

# DOLOGBÉRLET

## DOLOG ÁTADÁSA HASZNÁLATRA, BÉRLETI DÍJ FIZETÉSE ELLENÉBEN.

Gazdaságilag jelentős: ingatlan, mezőgazdasági földterület bérbe adása.

### BÉRLETI DÍJ

A bérleti díjat alapvetően pénzben állapították meg. Ha a bérbeadó terményt is átvett a bérleti díj fejében (természetbeni szolgáltatás), akkor már a szerződésben kikötötték, hogy bizonyos mennyiséget milyen áron fognak felszámítani.

### TIPIKUS KIKÖTÉSEK, SZERZŐDÉSI KLAUZULÁK

#### ZÁLOGKIKÖTÉS

Szokásos volt annak kikötése, hogy **A BEVITT TÁRGYAK ZÁLOGUL SZOLGÁLJANAK** a bérbeadó javára, a bérleti díj megfizetésére.

Ez a szerződési klauzula lakásbérlet, mezőgazdasági telek vagy raktárházak bérlete esetén Nerva idejére már úgynevezett *tacita conventio*-vá vált, **AZAZ HALLGATÓLAGOSAN**, kifejezett szerződési kikötés nélkül, a diszpozitív jog erejével fogva is érvényesíthető volt.

A bérleménybe bevitt **FELSZERELÉSI TÁRGYAK (INGÓSÁGOK) ÉS A MEGTERMELT GYÜMÖLCS ZÁLOGUL SZOLGÁLTAK** a bérbeadó javára, a bérleti díj megfizetésének biztosítékeként.

De a bérbeadó ezen túl sokszor még **KEZEST** is követelt a bérlőtől a bérleti díj megfizetésére.

## MŰVELÉSI KÖTELEZETTSÉG

Mezőgazdasági telek bérbeadása esetén a felek szokásosan megállapodtak a **GONDOS MŰVELÉSBEN (DOLUS, CULPA LATA, CULPA LEVIS)**.

A bérbeadó kikötötte továbbá a szerződéstől való **VISSZALÉPÉS JOGÁT** arra az esetre, ha a bérlő elhanyagolja a művelést.

Sokszor bevették a szerződésbe azt a klauzulát is, hogy ilyen esetben az időközi újra bérbeadás következtében beállt károkat (pl. alacsonyabb bérleti díj) a bérlő köteles viselni és ezért **KÁRTÉRÍTÉSSEL** tartozik az eladó felé.

## FELSZERELÉS, INSTRUMENTUM

A telek felszerelését általában **BECSÜLT ÉRTÉKEN** adták át a bérlőnek.

A becsértéken való átvétel azt jelentette, hogy a felszerelési tárgyak (pl. létrák, hordók, öszvérek, rabszolgák) **MEGSEMMISÜLÉSE VAGY MEGRONGÁLÓDÁSA ESETÉN A BÉRLŐ FELELŐSSÉGGEL TARTOZOTT**, azaz kártérítést kellett fizetnie.

Ugyanakkor a **VIS MAIOR**, ellenállhatatlan erő által okozott károk (*periculum*, veszélyviselés) a **BÉRBEADÓT** terhelték.

## FELMONDÁS

A szerződéstől bármelyik fél **BÁRMIKOR ELÁLLHATOTT**; a diszpozitív jog nem védte a bérlőt a bérbeadó önkényes, vagy akár alkalmatlan időben való szerződésbontása ellen.

A bérlő a szerződéstől való elállása esetén kártérítéssel tartozott a bérbeadónak; kérdéses azonban, hogy ezt az igényt a fizetésképtelen vagy a fizetésképtelenség határára álló bérlővel szemben lehetett-e ténylegesen perrel érvényesíteni.

A felek sokszor **SZERZŐDÉSI BÍRSÁGOT** kötöttek ki arra az esetre, ha a bérbeadó a bérleti idő lejártá előtt elkergetné a bérlőt, illetve ha a bérlő elszökne a bérleményről.

## ÁLLAGMEGŐRZÉSI KÖTELEZETTSÉG

A termőföld minőségének megőrzése érdekében sokszor kikötötték, hogy tilos a bérbe adott telken kecskéket legeltetni vagy fákat kivágni. A bérbeadó sokszor aggodott a telken álló lakó- vagy gazdasági épületek állaga miatt is, ezért többnyire kikötötte, hogy azokat változatlan állapotban (rosszabbodás nélkül) kell visszaadni.

Bizonyos épületekben megtilthatta a tűzrakást — számtalan ház pusztult el ugyanis tűzvész miatt az ókori Itáliában.

## PECUNIA NUMERATA – COLONIA PARTIARIA

A mezőgazdasági telek bérbeadásánál alapján két szerződési típust használtak az ókorban:

### BÉRLETI DÍJ FIX ÖSSZEGBEN, HATÁROZOTT PÉNZÖSSZEGBEN KIKÖTVE (PECUNIA NUMERATA)

#### RÉSZES HASZONBÉRLET (COLONIA PARTIARIA), A BÉRLETI DÍJ A TERMÉS HÁNYADÁBAN KIKÖTVE

Itáliában sokáig a készpénzért való bérbeadás volt egyeduralgkodó. Ennek előnye, hogy a bérbeadó a földművelés minden gondját és kockázatát a bérlőre háríthatja. A szerződésileg kikötött, pénzben megállapított bérleti díj akkor is járt, ha a bérlő rossz időjárás vagy kedvezőtlen piaci viszonyok miatt pusztán csekély bevételre tett szert. Ez a szerződési konstrukció azonban azt eredményezte, hogy a bérlők tömegesen eladósodtak, nem tudták a bérleti díjat időben megfizetni. Jól példázza ezt Plinius egyik levelének részlete (Plin. ep. 9, 37):

Mert most kiváltképp szükséges itt maradnom, hogy birtokaim több évre szóló bérbeadását elintézzem, s ezzel kapcsolatban újabb intézkedéseket tegyek. Mert az elmúlt években a bérhátralék – bár jelentős összegeket engedtem el – egyre növekedett, hozzá a bérlők többségének esze ágában sincs, hogy adósságát törlessze.<sup>1</sup>

A haszonbérlők rossz termés esetén reménytelen helyzetbe kerültek: a bérbeadónak a szerződésileg kikötött fix összeggel tartoztak, amelyet az átlagos mezőgazdasági év szokásos termése alapján kalkuláltak.

A várt termés kiesése nem érintette bérfizetési kötelezettségüket.

Az egyetlen orvoslás az alázatos folyamodás volt, hogy a bérbeadó mérlegelje kétségbe ejtő helyzetüket és ENGEDJE EL A BÉRFIGYETÉST. Ilyenkor általában a régió bérlői közösen folyamodtak a bérbeadóhoz, és úgy kérték a bérelengedés vagy a fizetési halasztás engedélyezését.

---

<sup>1</sup> Muraközy Gyula fordítása.

E kétféle bérbeadási modellt elemzi **GAIUS** is egyik döntésében, amely D. 19, 2, 25, 6 alatt maradt ránk. Az idézet ugyan a provinciái ediktumhoz írt kommentárjából származik, de nem valószínű, hogy csak provincia környezetben merült volna fel ez a jogi probléma.

A jogász a **KOCKÁZATELOSZTÁS** szemszögéből vizsgálja a mezőgazdasági kishaszonbérletet, mégpedig az Itáliában szokásos készpénzben kikötött bérleti díjat előíró formulából indul ki.

---

### **A VIS MAIOR, AZ ELLENÁLLHATATLAN ERŐ ÁLTAL OKOZOTT KÁRT, A BÉRLET TÁRGYÁT ILLETŐEN A LOCATOR, A TERMÉST ILLETŐEN VISZONT ALAPJÁBAN A BÉRLŐ VISELTE.**

Szélsőséges időjárási viszonyok, szárazság, jégverés, árvíz stb. esetén ez adott régióban a bérlők reménytelen mértékű eladósodásához vezetett. A szorító helyzet orvoslására egyetlen lehetőség létezett: a bérlők többnyire kollektívan folyamodtak a bérbeadó birtokoshoz, hogy bérelengedéssel (a bérleti díj fizetésének átütemezésével) enyhítsen anyagi nehézségeiken. A bérlők tömeges eladósodása ugyanis társadalmi méretű problémává vált; maga a bérbeadó is érdekelt volt abban, hogy az egyébként becsületes, jó gazdának bizonyult bérlőit megóvja a csódtól és megtartsa őket birtokán.

A **REMISSIO MERCEDIS** tehát az itáliai mezőgazdasági bérleti szerződések elterjedt modelljének, a készpénzért való bérbeadásnak a kockázatelosztási szabályaihoz kapcsolódik, annak hiányosságait próbálja orvosolni.

Gyökeresen eltérő megoldást kínál viszont a **BÉRLETI SZERZŐDÉS MÁSIK FAJTÁJA, A RÉSZES HASZONBÉRLET** (*colonia partiaria*), amely görög földön már régen ismert és népszerű volt, de Itáliában csak a Kr.u. 2. században terjedt el. Ez a bérleti típus **MEGOSZTJA A MEZŐGAZDASÁGI TERMELÉS KOCKÁZATÁT** a bérlő és a bérbeadó között: a bérlő a termés bizonyos hányadával tartozik a bérleti díj ellenében.

De már Plinius is mérlegeli, hogy a részes bérlet **TÖBB BERUHÁZÁST ÉS RÁFORDÍTÁST** követel a bérbeadótól: kénytelen ellenőrizni a termelési folyamatot, hogy kivédje a bérlő hanyagságának vagy hűtlen kezelésének a kockázatát.

### **VÁLLALKOZÁSOK MEZŐGAZDASÁGI MUNKÁK ELVÉGZÉSÉRE**

A mezőgazdasági termeléshez tartozik, de a vállalkozási szerződés formáját ölti a jogéletben a termés betakarítására vagy a nyáj legeltetésére bevált gyakorlat, hogy vállalkozót alkalmaznak ezen munkák elvégzésére.

A mezőgazdasági telek speciális szakértelmet igénylő vagy nagy munkaintenzitást követelő munkáit az ókorban többnyire árverés formájában adták ki vállalkozóknak,

akik bizonyos munkaeredmény szolgáltatására szerződtek. Ide tartozik például a mészégetés, az olajbogyó leszüretelése vagy az olívaolaj készítése. Brissonius ezek szerződési formuláinak ismertetésénél kizárólag Cato *De agri cultura* című művére támaszkodik. A humanista tudós tehát feltételezi, hogy a Kr.e. 2. századból származó szerződési minták még évszázadokkal később is használatban voltak.

JELLEN TANANYAG A SZEGEDI TUDOMÁNYEGYETEMEN  
KÉSZÜLT AZ EURÓPAI UNIÓ TÁMOGATÁSÁVAL. PROJEKT  
AZONOSÍTÓ: EFOP-3.4.3-16-2016-00014

