végéig valamelyest csökkent a betelepülők száma, habár a lakásínséget így sem sikerült jelentős mértékben enyhíteni. Menekültek százai még mindig tömeglakásokban vagy iskolákban húzódtak meg, jobb esetben a rokonaik, barátaik biztosítottak nekik ideiglenes szállást. Ezt megfékezendő, a pénzügyi nehézségek ellenére a kormány 1921-ben törvényjavaslatot terjesztett a nemzetgyűlés elé. Az 1921. évi XXXVI. törvénycikk augusztus 3-án törvényerőre emelkedett.<sup>27</sup>

A törvény felhatalmazta a kereskedelemügyi minisztert, hogy állami kislakások építésére 300 millió korona hitelt vehessen igénybe és a munkálatok végrehajtásával felmerülő kiadásokat a vagyonváltásból fedezze.<sup>28</sup>

Már ekkor megállapítható volt, hogy a korona folyamatos értéktelenedése miatt a 300 millió papírkorona a lakásínség megszüntetésére vagy jelentős mértékű csökkentésére nem lesz elegendő.

A kormány a lakásínségben szenvedő városokkal is tárgyalt arról, hogy ők is vegyenek részt a lakásépítés felgyorsításában. Ennek eredményeképp született meg a kereskedelemügyi miniszter javaslatára az 1921. évi LI. törvénycikk.<sup>29</sup> Ennek hatására több vidéki város is részt vett az építkezésben, oly módon, hogy a szükséges területet és az építési költség 50%-át a települések adták. A törvény ezenfelül kiegészítette a kereskedelemügyi miniszter jogkörét azzal, hogy a hitelt a felmerülő szükséghez képest a városok által építendő kislakások költségéhez való állami hozzájárulásra is felhasználhatja.<sup>30</sup> Így sikerült elérni, hogy a 300 millió koronából sokkal több lakást lehetett felépíteni.<sup>31</sup>

A lakáskérdést azonban még így sem sikerült megoldani. Az építkezési munkálatok hosszadalmas folyamatok voltak, az őszi és a téli pedig egyre gyorsabban közeledett, ezért minél gyorsabban lakáshoz kellett juttatni azokat az embereket, akiket csak lehetett. Az akkor hatályban lévő lakásügyi rendelet<sup>32</sup> azonban a gyors intézkedést nem tette lehetővé a határidők hosszúsága miatt.<sup>33</sup> Már ez az egy

<sup>26</sup> Feltétlenül bebocsátották azokat a családfőket, akiknek családjuk az anyaországban tartózkodik, a tanulókat és a főiskolai hallgatókat tanulmányaik végett és a közszolgálati alkalmazottakat. Rendeleték Tára, Budapest 1920, 545.

<sup>27</sup> 1921. évi XXXVI. tc. állami kislakások építéséről.

<sup>28</sup> SCHULER 1935, 85.

<sup>29</sup> 1921. évi LI. tc. a lakásépítés előmozdításáról.

<sup>30</sup> SCHULER 1935, 85.

<sup>31</sup> BORSOS 1930, 222.

<sup>32</sup> 2300/1921. M. E. rendelet a lakásügy rendezéséről. Rendeleték Tára, Budapest, 1921 (88–122). Hatályba lépett 1921. április 2-án.

<sup>33</sup> A rendelet 25. §-a szerint három nap alatt lehetett panasszal élni és a panasz beérkezése után kifüggesztés útján kellett az érdekelteket értesíteni, hogy a panaszbeadványt nyolc nap alatt megtekinthetik, és arra tehetnek észrevételt. A panasz csak a határidő lejártá után volt felterjeszthető a királyi törvényszékhez.



körülmény is indokoltta tette a rendelet módosítását, amely tervezetének elkészítésére Bernolák Nándor népjóléti és munkaügyi miniszter kapott megbízást.

A Pesti Hírlap 1921. szeptember 4-én nyilvánosságra hozta a még nem nyilvános tervezetet, amely megdöbbenést és ellenszenvet váltott ki az igénybevehetőség eseteinek szaporítása és a jogorvoslat kizárása miatt. Ez nem volt véletlen, hiszen a köztudatban még frissen éltek a proletárdiktatúra időszakában fogatosított lakásrekvirálások és államosítások. Félő volt, hogy ez a folyamat megismétlődik.<sup>34</sup> A tervezet ellen tiltakozott a Pesti Hírlap, a 8 órai Újság és a Népszava szerkesztősége is, a vagonlakók szövetsége viszont ünnepelte a minisztert és tőle kértek személyi javaslatot a lakásügyek állami szervezetének élére. A tiltakozások ellenére elkészült a 2300/1921. számú kormányrendelet módosítását indítványozó rendelettervezet, amit a nemzetgyűlés 1921. október 8-án tárgyalta és 8500/1921. M. E. szám alatt hirdettetett ki.<sup>35</sup> Ez a rendelet visszaállította a panaszbizottságot a lakásügyek rendezésére, ezzel megszüntették a törvényszék hatáskörét a lakásrendezési ügyekben, amelyet a korábbi rendelet biztosított. A rendelet ezen túl sok kivételt tartalmazott, mellékbüntetésként pedig a lakás elvételét is kilátásba helyezte. A rendelet sok tekintetben jogfosztó rendelkezés volt, amely a menekültek és a vagonlakók helyzetét továbbra sem rendezte.<sup>36</sup>

### 3. A LAKÁSÉPÍTÉS FELLENDÜLÉSE

A nagy háború és a trianoni békeszerződés miatti gazdasági válság következtében a lakáshiány felszámolása kezdetben lassan és bizonytalanul haladt. Új szükséglakások építésével egészen 1926-ig nem foglalkoztak. Ezen év áprilisában azonban Vass József népjóléti miniszter leiratot intézett a fővároshoz, miszerint a kilakoltatásokat és a lakásínséget az oldaná meg, ha a fővárosban lenne elég szükséglakás.<sup>37</sup> Az 1926 és 1933 közötti években számos nyomortelepet – mint a Suhajda telepet – megszüntették, a bódélakások számát felére csökkentették, valamint összesen 1001 új válságlakást létesítettek Budapesten.<sup>38</sup>

A szükséglakások építése 1933-tól alább hagyott, mert a világválság okozta gazdasági helyzet miatt a hitelhez jutás feltételei megnehezedtek és újra jelentős

<sup>34</sup> BORSOS 1930, 222–224.

<sup>35</sup> 8500/1921. M. E. rendelet a lakásügy rendezéséről szóló 2300/1921. M. E. számú rendelet kiegészítéséről és módosításáról. Rendeletek Tára, Budapest, 1921 (277–283). Hatályba lépett 1921. október 8-án.

<sup>36</sup> PETRIK ALADÁR: Az új lakásrendeletéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (18), 139–140.

<sup>37</sup> UMBRAI LAURA: *A szociális kislakásépítés története Budapesten, 1870–1948*. Budapest, Critica, 2008, 244.

<sup>38</sup> *Ibid.* 247.

menyiségű bérhátralék halmozódott fel.<sup>39</sup> Az építésügy későbbi fellendüléséhez az új épületekre vonatkozó szabad rendelkezés jog, az adókedvezmények, valamint az építkezési kölcsönök folyósítása is hozzájárult. Továbbá a fellendülésben szerepet játszott a magánjog sérthetetlenségének erősödése, vagyis a szabad forgalom visszaállítása, a rekvirálások fokozatos visszaszorítása, a bérletátruházások és a lakáscserék megengedése, a lakáshivatalok megszüntetése és a bérek fokozatos emelése.<sup>40</sup>

#### 4. A LAKÁSBÉRLETI SZABÁLYRENDELET ELŐKÉSZÍTÉSE ÉS ELFOGADÁSA

Már 1929 decemberében megkezdődtek a munkálatok egy új lakásbérleti szabályrendelet megalkotására. A székesfőváros egy 67 §-ból álló tervezetet készített, amelynek részletes megvitatására a törvényhatósági bizottság egy ad hoc bizottságot hozott létre.<sup>41</sup>

Az első ülésre december 13-án került sor. A bizottság tagja volt többek között Liber Endre, Budapest alpolgármestere, Bródy Ernő a Polgári Demokrata Párt elnöke, Csécsi Miklós az Egységes Községi Polgári Párt képviselője, Lakatos Géza a józsefvárosi Keresztény Munkásegylet alapító elnöke, Németh Béla kormányfőtanácsos és a Háztulajdonosok Országos Szövetségének elnöke és Várkonyi Kálmán a Demokrata párt képviselője. A hivatali körből Szemethy Károly tiszti főügyész, Schuler Dezső tanácsi főjegyző, Czéh István műszaki főtanácsos, Fertsek Leó tiszti ügyész és Horváth László tanácsi fogalmazó kapott mandátumot.

A tárgyalásról szóló jegyzőkönyv egy több mint ezer oldalas dokumentum, amelyet egészen 1930. május 23-ig vezettek.

Liber Endre elnökletével tartott első ülésnapon leszögezték, hogy az 1909-ben elfogadott, még mindig érvényben lévő szabályrendelet hiányos, a jogbizonytalanságot tartalmazó szövege már nem alkalmas a lakásbérleti ügyek rendezésére, valamint a különböző bérlemények sokasága miatt a kormányrendeletek már nem vonatkoznak a bérleményekre. Liber kiemelte, hogy a szabályrendelet megalkotásának törvényességi feltételét a polgári perrendtartás életbelépéséről szóló törvénycikk biztosította.<sup>42</sup>

<sup>39</sup> Ibid. 245–248.

<sup>40</sup> BORSOS 1930, 416.

<sup>41</sup> HU-MNL-OL-K 579 Általános iratok, 1867–1944 (Állag), 98. doboz, EP. 1868–1940, Budapesti szabályrendeletek, II. rész.

<sup>42</sup> A 1912. évi LIV. tc. 102. §. „A törvényhatóságok és a rendezett tanácsú városok szabályrendelettel megállapított lakbérleti szabályait, a mennyiben azokat a belügyi és az igazságügyi miniszter jóváhagyták

#### 4.1. Az általános vita

A vita érdemi része 1930. január 27-én kezdődött. Liber Endre hangsúlyozta, hogy a rendeletet Magyarország készülő magánjogi törvénykönyve és a gyakorlati igények alapján fogják megvitatni és megalkotni. A jogalkotó legfontosabb szempontja a gazdaságilag gyengébb fél, a bérlők érdekének védelme volt.

A főpolgármester-helyettes kifejtette azt is, hogy a javaslatban a székesfőváros minden lakosának – legyen az háztulajdonos, bérlő, házfelügyelő vagy segéd házfelügyelő – az érdekeiket sértő és megélhetését veszélyeztető ötlet ellen védekezni fognak. Különös gondot fordítanak a magántulajdon elvi sérthetetlenségének védelmére és a felek szerződési szabadságának biztosítására.<sup>43</sup>

Liber Endre felszólalása után kezdődött meg a tervezet elvi álláspontjáról szóló általános vita. Németh Béla megállapította, hogy a tervezetben vannak olyan rendelkezések, amelyek jogilag és gazdaságilag lehetetlenek, és amelyek a tulajdonjogba és a polgárság szerződési szabadságába ütköznek. Kifejtette, hogy a szociális gondoskodás oroszlánrésze a társadalomra hárult, az újfajta szociális adókkal a polgárságot túlterhelték, és emiatt óriási adminisztrációs költségek terhelik a lakosságot. Ennek elszenvedői a középosztály tagjai. Hangsúlyozta, hogy a szociálpolitikai rendelkezések legnagyobb vétke, hogy „átcsapnak” a magántulajdon területére, amellyel megsértik a tulajdonjogot és ezzel veszélyeztetik a jogbiztonságot és a jogrendet.<sup>44</sup>

Németh Béla vitatta, hogy vajon a főváros alkothat-e általában lakásbérleti jogról szabályrendeletet, mert a fővárosról szóló 1872. évi XXXVI. törvénycikk<sup>45</sup> úgy határozta meg az autonómia fogalmát, hogy önkormányzati jogánál fogva a főváros saját belügyeiben önállóan intézkedik, határoz és szabályrendeletet alkot. Németh szerint a lakásbérleti jog nem belügye a fővárosnak, vagyis nem tartozik az autonómiájához, mert ez a magánjog egyik legfontosabb része, valamint az adásvételi és egyéb jogügyletek sem tartoznak az autonómiához. A kérdés az, hogy a főváros a múltban miért alkothatott szabályrendeletet? Az országbírói értekezlet visszaállította a magyar jogot, akkor még lakásbérleti jog nem volt, valamint a törvényhozás akkoriban a városok lakásbérleti szabályrendelet alkotási jogát csak ideiglenesnek tekintette. Ez az 1881. évi LIX. törvénycikk 93. §-ból<sup>46</sup>

*és a hivatalos lapban közzétették, a lakbérleti ügyek eldöntésénél a bíróságoknak alkalmazniuk kell.”*

Jkv. 1929. dec. 13, 2–4.

<sup>43</sup> Jkv. 1930. jan. 27. 1–3.

<sup>44</sup> Jkv. 7–8.

<sup>45</sup> 1872. évi XXXVI. tc. Buda-Pest főváros törvényhatóság alakításáról és rendezéséről.

<sup>46</sup> 1881. évi LIX. tc. a polgári törvénykezési rendtartásról szóló 1868: LIV. törvénycikk módosítása tárgyában.

és az 1912. évi LIV. törvénycikk 102. §-ból<sup>47</sup> derül ki, utóbbi tette kötelezővé a szabályrendeleteknek alkalmazását. Habár – Németh Béla szerint – az 1928. évi Magánjogi Törvényjavaslat szabályozza a bérleti jogot, kimondja azt, hogy a főváros csakis a helyi szokásokat foglalhatja szabályrendeletbe, nem foglalkozhat jogalkotással. Ezért előterjesztést tett a kormánynak, hogy ezt a jogalkotást ne csak Budapestre, hanem az egész országra szólóan egységes módon csinálja meg. Szerinte a jogalkotásnak még nincs itt az ideje, mert elsősorban a polgárságnak összefogásra van szüksége az ország talpra állításához és a lakosság megélhetésének biztosításához.<sup>48</sup>

Németh alkotmányjogi szempontból is kifogásolta a népjóléti miniszternek azt a rendeletét, amely a házfelügyelők és segéd-házfelügyelők jogviszonyáról szóló szabályrendelet megalkotását tűzte ki célul. Ilyen fejezet a régi szabályrendeletben nem szerepelt, ezt a kérdést külön szabályrendelet tárgyalta. Kifogásolta a tervezett szabályozást, mert a Népjóléti Minisztérium a törvényhozástól nem kapott felhatalmazást arra, hogy a házfelügyelők és a segéd-házfelügyelők jogviszonyait szabályozhassa. Mégpedig azért nem, mert itt a munkaadó és a munkavállaló közötti szerződésről van szó, amely szerződés tartalmának meghatározása a törvényhozásra, nem pedig a fővárosra tartozik.<sup>49</sup> Az is az önkormányzati szabályozás ellen szólt, hogy az 1925. évi XVIII. törvénycikk<sup>50</sup> szerint a háztulajdonost szabad rendelkezési jog illeti meg azokra az épületekre, amelyek e törvény életbeléptetése után építettek fel vagy átalakítottak. Ezekre az épületekre tehát a magánjog normái irányadóak. Kérdés volt, hogy a kormány kötelezővé teheti-e, hogy az ilyen házak tekintetében a főváros a házfelügyelői jogviszonyát szabályozhassa.<sup>51</sup> Németh kérte a javaslat mellőzését és a tanácsnak való visszaadását.

Ami a felvonókat illeti, vita tárgyát képezte, hogy a tulajdonos kénytelen legyen ingyen szállítani a bérlőket a felvonóban. Ez gazdaságilag lehetetlen dolognak mutatkozott. Csécsi Miklós szarkasztikus megjegyzése szerint akkor ne építsenek emeletes házakat, Németh Béla úgy reagált, hogy ennek az lesz a következménye, hogy se felvonókat, se központi fűtést nem fognak építeni és egyébként is aggályos, hogy egy vagyontárgyat ingyen használhassanak. Csak a postásokat és kézbesítőket utaztassák ingyen a lifttel.<sup>52</sup> Végül, annak ellenére,

<sup>47</sup> 1912. évi LIV. tc. a polgári perrendtartásról szóló 1911. évi I. törvénycikk életbeléptetéséről.

<sup>48</sup> Jkv. 8–10.

<sup>49</sup> Jkv. 11–12.

<sup>50</sup> 1925. évi XVIII. tc. az építkezés előmozdítását célzó intézkedésekről.

<sup>51</sup> Jkv. 12.

<sup>52</sup> Jkv. 14.

hogy visszaélésekhez vezethet a liftpénz beszedése, gazdasági érvek alapján megegyeztek a felvonódíj használatának fenntartásában.<sup>53</sup>

#### 4.2. A rendelettervezet részletes vitája

Az előterjesztés részletes rendelkezéseinek érdemi vitájára az 1930. január 29-i ülésnapon került sor. A napirend előtti felszólalások után Horváth László tanácsi fogalmazó felolvasta a háztelek bérletéről szóló rendelet szövegét.<sup>54</sup> Megjegyezte, hogy a Lakók Szövetsége azt kérte, hogy a háztelek bérletét ne szabályozzák ennek a szabályrendeletnek a keretei között, mivel az a lakásbérlettel nem áll összefüggésben.<sup>55</sup>

Kis Jenő bírálta, hogy a javaslat a lakbérleti szabályrendelet hatálya alól kiveszi a szolgálati és a munkaviszonnyal szoros kapcsolatban lévő helyiségeket. Kis ezt nem támogatta, mivel a szolgálati vagy munkaviszonnyal kapcsolatos lakásnál – álláspontja szerint – nem szólt semmilyen jogelvi érv amellett, hogy az ilyen lakásnak a bérlőjét vagy használóját egyik napról a másikra a lakásból ki lehessen rakni. Rámutatott arra, ha ezeket a lakásokat kiveszik a szabályrendelet rendelkezései alól, akkor abban az esetben, ha megszűnik a munkavállaló munkaviszonya, megszűnik a lakáshasználati joga is. Kis Jenő szerint ugyanakkor más területen szükség van a szabályozásra, ezért indítványozta a munkaviszonnyal kapcsolatos lakásokat a szabályrendelet hatálya alatt meghagyni.<sup>56</sup>

Németh Béla ezzel nem értett egyet, mert az új munkavállaló érdeke az volt, hogy minél előbb lakást kapjon. Végül ezt a rendelkezést azzal a feltétellel megszavazták, hogy a segéd-házfelügyelők ügyében is szabályozás történik.<sup>57</sup>

A rendelettervezet ellen a Lakók Szövetsége is érvelt. Kifogásolta, a szabályrendelet rendelkezéseinek diszpozitivitását és egy klaudikálóan kógens textus mellett tette le voksát. A szövetség abból indult ki, hogy a bérlő függő helyzetből legtöbbször ki kell mondani, hogy az ellenkező megállapodás semmis. Helyesebbnek tartotta annak a kimondását, hogy a rendelet intézkedései a bérlő hátrányára csak annyiban változtathatók meg, amennyiben ezt a szabályrendelet megengedi.<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Jkv. 15–16.

<sup>54</sup> Jkv. 1930. jan. 29. 6–7.

<sup>55</sup> Jkv. 7.

<sup>56</sup> Jkv. 8–9.

<sup>57</sup> Jkv. 16–19.

<sup>58</sup> Jkv. 19.

Várkonyi Kálmán sem fogadta el a javaslatot, mert nem helyeselte a szerződési szabadság ilyen, abszolút értelmű korlátozását. A vita ezt követően a bekezdés stilisztikai átfogalmazásáról szólt. Végül az elfogadott szöveg így hangzott: *„a felek a szabályrendelettel eltérően szerződhetnek, ha a szabályrendelet nem mondja ki, hogy rendelkezésével ellenkező megállapodás semmis”*.<sup>59</sup> Ezen napon került sor a bérleti szerződés alaki feltételeinek megvitatására. A szerződés alakszerűségével kapcsolatban Németh Bélának voltak aggályai, mely szerint *„a bérlő a kereskedés, vagy ipar folytatására, vagy raktározás céljára bérelt helyiségben lakni jogosult”*. Szerinte szükséges, hogy a háztulajdonos írásbeli engedélyétől függjön nemcsak az, hogy a bérlő az üzlethelyiségben lakhat, hanem az is, hogy ott kereskedelmi vagy ipari foglalkozást űzzön.<sup>60</sup>

Véleménye szerint az ipari foglalkozás zavarja a bérlőket és az áruk raktározása is rongálja a bérleményt. Ezért szükséges, hogy a bérlő a háztulajdonos írásbeli engedélye alapján űzzön ipari tevékenységet.<sup>61</sup> Azt is javasolta, hogy a „helyiség” kifejezést „lakásra” kellene cserélni, mert csak lakás céljára bérelt helyiség egy részét lehet albérletbe adni, más célra bérelt helyiségnél erre nincs lehetőség. A szócserét az elnök és a bizottság tagjai elfogadták.<sup>62</sup>

A Lakók Szövetsége azonban a teljes szöveg törlését indítványozta azzal az indokolással, hogy a joggyakorlatban sok gondot okoz és igazságtalansághoz vezet, hogy miért nem köti a bérbeadót az a szóbeli megállapodás, hogy a bérlőre nézve csak akkor véglegesen kötelező a szerződés, ha mondjuk beköltözési engedélyt kap a fővárosba, vagy sikerül üzlethelyiségre szerződést kötni. *„Miért tekintik írás nélkül az ily lakásszerződést véglegesnek? Miért nem köti a bérbeadót az a szóbeli kikötés, hogy a lakást a bérlő igényeinek megfelelően rendbe hozni tartozik”* – hangzott el az indokolásban. Az okirati kényszer tekintetében pedig csak bizonyos területeken engedhető meg, mint az ingatlan, házastársak közti viszony és a végkielégítés.<sup>63</sup>

Kis Jenő azon az állásponton volt, hogy törölni kell a szabályrendeletből azt a rendelkezést, amely a bérleti szerződés érvényességét írásbeli formához köti. Ezzel Várkonyi Kálmán is egyetértett.<sup>64</sup> A többség ragaszkodott az eredeti előterjesztéshez. Ezek ellenére mégis meghagyták ezt a rendelekszöveget.<sup>65</sup> Ezek után az ülésen csak a szóhasználatról folyt a vita.<sup>66</sup>

<sup>59</sup> Jkv. 21.

<sup>60</sup> Jkv. 21–22.

<sup>61</sup> Jkv. 22.

<sup>62</sup> Jkv. 23.

<sup>63</sup> Jkv. 24–25.

<sup>64</sup> Jkv. 25–28.

<sup>65</sup> Jkv. 30.

<sup>66</sup> Jkv. 35–44.

### 4.3. Vita a bérlet fogalmáról és az éves bérletről

A harmadik rendes ülésre január 31-én került sor, ahol a bizottság a bérlet és az éves bérlet fogalmát vitatta meg.<sup>67</sup> A Ház és Telektulajdonosok Országos Egyesülete a következőt javasolta az éves bérletre vonatkozóan: „*Ha a felek kifejezetten másként meg nem állapodnak, a bérletet éves bérletnek kell tekinteni.*”<sup>68</sup>

A Lakók Szövetsége azt javasolta, hogy a heti bérlet fogalma kerüljön vissza a rendeletbe, amelyet korábban a lakók védelme érdekében töröltek ki, mert havi bért is lehetett hetente fizetni, ezt a bizottság egyetlen tagja sem támogatta, hogy a bérletnek ez a formája bekerüljön. Kis Jenő a havi bérletet sem tartotta helyesnek, véleménye szerint a háztulajdonosoknak így lehetőségük lenne a bérletekre megállapított felmondási idő kijátszására, valamint a béremelésnek azt a tilalmát is kikerülhetik, hogy beköltözéstől számított egy éven belül a bérösszeg nem emelhető.<sup>69</sup>

Első javaslata az volt, hogy az éves és a havi bérlet közti megkülönböztetést szüntessék meg, és csak éves bérletek legyenek. A másik, hogy amennyiben a bizottság fenntartja a havi bérletet, akkor terjesszék ki a havi bérletre is a lakásbérleti szabályrendelet azon rendelkezését, hogy a beköltözéstől számított egy éven belül a lakást felmondani nem lehet, továbbá, ha béremelés történt, akkor egy éven belül további béremelésre ne legyen lehetőség.<sup>70</sup>

Németh Béla és Csepregi Horváth János aggályát fejezte ki, hogy ha a havi bérletet éves bérletté nyilváníthatja egyoldalúan a bérbevevő, akkor az nem szerződés, hanem törvény lesz, ami korlátozza a bérlők szerződési szabadságát. Várkonyi Kálmán viszont támogatta Kis Jenő felmondási javaslatát, valamint leszögezve, hogy a havi bérletet a szegények védelmére tartják fenn, a háztulajdonosok viszont felmondhatnak azoknak a lakóknak, akik hónapokon keresztül nem fizetnek bért.<sup>71</sup>

A rendelet szövegét ennek ellenére változatlanul elfogadták.<sup>72</sup>

<sup>67</sup> Jkv. 1930. jan. 31. 1.

<sup>68</sup> Jkv. 1.

<sup>69</sup> Jkv. 2.

<sup>70</sup> Jkv. 3.

<sup>71</sup> Jkv. 4–6.

<sup>72</sup> Jkv. 14.

#### 4.4. Vita a házastársak jogállásáról

Az 1930. február 6-ai ülésnapon a házastársak jogállását vitatták meg. Ezen az ülésnapon tárgyalóasztalra került az albérlet, a foglalo és a házirend kérdése is, de a legfontosabb a házastársak jogállásáról szóló rendelkezés.<sup>73</sup> Németh Béla módosítást javasolt a szakasz címével kapcsolatban, amelynek szövege a következő volt. *„A házastársak és üzlettulajdonosok jogállása a bérleti viszonyban.”* Szerinte szükséges, hogy az üzlettársakról is szó legyen, de Fertsek Leó szigorúan csak a házastársak jogállásáról szólott volna.<sup>74</sup>

Németh Béla kifogásolta, hogy a házastársak a közös használat tartamára járó bérért egyetemlegesen felelősek. Szerinte a közös használatra is meg kell állapítani az egyetemleges felelősséget, mert ebben a bekezdésben a felelősség csakis a lakbérre korlátozódott, ami sérelmes volt, hiszen a bérlő kötelezettségei közé nem csak a lakbérfizetési kötelezettség tartozott, hanem például a rendes lakáshasználat is. Helytelennek tartotta, hogy a feleség ne legyen felelős a lakásban okozott esetleges károkért. Az üzlettársak – illetve a bérlőtársak – felelősségének kérdéséről szóló vitát a bizottság elhalasztotta.<sup>75</sup>

Várkonyi Kálmán magánjogi és családjogi szempontból nem tartotta helyénvalónak a feleségre vonatkozó rendelkezést. Szerinte a feleség degradálása lenne, ha egy házaspár kivesz egy közös lakást és az asszonyt ennek ellenére sem tekintik bérlőnek, sőt másodrendű személlyé degradálják a feleséget, aki – ahogy Várkonyi fogalmazott – *„az otthon lelke valósággal az asszony és őrá bizza a kenyérkeresettel elfoglalt férj az otthonnak különböző gondját is baját”*.<sup>76</sup>

Ezért azt javasolta, hogy ha a házastársak bármelyike a bérleti szerződést kifejezetten a maga nevében kötötte, őt kell egyedül bérlőnek tekinteni. Ahogy Várkonyi fogalmazott: *„ha egyetemlegesség van, nem kell mindkettőnek felmondani. Bármelyik szabadon felmondhat”*.<sup>77</sup>

Erdőssy Antal szerint az első és harmadik bekezdés szervesen egymáshoz tartozik, az első paragrafus szerint az a vélelem, miszerint az egyedüli bérlő a férj. Ez előnyös a háziurakra nézve, mert így nem kell bizonyos kérdésekben vitatkozniuk, elég, ha a férjjel megállapodnak.

Várkonyi és Erdőssy ezután az egyetemlegesség fogalmáról vitatkoztak. Várkonyi kitért arra, ha a férj hagyja el a lakást, akkor bérlőnek a lakásban maradt házastársat kell tekinteni, ha pedig a feleség megy el és a férj marad ott

<sup>73</sup> Jkv. 1930. febr. 6. 41.

<sup>74</sup> Jkv. 32.

<sup>75</sup> Jkv. 42–43.

<sup>76</sup> Jkv. 44–45.

<sup>77</sup> Jkv. 46.



a gyerekeivel, akkor ők továbbra is használhatják a lakást. Németh Béla egyetértett, hogy csak a férjet kell bérlőnek tekinteni, mert ez következik a családi jogállásából.<sup>78</sup>

Fertsek Leó a bírói gyakorlatra és gyakorlati példájára hivatkozva, nem tudta száz százalékgig elfogadni a tervezet szövegét. Gyakorlati példája szerint, ha az az asszony, akit a férje bántalmaz, kénytelen elmenni a lakásból és éveken át távol laknak egymástól, vagy fordítva, nem kell a házasságnak felbomolnia csak külön élnek, akkor nem kötelezheti a másik felet, hogy ő is fizesse a bérleti díjat. Hozzátette, hogy ha a háztulajdonosnak nem tetszik az, hogy a bérlők közül csak az egyik marad ott, mondjon fel.<sup>79</sup>

Az elnök az ülés legvégén szavazásra bocsátotta a rendelet vonatkozó szakaszát, amelyet három igen és kettő nem arányban elfogadtak.<sup>80</sup>

#### 4.5. A lakást feltüntető tábla, valamint a boltkapuzat és a kirakatszekrény vitája

Érdekes vita bontakozott ki a február 27-ei ülésen, ahol a lakást feltüntető tábla és a boltkapuzat kérdését tárgyalták. A február 20-án tartott ülés óta Liber Endre, főpolgármester-helyettes közölte, hogy Lakatos Géza elhunyt, Kis Jenő lemondott, Lakatos helyére Platthy György, keresztény párti politikus került. Kis helyét pedig Gonda Béla szociáldemokrata képviselő foglalta el.<sup>81</sup>

A lakást feltüntető tábla tekintetében Csécsi Miklós szerint a javaslat intenciója az, hogy a bérlő értesüljön arról, hogy ki a háztulajdonos, illetve ki gyakorolja a bérbeadó jogokat. Viszont szerinte az is lehet a javaslat célja, hogy csak a bérbeadói jogokat gyakorló személy neve nyilvános. Ez azonban nem tűnik ki a javaslatból, ezért az módosításra szorul.

Csécsi szerint a bérbeadó legyen köteles a kapualjban vagy a ház bejáratánál feltűnő helyen olyan jegyzéket közzétenni, amely minden bérlő nevét és lakásának megjelölését olvashatóan feltüntet, valamint a bérbeadó legyen köteles a házfelügyelő lakásában is a bérbeadónak, a fő bérbeadónak és a főbérlőnek és a meghatalmazottjának nevét és pontos címét feltüntetni.<sup>82</sup>

Az elnök felhívta Csécsi figyelmét arra, hogy módosítási javaslata már szabályozva van. Ennek ellenére Csécsi azt kérte, hogy ne a kapualjban, hanem a

<sup>78</sup> Jkv. 47.

<sup>79</sup> Jkv. 49.

<sup>80</sup> Jkv. 52–53.

<sup>81</sup> Jkv. 1930. febr. 27. 1–2.

<sup>82</sup> Jkv. 19–20.

házmesternél legyenek ezek az adatok kifüggesztve. Miért kell azt a házmesternél eldugni? Kérdezte Liber, mire Csécsi csak annyit válaszolt, hogy ne legyen zavar. A Lakók Szövetségének nem volt lényeges észrevétele, a Ház és Telektulajdonosok szerint az egész rendelkezés felesleges. A bizottság tagjai megállapodtak abban, hogy a házfelügyelő szolgálati lakásának ajtaja mellett a „Házfelügyelő” feliratú táblát legyen köteles alkalmazni. Fertsek Leó módosítási javaslatát elfogadták, miszerint a bérbeadó mellett a bérbeadó társakat is szerepeltessék a rendelettervezet szövegében. A bizottság elfogadta és következett a vita, ami már a boltkapuzatról szólt.<sup>83</sup>

A boltkapuzatról szóló vitában Csécsi Miklós kifejtette: a magántulajdon elvébe ütközne, ha a bérlő boltkapuzatot létesíthetne anélkül, hogy a háztulajdonos ehhez hozzájárulna. Szükségesnek látta ezért, hogy boltkapuzatot csak a bérbeadó engedélyével lehessen létesíteni. Javasolta, hogy a bérlő a kereskedés vagy ipar folytatására a bérbeadó és az építésügyi hatóság engedélyével boltkapuzatot – portálét – létesíthessen.<sup>84</sup>

Liber Endre és Fertsek Leó rávilágított, hogy benne van a mostani rendeletben, csak nem kőgens szabály.<sup>85</sup> A Lakók Szövetsége azt a szöveget javasolja, hogy a bérlő a boltkapuzat létesítésekor köteles legyen alkalmazkodni a bérbeadó méltányos kívánságaihoz. Csécsi ezt már „konciliánsabbnak” nevezte és elfogadásra szólította fel a bizottság tagjait.<sup>86</sup>

Gonda Béla aggodalmát fejezte ki afelől, hogy kizárólag a háztulajdonos beleegyezésétől teszi függővé, hogy a bérlő portálét létesítsen. Aggályosnak tekintette azt a szöveget is, hogy a bérlő – ez esetben az iparos és a kereskedő – köteles alkalmazkodni azokhoz a kívánalmakhoz, amelyet a bérbeadó kifejezésre juttat. Mi történik akkor, ha a bérlő nem alkalmazkodik teljesen a kívánalmakhoz. Szerinte mindig azt a szempontot kell nézni, hogy milyen módon lehet megvédeni az iparosokat és a kereskedőket, akiket a háztulajdonosok nagy része a markában tart. Ha nem alkalmazkodnak a háztulajdonos kívánalmaihoz, akkor nem lehet se kirakatszekrényt se boltkapuzatot alkalmazni, Csécsi Miklós „az építésre való kívánalmakhoz való alkalmazkodás” szövegfordulatot javasolta.<sup>87</sup>

Andréka Károly szerint a lakónak nem kell a háztulajdonos engedélye, mert a régi rendelet szerint csak a portálé alakjára és terjedelmére nézve a bérbeadó kikötéseire kell alkalmazkodnia, tehát csak esztétikai szempontból kell figyelembe vennie a háztulajdonos engedélyét. Azt javasolta, hogy a rendelet szövegét

<sup>83</sup> Jkv. 20–22.

<sup>84</sup> Jkv. 23.

<sup>85</sup> Jkv. 24.

<sup>86</sup> Ibid.

<sup>87</sup> Jkv. 25–26.

változatlanul hagyják meg, mert így mindkét fél érdekét megvédik.<sup>88</sup> Liber Endre javaslatára a bizottság az eredeti előterjesztést támogatja.<sup>89</sup>

#### 4.6. A kapuzárásról és a csengőről szóló vita

A február 27-ei ülésnapon került sor a kapuzárás és a csengőhasználat kérdésének megvitatására. Gonda Béla indítványozta, hogy a korábbi kapunyitási szabályrendelettel ellentétben, nyári időszakban ne este 10 órakor legyen a kapu bezárva, hanem este 11 órától, így csak ez után kell kapupénzt fizetni. Indokolása szerint az ember nem tud kimenni nyáron a (Város) Ligetbe, sem sehová, hanem háromnegyed 9-kor már mindenki rohan haza, hogy megérkezzen a „büdös, poloskás, rossz lakásába”, mert különben kapupénzt kell fizetnie. Indítványozta, hogy este 11-től reggel 5-ig legyenek zárva a kapuk, illetve akik éjszaka mennek dolgozni, azok ne is fizessenek kapupénzt.<sup>90</sup>

Csécsi Miklós szerint ez a módosítás a házmesterek egzisztenciájába is kerülhet, ezért a közbiztonság érdekében ragaszkodott a korábbi gyakorlathoz. Liber Endre szerint az emberek akkor nem háromnegyed 9-kor, hanem fél 11-kor rohannának haza. A vitát elhalasztották.<sup>91</sup>

A következő tárgyalásra március 5-én került sor. Az első felszólaló Németh Béla volt, aki javasolta, a kapukat ne nyissák ki túl korán közbiztonsági okokból, hiszen akkor az épületekbe bárki bemehet.<sup>92</sup>

Az ülésen a vita Németh és Gonda között zajlott a házfelügyelő jövedelemi helyzetével kapcsolatban, de Németh a házfelügyelők megélhetése mellett tört lándzsát, ezért nem is foglalt mindjárt állást a kérdésben.<sup>93</sup>

A Lakók Szövetsége beadványban azt kérte, hogy tegyék kötelezővé a háztulajdonosok részére, hogy a bérlők kötelesek legyenek kapukulcsot kiszolgáltatni, továbbá, hogy a házfelügyelőnél minden lakástól legyen egy csengő, így, ha az egyik lakó hazatér, a házmester tudni fogja melyik lakó érkezett haza. A Lakók Szövetsége az indokolásában kitért arra, hogy külföldön már számos nagyvárosban működik a kapukulcs rendszer, sok helyen már a háború előtt bevezették, így vezessék be Budapesten is.<sup>94</sup>

<sup>88</sup> Jkv. 27–28.

<sup>89</sup> Jkv. 31.

<sup>90</sup> Jkv. 37.

<sup>91</sup> Jkv. 38–39.

<sup>92</sup> Jkv. 1930. márc. 5. 1.

<sup>93</sup> Jkv. 2.

<sup>94</sup> Jkv. 3.

Bár a Lakók Szövetsége szerint a háztulajdonosok két szempontból ellenezhetnék a kapukulcs rendszert, közbiztonsági és kényelmi okokból. Előbbi úgy indokolták, hogy Budapesten sem rosszabbak a közbiztonsági viszonyok, mint külföldön. A szövetség javasolta azt is, hogy a háztulajdonos köteles legyen addig díjtalanul kiszolgáltatni a kapukulcsot, ameddig az illető egzisztenciálisan megbízhatatlannak nem bizonyul.<sup>95</sup>

Németh Béla szerint a kapukulccsal való ellátás azt eredményezné, hogy a háznak nemcsak a bérlői és albérlői közlekedhetnének szabadon az éjszaka anélkül, hogy őket a házfelügyelő ellenőrizni tudná, hanem az is aggodalomra adhat okot, hogy a kapukulcsot valaki jogtalanul eltulajdonítja és így bejut a lépcsőházba vagy a házba éjszaka.

Németh véleménye nem váltott ki különösebb vitát, Gonda Béla nem akarta elfogadni teljes mértékben a Lakók Szövetségének indítványát, vagyis, hogy ne kaphasson minden lakó ingyen kapukulcsot. Azt javasolta, hogy minden lakó kapjon ugyan kapukulcsot, de havonta 6–8 pengőt fizessen érte a házfelügyelőnek.<sup>96</sup>

Várkonyi Kálmán szerint a társadalmi viszonyok nem olyanok, hogy ezt a rendszert be lehessen vezetni. Andréea Károly sem támogatta a javaslatot és kiállt a javaslat mellett. Csécsi Miklós támogatta a Háztulajdonosok Szövetségének indítványát, amely ellen Gonda Béla és Németh Béla is tiltakozott. Déri Ferenc röviden kifejtve elfogadta az ügyosztálynak azt az előterjesztését, amely nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy – közmegállapodás esetén – a kapukulcsot odaadják a lakóknak, de nem mindenkinek, valamint hozzájárult ahhoz, hogy a június, július és augusztus hónapokban a kapuzárás ideje fél órával hosszabb legyen.<sup>97</sup>

Az elnök végül szavazásra bocsátotta az indítványt, amelyet három igen három nem arányban szavaztak meg. Döntő volt, hogy Liber Endre mint ügyosztályvezető, az ügyosztály eredeti javaslatát támogatta, eszerint megmaradt a 10 órai kapuzárás Budapesten.<sup>98</sup>

Az utolsó bizottsági ülésre 1930. május 23-án került sor. A testület az elkészített tervezet teljes szövegét áttekintette és jóváhagyta azt.<sup>99</sup>

Ezen az ülésen elfogadták azt a változási javaslatot, hogy a lépcsőházakban legalább minden második emeleten este tíz és éjfél között állandóan legyen világítás, az éjjel többi szakaszában a világítás úgy legyen kialakítva, hogy a lakásba igyekvők vagy távozók a lépcsőket kellően használhassák.<sup>100</sup>

<sup>95</sup> Jkv. 4.

<sup>96</sup> Jkv. 5–7.

<sup>97</sup> Jkv. 7–13.

<sup>98</sup> Jkv. 14.

<sup>99</sup> Jkv. 1930. máj. 23. 1.

<sup>100</sup> Jkv. 9.

## 5. ÖSSZEGÉS

A régi, 1909. évi fővárosi lakásbérleti szabályrendelet után egy újabb statútum alkotásának szükségességét olyan körülmények indokolták, mint a Trianon utáni menekültkrízis és a gazdasági és társadalmi válság, amelynek következménye volt a lakásválság is. A korábbi lakásrendeletek nem nyújtottak elegendő védelmet a bérlőknek, kiszolgáltatták őket a háztulajdonosokkal szemben, szociálpolitikai szempontból elavultak voltak és nem nyújtottak elegendő jogbiztonságot.

Az ad hoc bizottsági üléseken jóváhagyott rendelet-tervezet szövegét nem hozták nyilvánosságra, csak pár évvel később jelent meg a Fővárosi Közlöny lapjaiban, a hatálybalépésig volt még néhány ideiglenes lakásrendelet,<sup>101</sup> amelyek igyekeztek vitatandó kérdéseket szabályozni, mint például a béremelés korlátozása vagy a részletfizetési kedvezmény. A Fővárosi Közgyűlés 1936. március 4-én – általános vita keretében – megszavazta a székesfőváros új lakbérleti szabályrendeletét, amely végül 1936. augusztus 1-jén hatályba lépett.

## IRODALOMJEGYZÉK

### *Levéltári forrás*

HU-MNL-OL-K 579 Általános iratok, 1867–1944 (Állag), 98. doboz, EP. 1868–1940, Budapesti szabályrendeletek, II. rész.

### *Bibliográfia*

- ALMÁSI ANTAL: *A háború hatása a magánjogra*. Budapest, Franklin- Társulat, 1917.
- BORSOS ENDRE – NÉMETH BÉLA: *Magyarország lakáspolitikája*. Budapest, Budapesti Nyomda, V., Erzsébet tér 2., 1938.
- BORSOS ENDRE: *A magyar lakásügy a háború kezdetétől*. I. kötet: Történeti rész. Kalocsa, Árpád R.T. Könyvnyomda, 1930.
- HORVÁTH ATTILA: *A magyar magánjog történetének alapjai*. Budapest, Gondolat Kiadó, 2006.
- KELEMEN ROLAND: Sajtó és sajtórendészet szabályai a kivételes hatalom tükrében az 1919 ősze és 1922 közötti időszakban. *Katonai jogi és hadijogi szemle*, 2020 (2).
- KOLOH GÁBOR: A trianoni béke demográfiai következményei Magyarországra nézve. In: *Függetlenség, hitelesség, stabilitás, Popovics Sándor és a Magyar Nemzeti Bank alapítása*. Budapest, Magyar Nemzeti Bank, 2024.

<sup>101</sup> Mint a 888/1932. M. E. sz. rendelet a lakások és egyéb helyiségek bérének fizetésére vonatkozó szabályok módosításáról, az 1300/1933. M. E. sz. rendelet a lakásügyi korlátozások megszüntetéséről.

- LEHOTAY VERONIKA: *A jogszerűítés útján: A Horthy-korszak szabadságjog-megvonó intézkedéseinek jogtörténeti aspektusai különös tekintettel Borsod vármegyére*. Miskolc, Magyar Nemzeti Levéltár Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Levéltára, 2020.
- LÉVAYNÉ FAZEKAS JUDIT: *A magánjog kihívásai a XXI. században. Jog-Állam-Politika, Különszám*, Győr, 2020.
- PETRIK ALADÁR: Az új lakásrendeletéről. *Jogtudományi Közlöny*, 1921 (18).
- PÉTERVÁRI MÁTÉ: A kivételes hatalomról rendelkező törvény alapján elrendelt moratóriumok hatása a csődeljárásokra. *Katonai jogi és hadijogi szemle*, 2020 (2).
- MÁTÉ PÉTERVÁRI: The Bankruptcy Act in Hungary in the Interwar Period. In: DAVID A. FRENKEL – NORBERT VARGA (ed.): *Law and History New Studies*. Athens, Athens Institute for Education and Research, 2021.
- SCHULER DEZSŐ: A hajléktalanság kérdése a székesfővárosban. In: *Budapest Statisztikai Közlemények*. Budapest székesfőváros házinyomdája, 1935.
- STIPTA ISTVÁN: A tulajdonátruházás szabályozása a két világháború közötti Magyarországon. In: ERIK ŠTENPIEN – MISKOLCZI BODNÁR PÉTER (szerk.): *A tulajdonátruházás összehasonlító kereskedelmi és üzleti jogi kérdései*. Budapest, Károli Gáspár Református Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, 2015.
- SZŰTS ISTVÁN GERGELY: „A szükséglakások felét menekültek kapják...” Érdekkonfliktusok és előítéletek az 1920-as évek első felének lakásügyeiben Miskolcon. *Korall*, 2010 (40).
- VARGA NORBERT: A kartellszerződések célja a két világháború közötti időszakban Magyarországon. In: BARNA ATTILA – BATHÓ GÁBOR – DELI GERGELY – PERES ZSUZSANNA – PÓKECZ KOVÁCS ATTILA (szerk.): *Laudator temporis acti. Ünnepi tanulmányok a 65 éves Horváth Attila tiszteletére*. Budapest, Ludovika Egyetemi Kiadó, 2024.
- UMBRAI LAURA: *A szociális kislakásépítés története Budapesten, 1870–1948*. Budapest, Critica, 2008.