

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus XXVI.

Fasciculus 3.

MOLNÁR IMRE

**A szerződés megszűnésének okai
és a felmondási jog kérdése
a locatio conductionál**

SZEGED

1979

Redigunt

**GYÖRGY ANTALFFY, ÖDÖN BOTH, ANTAL FONYÓ, ISTVÁN KOVÁCS,
JÁNOS MARTONYI, KÁROLY NAGY, ELEMÉR PÓLAY, JENŐ SZILBEREKY**

Edit

*Facultas Scientiarum Politicarum et Juridicarum Universitatis Szegediensis
de Attila József nominatae*

Nota

Acta Jur. et Pol. Szeged

Szerkeszti

**ANTALFFY GYÖRGY, BOTH ÖDÖN, FONYÓ ANTAL, KOVÁCS ISTVÁN,
MARTONYI JÁNOS, NAGY KÁROLY, PÓLAY ELEMÉR, SZILBEREKY JENŐ**

Kiadja

*A Szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara
(Szeged, Lenin krt. 54.)*

Kiadványunk rövidítése
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0563—0606

A római kori *locatio conductio* többféle életviszony jogi szabályozását foglalta magába. Annak ellenére, hogy a rómaiak a tipizálást e szerződés-komplexumon belül nem végezték el, mai szemmel nézve is három külön szerződés-típus létezik az egységes név mögött, nevezetesen a dolog-, munkabérleti-, s a vállalkozási szerződés. Az egységes elnevezés ellenére a jogtudósok az egyes jogesetek kapcsán adott vélemények során az apró mozaikszabályokból olyan normatívákat hoztak létre, amelyek szemléltetést elkülönítették egymástól e három típust. A kazuisztikus szemléletű római jogászok számára nem jelentett nehézséget az egységes elnevezés használata mellett e típusokra vonatkozó külön szabályok megalkotása.

A bérleti szerződéssel létrejött viszony megszűnését illetően elsődlegesen az a kérdés merül fel, vajon ismerték-e a római jogászok a felmondást, mint jogintézményt, továbbá milyen körülmények vezettek a szerződés hatályának megszűntére. A rendelkezésre álló források elég szűkszavúak, sok esetben homályosak is. Ennek ellenére feltárhatóan látszik a rómaiak által kialakított álláspont. A forrásokat az egyes bérleti szerződéstípusoknak megfelelően csoportosítva vizsgáljuk meg.

1. Az 1. c. rei létrejöhet határozott és határozatlan időtartamra.¹ A forrásokból a határozott időtartam a legtöbb esetben egyértelműen megállapítható. Gyakori volt a földek öt évre szóló bérbeadása² (D. 45. 1. 89. — 19. 2. 9. 1.). Ház bérbeadásánál is szerepel az ötéves időtartam (D. 19. 2. 24. 2.). Előfordul azonban az is, hogy a források csak annyit mondanak, hogy a földet, ill. a házat több évre bérbeadták (19. 2. 24. 5. — uo. 32. — uo. 60. pr.), de nincs meghatározva pontosan, hogy mennyire. Az említett források vizsgálata során arra lehet következtetni, hogy ezekben az esetekben is határozott idejű bérletről van szó, mert hisz mindhárom forrásszövegünkben a jogvita a körül forog, hogy a hátralevő időben mi legyen a bérleti viszony sorsa. Visky³ az i. sz. III. századi papiruszok vizsgálata során rámutatott, hogy az öt évre szóló bérleti szerződések voltak a leggyakoribbak (CPR 244—SB 7474), de volt kétéves (BGU 1018—1646), 3 éves (SB 5216), 4 éves (CPR 38), sőt egyéves (SB 8086)

¹ M. Kaser: *Das römische Privatrecht* I.² (München 1971) 568. és kk. 1. — F. Schulz: *Classical roman law* (Oxford, 1951) 545. l.

² Visky K.: A császárkori gazdasági válság nyomai a római jog forrásaiban. (dokt. ért.) 326. l. Kaser: RPR I.² 568. l.

³ Visky; (A császárkori.../325. l.) vizsgálat alá veszi a szerződések időtartamát, a bérleti szerződéseket tartalmazó papiruszok alapján.

időtartamú bérleti szerződés is. Egy évre szóló lakásbérlet a klasszikus jogászoknál is megtalálható (D. 19. 2. 19. 6.).

Nem ilyen egyértelmű a határozatlan időtartamú szerződésekkel a helyzet. A jogászok nem beszélnek határozatlan időtartamú szerződésről. Hogy ilyen mégis van, arra argumentum a contrario lehet következtetni abból, hogy ahol nem beszéltek időtartamról, ott a szerződés határozatlan idejű volt: „Cum fundus locatur” (D. 19. 2. 3.), „alienam insulam locavero” (D. 19. 2. 7.), „si quis fundum locaverit” (D. 19. 2. 9. 2.). Itt aggályként az merülhet fel, hogy a példákban a jogtudósok nem az időtartammal kapcsolatos vitát vetettek fel, s így nem volt szükség az időtartam megjelölésére. A romanisztika egységes álláspontjával szemben Gallo⁴ kifejezetten állítja, hogy csak határozott időtartamú bérleti szerződés volt a klasszikuskori római jogban. Álláspontja nagyon plauzibilis, azonban fejtegetésének azt a részét nem lehet elfogadni, ahol azt állítja, hogy a lakásbérlet egy napra mint határozott időtartamra jött létre.⁵

Ha alaposan megvizsgáljuk Ulpianus (D. 19. 2. 13. 11.) szövegét, akkor arra a következtetésre jutunk, hogy mégis csak volt határozatlan időtartamú bérleti viszony is, Ulpianus a bérleti idő letelte utáni hallgatólagos szerződésmeghosszabbításról tudósít, majd megjegyzi: „quod autem diximus taciturnitate utriusque partis colonum reconduxisse videri, ita accipiendum est ut in ipso anno, quo tacierunt, videantur eodem locationem renovasse, non etiam, in sequentibus annis.” Ami tehát azt jelenti, hogy a meghosszabbítás csak egy évre szól. Majd a következőkben megjegyzi, hogy évenként mindig hosszabbítható. Tehát bizonytalan, hogy meddig fog fennállni. Ugyancsak megerősíti Ulpianus é textus végén a határozatlan időtartamú locatio létezését: „in urbanis autem praediis alio iure utimur, ut, prout quisque habitaverit, ita et obligetur, nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est.” Vagyis a városi telkekkel kapcsolatban más a szabály, azonban a szerződésben határozott időt kiköthetnek. Ez arra enged következtetni, hogy határozott időkikötés híján határozatlan időre jött létre a bérlet. Az irodalomban vitatott a szöveg klasszikuskori eredete.⁶

Különbség van a szerződés megszűnését illetően határozott, illetőleg határozatlan időtartamú szerződések között. A határozott időre szóló bérlet az idő lejártával megszűnik.⁷ Ismerte a római jog az ún. *relocatio tacita*-t, amely a felek hallgatólagos megegyezését jelentette a szerződés időtartamának a meghosszabbítására⁸ (D. 19. 2. 13. 11. — C. 4. 65. 16. 8.). Ha a szerződés nincs idő-

⁴ F. Gallo: Sulla presunta estinzione del rapporto di locazione per iniziativa unilaterale. Synteleia Arangio-Ruis 1201. és kk. 1. Nézete szerint, ha az 1. c-nek nem állapítottak volna meg határidőt a felek, akkor a szerződés létre sem jött volna, mert a bérleti díjat csak akkor lehet megállapítani, ha a felek tudják, hogy a szerződés milyen időszakra szól. Ebből kiindulva, ha nem állapodtak meg a bérleti díjban, akkor a szerződés semmis. Bérleti díjat ugyanis csak úgy lehet megállapítani, ha az egy időszakra vonatkozik.

⁵ Gallo i. m. 1206. 1.

⁶ Th. Mayer—Maly: *Locatio-conductio* (Wien—München, 1956) 219. l. A szöveget interpolálnak tartja, vele szemben Gallo i. m. 1203. 1. eredetinek.

⁷ Brósz R.—Pólay E.: *Római jog* (Budapest, 1974) 434. l. — Schulz: *Classical* 545. l.

⁸ Kaser: RPR I,² 568. l. — E. Costa: *La locazione di cosa nel diritto romano* (Torino, 1915) 104. l. — Személyi Kálmán: *Római jog I—II.* (Nyíregyháza, 1932) 148. l. — Gallo i. m. 1202. és kk. 1.

höz kötve, akkor bármikor megszüntethető.⁹ Egyébként is az 1. c. megszűnéséről Pomponius a Sabinus-kommentárjában a következőket mondja:

„Locatio precarive rogatio ita facta, quod is, qui eam locasset dedissetve vellet” (D. 19. 2. 4.).

Pomponius szerint a bérleti szerződésnél a bérlő éppúgy ki van téve a bérbeadó kényének, mint a precariumnál a precarista. Vagyis az 1. c. rei akkor szűnik meg, amikor a locator akarja. Kérdés, ez a megállapítás vonatkozott-e mind a határozott, mind a határozatlan időtartamú 1. c. reire. Minden bizonynyal igen. A különbség csak az volt, hogy a határozatlan idejűnél nem volt semmi következménye a megszüntetésnek, ott ahol viszont a határidő lejárt előtt szüntette meg a locator a szerződést, kártérítési kötelezettség terhelte őt.¹⁰

A római jogi forrásokban nem találunk utalást arra, hogy a fennálló szerződés megszüntetésénél ismeretes lett volna a felmondás.¹¹ Ez következik abból a szemléletből, amiről Pomponius írt (D. 19. 2. 4.), hogy a bérbeadó akkor szünteti meg a bérletet, amikor akarja. Éppen ezért a bérlet megszűnésére utaló kifejezések nem a felmondás fogalmát fedik. A locator a bérlőt elűzheti (exigere — D. 19. 2. 50), elzavarhatja (pulsare — D. 19. 2. 54. 1.), kiűzheti (expellere — D. 4. 65. 3.), kidobhatja (eiicere — D. 19. 2. 61. pr.), kiűzheti (expulsare — C. 4. 65. 15.), eltávolíthatja (repellere D. 7. 1. 59. 1.), ezzel szemben a conductor elköltözik (migrare — D. 43. 32. 1. 4. — emigrare — D. 19. 2. 27. 1.), otthagyja (relinquere — D. 19. 2. 25. 2.), eltávozik (discedere — D. 19. 2. 54. 1.), megszökik (deserere — D. 19. 2. 24. 2.). A locator általában kiűzte a bérlőt, vagy a bérlő megszökött felmondás helyett.

2. Továbbiakban megkíséreljük bemutatni a határozott időre szóló szerződéssel kapcsolatosan a szerződést megszüntető okokat.

Philippus császár 204-ben kiadott konstitúciója szerint a bérleti idő letelte után sem a bérlőt, sem annak örökösét nem lehet a bérleményben akarata ellenére visszatartani.

„Invitos conductores seu heredes eorum post tempora locationis impleta non esse retinendos saepe rescriptum est” (C. 4. 65. 11.).

A rendelkezésből világosan következik, hogy megszűnik a szerződés, ha a kikötött idő lejárt. Ez alól kivétel az az eset, amikor a szerződést a felek hallgatólagosan meghosszabbítják. Ilyenkor a dologbérlet egyéves meghosszabbodására kerül sor¹² (D. 19. 2. 13. 11. — C. 4. 65. 16.). A kérdéssel kapcsolatban Ulpianus Marcellus véleményét citálva: „et ideo si interim dominus furere coeperit vel decesserit, fieri non posse Marcellus ait ut locatio redintegretur, et est hoc verum” (D. 19. 2. 14.), megállapítja, hogy ha a tulajdonos közben megőrül vagy meghal, nincs hallgatólagos szerződés-hosszabbodás, mert a relocatio tacita-hoz akaratnyilvánításra képes személy kell.

⁹ Kaser: RPR I.² 568. 1. — Gallo *im.* 1206. 1. szerint a megszüntetést csak abban az időpontban lehetett megtenni, ameddig meg volt állapítva a merces, vagyis a legközelebbi bérfizetés időszakára volt a szerződés megszüntethető. — Vö. H. Krel-ler: Römischer Recht II. (Wien, 1950) 356. 1.

¹⁰ Gallo *i. m.* 1210. 1.

¹¹ Brósz—Pólay 434. 1. — Schulz: Classical 545. 1. — Kaser: RPR I.² 568. 1.

¹² Gallo (*i. m.* 1204. 1.): arra az álláspontra helyezkedik, hogy a földbérletnél az egy év, mint a lehető legrövidebb időszak igazodott a földek megműveléséhez szükséges legrövidebb időhöz.

Megszűnik az *l. c. rei* abban az esetben is, ha a locator a bérlőt minden indok nélkül elűzi a fundusról. Ez tűnik ki Valerianus és Gallienus császárok 255-ben kiadott rendeletéből:

„*Si fundo a locatore expulsa es, agere ex conducto potes poenamque, quam praestari rupta conventionis fide placuit, exigere ac retinere potes*” (C. 4. 65. 15.).

A conductor perrel léphet fel a bérbeadóval szemben. A per során nem követelheti a bérleti viszony visszaállítását, hanem csak a kárát, ill. a szerződésszegésre kikötött bírságnak a megfizetését. A császári döntéssel megegyező Paulus véleménye, amikor azt mondja, hogy az elűzött bérlő a hátralevő időre jogosan kérhet kártérítést, de a bérleti viszony nem áll vissza (D. 19. 2. 24. 4.). Megszűnik a bérleti viszony azokban az esetekben is, amikor a locator nem biztosítja a bérlőnek a *frui licere*-t (D. 19. 2. 9. pr. — uo. 9. 1. — 19. 2. 7.).¹³

A bérleti viszony önkényes megszüntetése ellen a felek kölcsönös stipulációval biztosították egymást oly módon, hogy a bérleti viszonyt szerződésszegéssel megszüntető fél kötbért volt köteles fizetni a másik fél részére (D. 19. 2. 54. 1.). Ez arra enged következtetni, hogy igen gyakori lehetett a jogviszony szerződésellenes megszüntetése. Éppen a kölcsönös kötbér biztosításával kapcsolatban tárgyalt *casus* kapcsán tesz említést Paulus a bérleti díj fizetésének az elmulasztásáról.

„... *quaero cum Seius conductor bienni continui pensionem non solveret, an sine metu poenae expelli possit*” (D. 19. 2. 54. 1.).

Paulus véleménye szerint a kötbérikötés ellenére elűzhető a bérlő, mert nem fizette a bérleti díjat.¹⁴ Paulus ezt az álláspontot a D. 19. 2. 56. alatt felvett szövegben is hangoztatta, megadván a bérbeadónak azt a jogot, hogy a nem használt raktárt, ill. lakást fel is törheti.

Ugyancsak megszüntethető a bérleti viszony, ha bérlő nem szerződésszerűen használja a fundust.¹⁵ Erről Cervidius Scaevola a következőképpen vélekedik:

„*Colonus cum lege locationis non esset comprehensum ut vineas poneret, nihile minus in fundo vineas instituit et propter earum fructum denis amplius aureis annuis ager locari coeperat... si dominus istrum colonum fundi eiectum... vel expensas consecutum vel nihil amplius praestaturum*” (D. 19. 2. 61. pr.).

A locator jogosan szüntette meg a nem szerződésszerű használat miatt a bérleti viszonyt, s csak a beruházások összegét kell megfizetnie.

Megszűnik a bérleti szerződés abban az esetben is, ha a bérlő az idő lejártá előtt (*ante tempus... desseruerit* D. 19. 2. 55. 2.) minden indok nélkül elhagyja a földet, természetesen ebben az esetben a bérleti díjat ki kell fizetnie, mondja Paulus a bérleti viszony megszüntetésének kiváló ismerője. Lényegében ugyanezeket az elveket hangsúlyozza *edictum*kommentárjában is (D. 19. 2. 24. 2.). A bemutatott források alapján megállapíthatjuk, hogy mind a locator,

¹³ A *frui licere*nek a tartalmi elemei külön fejezetben nyertek kifejtést.

¹⁴ Marton G.: A római magánjog elemeinek tankönyve. *Instituciók.* (Budapest, 1960) 209. 1. — Kaser: RPR I.² 568. 1.

¹⁵ Kaser: RPR I.² 568. 1.

mind a conductor egyoldalú magatartásával megszüntethette az 1. c. reit, azonban viselniök kellett az ebből eredő joghátrányokat.

A conductor, ill. locator szerződészegő magatartása mellett törvényi előírása is volt a szerződés megszüntetésének. Erre vonatkozóan Modestinus az alábbi példát hozza.

„Si ignorans quis militi quasi pagano locaverit, exigere illum posse probandum est: non enim contemnit disciplinam, qui ignoravit militem” (D. 19. 2. 50.).

Jogosan szüntetheti meg a szerződést a locator, ha a szerződés megkötése után kiderül, hogy a conductor katona. A törvények értelmében katona nem bérelhetett telket.¹⁶

Antoninus császár 214-ben kiadott rendelete felsorolja azokat az eseteket, amikor a locator jogszerűen elúzheti a conductort.

„Diae-tae, quam to conductam habere dicis. Si pensionem domino insulae solvis, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus esse necessariam eam probaverit aut corrigere domum maluerit aut tu male in re locata versatus est” (C. 4. 65. 3.).

A szöveg pontos fogalmazása arra utal, hogy a szabály elkészítésében a remekjogászok valamelyike is részt vehetett. A konstitúció szerint lakásbérlet esetén a locator jogszerűen járhat el, ha

- a) a conductor rongálta az épületet, ha
- b) a tulajdonosnak saját magának van szüksége a lakásra, vagy
- c) az épület romlása miatt az állag felújításra szorul.

Ezek az elvek jórészt bekerültek a modern lakásbérleti viszonyokat szabályozó hazai rendelkezésekbe is.¹⁷

A forrásokból úgy tűnik, hogy a conductor jogosan hagyhatta el a bérleményt, tehát szüntethette meg a bérleti viszonyt, ha a bérleményben bennmaradás veszélyeztethette a testi épségét.¹⁸ Így foglal állást Labeo egy kocsmát bérlő conductor katonaság előli elmenekülése esetében (D. 19. 2. 13. 7.) Alfenus egy olyan esetet ismertet, amikor a rozoga épületet félelemből hagyta el a locator („Si quis timoris causa emigrasset” — D. 19. 2. 27. 1.). Alfenussal egyező az álláspontja Ulpianusnak is az összedőléssel fenyegető épület bérlete esetén: „In eundem causa est detrimentum quoque propter emigrationem inquilinorum quod es iusto meti factum est” (D. 39. 2. 28.). Sőt Ulpianus még azt is hangsúlyozza, hogy a bérleti viszonyból kifolyólag jogosan perel a conductor ha őt a tulajdonos nem engedi az épületet elhagyni: „Inquilino non datur damni infecti actio, quia possit ex conducto agere, si dominus eum migrare prohiberet” (D. 39. 2. 33.).

3. Ha a bérlet tárgyánál lehetetlenülés következik be, vagy ha az időlegezen használhatatlanná válik, az 1. c. rei megszűnik.¹⁹ Ulpianus egy lakásbérleti viszony megszűnésére hoz fel példát edictumkommetárjában: „Si quis, cum in annum habitationem conduxisset pensionem totius anni dederit deinde insula

¹⁶ A kérdés az 1. c. alanyai c. témakörben nyer részletesebb kidolgozást.

¹⁷ Brósz—Pólay i. m. 435. l. — Ptk. 441. § 1/1971. Korm. sz. rendelet 71—77. §§.

¹⁸ Vö. Mayer—Maly: Loc. 217. l.

¹⁹ Kaser: RPR I.² 568. l.

post sex menses ruerit vel incendio consumpta sit pensionem residui temporis rectissime Mela scripsit ex conducto actione repetiturum” (D. 19. 2. 19. 6.).

Ha a bérház leégett, vagy összedőlt, a lakásbérleti viszony is megszűnt. A feleknek egymással szemben követelésük nincs, kivéve az előre kifizetett bérleti díj visszafizetését. Ulpianus álláspontjával megegyezik véleménye Alfenusnak is az egy évre bérevelt fürdő leégése esetében felmerült vitában: „post tres menses incendio facto” (D. 19. 2. 30. 1.). Alfenus ezt az álláspontját az épület falának az elbontásával kapcsolatban felmerült jogvita bemutatásakor is hangsúlyozza (D. 39. 2. 43. 1.). Labeo egy olyan esetet hoz fel, ahol a ház renoválása miatt nem lehetett a lakást használni. A bérlő a ház helyreállítása után sem kötelezhető arra, hogy a lakást lakja (D. 19. 60. pr.). Tehát a bérlet tárgyának időleges használhatatlansága is megszünteti a bérleti viszonyt.

A felhozott forráspéldákból következtetésként levonhatjuk, hogy a bérlet tárgyának elpusztulása, vagy időleges használhatatlansága a bérleti viszonyt megszünteti. A bemutatott példák a vétlen lehetetlenülés miatti megszűnéstről szólnak. Megszűnik a bérleti viszony, ha a lehetetlenülés valamelyik félnek felróható, de ebben az esetben nyilván kártérítésre kerül sor.

4. Továbbiakban azt vesszük vizsgálat alá, hogy milyen hatással volt a dologbérlet alakulására valamelyik szerződő félnek a halála. A rendelkezésre álló forrásokból nem lehet egyértelmű álláspontot kihámozni.

Pomponius szerint a béreadó halála megszünteti a bérletet: („Morte eius qui locavit tollitur”) (D. 19. 2. 4.). Hasonló álláspont vehető ki a D. 34. 3. 18. (Paulus) alatti szövegből is: „et praeterea placuit agere posse colonum cum herede ex testamento ut liberetur conductione: quod rectissime dicitur.”

Eléggé zavaros szöveg áll rendelkezésünkre a béreadó a haszonélvező halálával kapcsolatosan:²⁰ „Si fructuarius locaverit fundum in quinquennium et decesserit herede eius non teneri ut frui praestet” (Ulp. 19. 2. 9. 1.). Itt még a szöveg egyértelműen azt tartalmazza, hogy az örökös nem köteles a szerződést fenntartani.

A későbbiekben felhozott példák az előző megállapítás értékét nagyon le-
rontják.

Ugyancsak elég nehézkes Iulianus szövege is (D. 19. 2. 32.):

„Qui fundum colendum in plures annos locaverat, decessit et eum fundum legavit. Cassius negavit posse cogi colonum, ut eum fundum coleret, quia nihil heredis interesset. quod si colonus vellet colere et ab eo, cui legatus esset fundus, prohiberetur, cum herede actionem colonum habere: et hoc detrimentum ad heredem pertinere: sicuti si quis rem, quam vendidisset nec dam tradidisset, alii legasset, heres eius emptori et legatario esset obligatus”.

A több évre kiadott telek tulajdonosa meghalt, a bérebeadott telek a hagyományost illeti meg. A colonust nem lehet kötelezni a föld megművelésére, mivel az az örökösnek nem áll érdekében. Ámde ha a bérlő művelni akarja a földet, és ebben a hagyományos akadályozza, keresettel fordulhat az örökös ellen.

nem szünteti meg a bérleti viszonyt, de mivel örökös is és hagyományos is

²⁰ Lásd Ind. Int. I. 355. I.

Iulianus példájából az a következtetés vonható le, hogy a bérbeadó halála van, az örökösnek ez nem áll érdekében a hagyományos pedig nem kötelezheti a bérlőt a művelésre.

Az előbbivel hasonló esetet tárgyal Paulus is edictumkommentárjában.

D. 19. 2. 24. 5.

„Qui in plures annos fundum locaverat, testamento suo damnavit heredem, ut conductorem liberaret. si non patiatur heres eum reliquo tempore frui, est ex conducto actio: quod si patiatur nec mercedes remitat, ex testamento tenetur.”

A bérbeadott telek a végrendelet szerint nem az örököst, hanem a hagyományost illeti. Paulus arra az álláspontra helyezkedik, hogy biztosítani kell a bérlőnek továbbra is a telek használatát.

Az ismertetett példából a kérdés nem dönthető el egyértelműen. Valószínűnek látszik, hogy a bérbeadó halála, mint pusztán tény a bérleti viszonyt nem szünteti meg. Figyelemmel azonban arra, hogy a bérbeadott dolognak a halál következtében új tulajdonosa lesz, s ez tulajdonjogával élve a bérleti szerződést megszüntetheti, természetesen viselni kell az ebből eredő hátrányokat.

Világosabb a helyzet a bérlő halála esetében. A bérlet folytatásáról ez esetben csak akkor lehet szó, ha a bérlőnek örökösei vannak. Gordianus császár 239-ben kiadott konstitúciójában a témával kapcsolatban a következőket olvashatjuk.

„Viam veritatis ignoras in conductionibus non succedere heredes conductoris existimans, cum, sive perpetua conductio est, etiam ad heredes transmittatur, sive temporalis, intra tempora locationis heredi quoque onus contractus incuabat” (C. 4. 65. 10.).

A császári rendelet biztosítja az örökösök részére a bérleti viszony további folytatását. Tehát az örökösök a bérlő helyébe lépnek. Egyezően nyilatkozik a bérlő örökösének a helyzetéről Labeo is (D. 19. 2. 60. 1.). E két forrásszöveg alapján megkockáztatható az a következtetés, hogy a bérlő halála esetén, ha örökösök vannak, nem szűnik meg a bérleti viszony.²¹

A források alapján úgy tűnik, hogy a halál önmagában bármelyik oldalon is következik be, nem vet véget a bérleti viszonyoknak, azonban éppen a bérbeadónál bekövetkező tulajdoni változás folytán sok esetben az új tulajdonos megszünteti a bérletet, eljárása azonban nem tekinthető jogszerűnek.

5. Végezetül tekintsük át azokat a forrásokat, amelyek a bérleti viszony adásvétel következtében való megszüntetéséről szólnak.

Gaiusnak a provinciái edictumhoz írt kommentárjában olvashatjuk, ha valaki földet, vagy lakást adott bérbe és azt eladta, gondoskodni köteles, hogy a bérlő tovább élvezhesse azt; ha ezt nem teszi „alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto” (D. 19. 2. 25. 1.). Gaius a kitiltottról beszél, tehát az új tulajdonos a bérlőt kitilthatta, az más kérdés, hogy a bérlő a volt tulajdonos ellen kártérítési keresettel élhet. Alexander császár 234-ből származó rendelete kifejezetten kimondja, hogy a vevő nem köteles megtérni az eladó bérlőjét: „Emptori quidem fundi necesse non est stare colonum cui prior dominus locavit” (C. 4. 65. 9.).

²¹ A szerződő felek halálának következményeit vizsgálja Mayer—Maly: Loc. 222. és kk. 1.

A vevőnek a bérleti viszony megszüntetéséhez való joga kitűnik Ulpianus casusából is: „ut quidquid fuerit consecutus emptori reddat” (D. 19. 1. 13. 30.).

Azonban nemcsak az adásvétel alapján való tulajdonszerzés következtében lehet a bérleti viszonyt megszüntetni, hanem eljárhat az a személy is, aki a dolgon más irányú dologi jogosultsághoz jutott. A haszonélvezettel kapcsolatban²² Gaius ezt így fejezi ki: „... potest usufructuarius conductorem repellere” (D. 7. 1. 59. 1.).

Az elmondottakból kétségtelen, hogy a bérleti viszony megszüntetése az adásvétel folytán létrejött tulajdonjog, ill. egyéb dologi jog megszerzésével van összefüggésben. Azonban az adásvételi szerződés megkötése, ill. a haszonélvezeti jogosultság megszerzése, önmagában nem szünteti meg a bérleti viszonyt, hanem csak lehetőséget biztosít arra, hogy az új tulajdonos, ill. a haszonélvező dologi jogával élve a bérletet megszüntesse.

A harmadik személy eljárása jogszerű volt ugyan, de a bérlő mégis a volt bérbeadóval szemben kártérítést követelhet.²³

6. Lényegesen kevesebb probléma merülhet fel az 1. c. operis megszűnésével kapcsolatban. A források alapján három kérdés vizsgálata látszik szükségesnek. A vállalkozó késedelme, a vállalkozói díj túllépése, és a szerződő felek valamelyikének a halála.

Ha a felek úgy állapodtak meg, hogy a vállalkozó köteles a vállalt eredményt meghatározott időre produkálni, azonban nem készül el vállalásával, Ulpianus a következőképpen vélekedik a szerződés megszűnéséről.

„Si lege operis locandi comprehensum esset ut si ad diem effectum non... esset relocare id licere” (D. 19. 2. 13. 10.).

A határidő eredménytelen lejártával jogosult a megrendelő új vállalkozót megbízni, és a szerződéstől elállni.²⁴ Hasonló módon vélekedik Iavolenus is arról, amikor a vállalkozó nem készítette el határozott időre a művet: „... et quia opus effectum non erat alii locasti” (D. 46. 1. 44.).

A megrendelő jogosult a szerződéstől elállni és más vállalkozót megbízni.

Elállhat a megrendelő a szerződéstől abban az esetben is, ha a vállalkozó a vállalkozói díjat alaposan túllépi. Labeo egy olyan példát mutat be a házépítéssel kapcsolatban, ahol a kivitelezés során a megrendelő megállapította, hogy mintegy 50%-os díjtúllépés fog bekövetkezni. Ez alapján jogosan tiltotta meg a további építkezést (D. 19. 2. 60. 4.). Düll²⁵ a jogeset kapcsán arra a következtetésre jut, ha a díjtúllépés eléri az 50%-ot, akkor a megrendelő a szerződéstől elállhat. Nézetünk szerint inkább az vizsgálendő, hogy az eset körülményeihez képest lényeges-e a túllépés, vagy sem. Az persze mindenképpen igaz, hogy az 50%-os díjtúllépés lényegesnek minősül.

²² Vö. Brósz—Pólay i. m. 434. 1.

²³ Schulz (Classical 547. 1.) kifejti, hogy a „Kauf bricht Miete” elv lényegében nem azt jelenti, hogy az adásvétel szünteti meg a bérletet, mert az eladással a bérleti szerződés érvényben marad. Viszont az új tulajdonos ugyanúgy kiűzheti a bérlőt, mint a régi. Az új tulajdonosnak sem volt több joga, mint a réginek. — Teljesen egyetértünk Schulz álláspontjával, azzal a megjegyzéssel, hogy az új tulajdonos mégiscsak a legtöbb esetben előnyösebb helyzetben volt, mint a régi, mert az a. conductit nem ellene indították, hanem a régi tulajdonos ellen, vagyis az új tulajdonost a legtöbb esetben semmi sem tartotta vissza a bérlő elűzésétől. — Vö. Gallo i. m. 1210. és k. 1.

²⁴ Mayer—Maly: Loc. 218. 1.

²⁵ Düll, SZ 69. (1952) 427. 1.

Kérdés, mi a helyzet abban az esetben, ha a megrendelő meghalt. Ezzel kapcsolatban Pomponius arról tesz említést, hogy a conductor vállalta azt, hogy vagy a megrendelőnek, vagy az örökösének felépíti a házat.

„Si ita stipulatus essem abs te domum medicari vel heredem meum damnvero insulam aedificare” (D. 45. 1. 14.).

Ebből arra lehet következtetni, hogy a megrendelő halála nem szünteti meg a vállalkozói szerződést. Az esetben viszont, ha a vállalkozó hal meg, az örökösök rendszerint nem tudják tovább folytatni a munkát; így a szerződés hatálya megszűnik.²⁶

7. Az 1. c. operarumra nézve az irodalomban az az álláspont alakul ki, — az 1. c. rei analógiája alapján, hogy a határozatlan időre szóló szerződést bármelyik fél, bármikor megszüntethette.²⁷

A napszámosmunkánál napról napra fennállt a megszüntetés lehetősége.²⁸ Ezzel szemben egészen más volt a helyzet a határozott időtartamú munkabérszerződéseknél. Ezek általában egy évre szóltak (D. 19. 2. 19. 9.).²⁹ Az erdélyi viaszostáblákon talált szerződések között kettő hat hónapra jött létre X. és XI. tábla).³⁰ A határozott időtartamú munkabérszerződések általában az idő lejártával voltak megszüntethetők.³¹ Ha a szerződő felek bármelyike egyoldalúan a munkaviszonyt megszüntette, akkor köteles volt kártérítést fizetni. (D. 19. 2. 38. pr. — C. 4. 65. 22.). A munkást a munkaadó a fegyelmezési joga alapján is rá tudta szorítani a munkavégzésre. (D. 48. 19. 11. 1. — 47. 2. 90.) Ezen kívül, mint ahogy arra a fentiekben rámutattunk, a felek kölcsönös stipulációval kötbért is kikötöttek arra az esetre, ha valamelyik fél meg akarná szüntetni a munkaviszonyt. (Lex met. Vip. 8. és az erdélyi viaszostáblák okiratai.) A súlyos bírság a feleket visszatartotta a szerződés idő előtti megszűnésétől. Az 1. c. három formája közül itt fordult elő a legtöbb bírságkikötés.³² A kötbér volt a legfontosabb eszköz a felek kezében, amellyel a szerződés betartását biztosítani tudták. Különösen nagy súllyal nehezedett ez a munkásra. Ha meggondoljuk, a munkaadó esetenként ki tudta fizetni a bírságot ha nagyon akart szabadulni a szerződéstől, de a munkás anyagi helyzete miatt erre képtelen volt.³³ Egyszerűen nem volt más választása, ha egyszer elszegődött, akkor mindaddig köteles volt dolgozni, amíg a szerződés fennállt. Tehát a munkás részéről a bérleti viszony szinte megszüntethetetlen volt.

A felek halála esetén nem igen találkozunk arra nézve adattal, hogy a munkás örököse kénytelen lett volna a munkát elvégezni.³⁴ Ezzel szemben viszont forrásadatok megerősítik az 1. c. másik két formájánál is tapasztalt

²⁶ Egyezően *Személyi* i. m. 150. 1.

²⁷ *H. Dernburg*: *Pandekten* II.³ (Berlin, 1889) 301. 1. — *Kaser RPR* I.² 570. 1. — *Pólay*: *A dáciai viaszostáblák szerződései* (Budapest, 1962), 172. 1.

²⁸ *Dernburg*: i. m. 301. 1. — *Pólay*: *A dáciai...* 172. 1.

²⁹ *Dernburg*: i. m. 302. *A. Beck*: *Zur Entstehung des römischen Mietvertrages*, *Festschrift H. Lewald* (Basel, 1953) 4. 1.

³⁰ *Pólay* (*A dáciai*, 172. 1.): kimutatta, hogy a bányákban télvíz idején nem lehetett dolgozni, ezért kötöttek hathónapos szerződést.

³¹ *Vö. Pólay*: *A dáciai*, 172. 1.

³² *Lásd Pólay*: *A dáciai*, 173. 1. — *Gallo*: i. m. 1210. és k. 1.

³³ *Pólay*: *A dáciai*, 190. 1. — *S. Mrozek*: *Die Arbeitsverhältnisse in den Goldbergwerken Daziens. Gesellschaft und Recht im griechisch-römischen Altertum*, II. (Berlin, 1969) 147. 1.

³⁴ *Személyi* i. m. 149. 1. — *Pólay*: *A dáciai* 173. 1.

szabályt, hogy a munkaadó halála nem szünteti meg a munkaviszonyt (D. 1. 22. 4. — 19. 2. 19. 9. — uo. 19. 10.).

Az elmondottak alapján leszögezhetjük, hogy a határozott időtartamú munkabérszerződések esetében az idő elteltéig volt a jogszerű megszűnési mód. A felek halála csak a munkás oldalán szünteti meg a szerződést.

*

Összegezve az elmondottakat megállapíthatjuk, hogy a mai értelemben vett felmondási jog a locatio conductionál Rómában nem létezett. Sem a locator, sem a conductor önkényes szerződésmegszüntetése nem tekinthető felmondásnak. Igaz ugyan, hogy a fennálló jogrend igyekezett szankciókkal (kárterítés, kötbér) a feleket a szerződés hatályban tartására rábírní, azonban ez csak korlátozta az önkényes intézkedések számát. Ez mindenképpen racionális intézkedés volt, elősegítvén a jobbiztonságot. Természetesen volt ennek egy negatív oldala is, amikor a munkás az óriási kötbér miatt szinte semmilyen körülmények között sem tudta a munkaviszonyt megszüntetni. Itt hiányzott legjobban a szociális érdekre alapított felmondási jog. Ez azonban nem volt elvárható az akkori társadalmi berendezkedéstől.

A felmondási jog kialakítása helyett a jogrend inkább arra törekedett, hogy bizonyos esetekben jogszerűvé tegye a szerződés önkényes megszüntetését. Ezekben az esetekben az egyik fél önkényesen, de jogszerűen járt el. Különösen vonatkozik ez a tulajdonváltozás, a bérleti díj nemfizetése a „frui licere” nem biztosítása esetére, de hasonló szabályokat tartalmaz Caracalla császár lakásbérlet ügyében kiadott konstitúciója is.

A szerződés önkényes megszüntetése helyett quasi elállásról is beszélhetünk az 1. c. operisnél. Kétségtelen, hogy az 1. c. reinél érintett jogszerű szerződésszüntető esetek is minősülhetnének elállásnak, azonban a szerződés hatályának megszüntetése olyan durva, hogy helyesebbnek látszik az „önkényes” szót használni. A vállalkozói szerződésnél nem ilyen önkényes eljárásról van szó, hanem a vállalkozó által objektíve vagy szubjektíve előidézett körülmények folytán bekövetkezett megrendelői érdekmúlásról. A szerződés jellege alapján itt nem is beszélhetünk felmondásról, így a jog — helyesen — elállási lehetőséget biztosít.

IMRE MOLNÁR

DIE FRAGE DER KÜNDIGUNG BEI DER RÖMISCHEN MIETVERTRAG

1. Es fragt sich ob in der Relation der Aufhebung der Mietsverhältnisse die Juristen die Institution des Kündigungsrechts kannten, oder nicht, bezw. welche Umstände zur Auflösung der Wirkung dieses Vertrages führten.

2. Es ist festzustellen, dass ein Kündigungsrecht im modernen Sinne bei der *locatio conductio* im antiken Rom überhaupt nicht existierte. Die willkürliche Aufhebung des Vertrages weder seitens des *locator*, noch seitens des *conductor* ist nicht als eine Kündigung zu betrachten. Natürlich erstrebte die Rechtsordnung die Wirkung des Vertrages mit Sanktionen (Schadenersatz, Konventionalstrafe) aufrechtzuerhalten, die willkürlichen Akte der Vertragspartner wurden aber dadurch nur mässig beschränkt. Es ist natürlich aber vor Augen zu halten, dass der Lohnarbeiter infolge der riesengrossen Konventionalstrafe zum Arbeitsverhältnis unbedingt gebunden war. In diesem Falle scheint es am augenfälligsten das Fehlen des auf das sozialen Interesse gebauten Kündigungsrechtes des Lohnarbeiters zu sein, das von der Sklavenhaltergesellschaft, die die Lohnarbeit nur nebensächlich anwendete, nicht zu erwarten war.

3. Statt der Ausbildung des Kündigungsrechts erstrebte die Rechtswissenschaft die willkürliche Aufhebung der Wirkung des Vertrages in gewissen Fällen rechtmässig zu machen, insbesondere im Falle des Eigentümerswechsels, der Nichtbezahlung des Mietzinses, im Falle der Versäumnis des *frui licere*; ähnliche Verordnungen finden wir in einer Konstitution des Kaisers Antoninus in der Frage der Wohnungsmiete.

4. Statt der willkürlichen Auflösung des Vertrages können wir über einen quasi-Abstand bei der *locatio conductio operis* sprechen. Weil aber hier die Leistung für den Besteller kein Interesse mehr infolge subjektiver oder objektiver Umstände hat, handelt es sich hier nicht um eine willkürliche Aufhebung, sondern um die Möglichkeit eines Abstandes.