

XI. 6240 - 1940. XII. 12. - börtenehi - szts. kitünt.

XII. 6353 - 1941. III. 27. - fételes - szts. kitünt.

6534 - " - IX. 25. - negys - egyh. kitünt.

Konáron, Konáron m; 1917. V. 5. ágh. es.

avatói díjat: 96 / 1941-42.

Rep: 1941. IX. 26.

" Summa cum laude "

A DEBRECENI M. KIR. TISZA ISTVAN TUDOMÁNY-ÉRTÉKELŐ
 JOG- ÉS ÁLLAMTUDOMÁNYI KARA.

38. 1941/1942 szám.

Érk: 1941 évi september hó 11 n.

Előirat: _____

drb. melléklet, Utóirat: _____

Prívalatra kiadatik:

Dr. Zachár Gyula

" Ifj. Zoltán

professzor munkak.

Debrecen 1941. szept. 12-én.

Zachár Gyula
 e. i. dékán

Elfogadom kitüntetésed
 D. 1941. szept. 16.

Zachár Gyula

Kiváló dolgozat. Köszönettel
 D. 1941. szeptember 19.

Gy. Kékely

A T Á R S A S H A Z T U L A J D O N .

DOKTORI ÉRTEKEZÉS
A MAGYAR MAGANJOG
KÖREBŐL.

IRTA:

Varga László.

I. A jogközösség tana sohasem tartozott a magyar magánjog fényes fejezetei közé. Míg magánjogunk más fejezetében vágó egyes problémák felmerülésekor meg-meg nyilatkoznak magánjogászaink, addig a közös tulajdon nem igen szerepel mint tudományos érdeklődés központja. A valorizációs törvény az 1928: XII. tc. alaposan megmozgatta a jogi irodalmat. Hasonlóképpen a kártérítési jog egyik érdekes része a bírói gyakorlatban szabatos meghatározással kialakult magánjogi csábítás problémája is már szinte könyvtárra terjedő irodalmi megnyilatkozást vallhat magáénak. De bőven találunk irodalmilag alaposan kidolgozott részeket személyi, dologi, kötelmi, családi és örökösödési jogunk egyéb területein is. Arra a kérdésre, hogy mi az oka a jogközösség tana mostoha gyermek voltának, Toranzski Emil adja meg a feleletet: Vitás kérdések a közös birtokba...

bocsátásra kötelezésnél című értekezésében. Szerinte ennek oka az, hogy a jogközösség tana elméleti szempontból nem valami nélyreható, gyakorlati szempontból pedig leginkább perjogi súlyal bíró problémákat érint. Többnyire akkor kerülnek ezek a problémák bírói megítélés alá, amikor a szomszédjogok és a szolgáknak körébe váganak.

Nem váltott ki fokozottabb érdeklődést a társasháztulajdonról szóló:1924: XII.tc. sen. Bár ez az intézmény belső természetnél fogva csak hosszabb idő eltelte után fogja gyakori bírói megítélés tárgyát képezni, így még nem is támaszthat igényt nagyobb tudományos érdeklődésre. A társasháztulajdonra vonatkozólag a fenti okból csupán a jogi tankönyvekben, kézikönyvekben találhatunk tájékoztatást. Így jelen értekezés vezérfonalául a félreértést kizáróan világos jo-

ginyelven megfogalmazott tankönyvünk: Zachár Gyula: A Magyar Magánjog Alaptanai szolgál.

Ugynevezett öröklakásos házakat napjainkig kétféle megoldással lehetett létesíteni. Az egyik mód, és ez a gyakoribb, az volt, hogy a társulók szövetkezetet alapítottak, a másik, ritkább esetben, részvénytársaságot. A ház az ily módon létrejött szövetkezetnek illetve részvénytársaságnak mint jogi személynek a tulajdona. A tagok alapszabályilag illetve szerződésileg szereznek jogot a társasházra. Ez a jog természetesen nem lehet tulajdon, hanem csak használati jog.

Ennek a rendszernek hátrányai szembetűnőek. Elég ha csak egyes szövetkezeti tagok nem tesznek eleget fizetési kötelezettségüknek, ennek hátrányait a többi tagok is érezni fogják. Ha például némely tag nem fizeti meg hátralékát,

s e miatt a szövetkezet nem tudja megfizetni törlesztéses kölcsönét, a ház árverésre kerül. Ennek következtében azután az is el fogja veszíteni lakását, aki tartozását mindenkor pontosan megfizette. Ezen és hasonló hátrányok kiküszöbölése céljából alkotta meg a törvényhozás az 1924: XII. tc.-ét.

II. A társasháztulajdon szervezett tulajdonközösség, a közös tulajdon minősített esete. Lényege ugyanis az, hogy közös telken álló építmény tulajdonjoga az egyes társtulajdonosok között oly módon is megosztható, hogy az épület egyes részeire / lakás, üzlethelyiség/ vagy egyes emeletekre a tulajdonostársak külön tulajdonjoggal bírjanak. Az "emeletek" szó kiemelkedő mert régebben egyes helyeken / Sopron, Fiume / előfordult, hogy a házak tulajdonjoga emeletek szerint volt felosztva. S bár ilyen felosztásnak ma már nincsen helye, mégis meg-

említendő mert ennek "modernizált alakjaként" jelenik meg a társasháztulajdon. / Szladits /

A társasháztulajdonnal tehát egy-egy tulajdoni illetőség áll: 1. a kizárólagos használatra rendelt egyes külön építményekből vagy építményrészekből,

2. az építmény közös használatban maradó részeinek / kapualj, lépcsőház, mosókonyha stb./ felszereléseinek / vízvezetéki, csatornázási, villany, gáz, központi fűtés, és vacuum cleaner / eszenci hányadából.

A társasháztulajdon társtulajdonosai tehát a telket és a közösségben maradó részeket, azok felszereléseit és berendezéseit osztatlanul birtokolják, míg egyes épületrészeket mind-egyik társtulajdonos saját tulajdonaként önállóan használja.

II. A társasháztulajdon belső sajátos

ternészetének megfelelően történik annak telekkönyvezése is. A telekkönyvi betét a törvény szerint két egymással összefüggő részből áll, mégpedig

1. törzsbetétekből
2. és az albetétekből.

A törzsbetét a közös teleknek és a közösségben maradó alkotórészeknek mint egységes telekkönyvi jószágtestnek, a társasháztulajdoni minőségnek és a valamennyi társasházi tulajdoni illetőségre közösen kiható telekkönyvi bejegyzésének a feltüntetésére szolgál.

Az egyes tulajdonostársak külön illetőségeit az alkotórészekkel valamint jogokkal együtt, mint tulajdonostársak szerint egységes jogi egészeket önálló telek módjára külön-külön telekkönyvi jószágtestekként albetétekben kell feltüntetni.

A törzsbetéteken és albetéteken szereplő bejegyzéseknek egymáshoz való rangviszonya az időpontok szerint alakul, éppen úgy, mintha egységes betétben felvett közös ingatlanra, vagy tulajdoni hányadrészeire lennének bejegyezve. Ennek megfelelően a törzsbetétekben és az albetétekben jegyzett terhek rangviszonya tekintetében kölcsönhatás áll fenn, /30000/1925I.M. /

télien III. A társasháztulajdon csak olyan közös levő építményre lehet létesíteni, amely a törvény / 1924: XII. tc. / életbelépte után, vagyis 1924 évi május hó 20 ik napja után épül.

A társasháztulajdon létesítése csakis alapító ügylet által lehetséges. Ez az ügylet szigorúan alakszerű, mert közokiratba, vagy pedig bejegyzett ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A társasháztulajdon dologi hatálya a telekkönyvbe való bejegyzéssel kezdődik, mindamel-

lett a telek tulajdonosai a társasháztulajdont már előbb megalakíthatják. Ez oly módon történik, hogy a telek tulajdonosai a társasház megalakításának szándékát a telekkönyvi hatóságnál bejelentik, s a bejelentés által annak telekkönyvi rangsora biztosítható. Ez a feljegyzés minden harmadik személyre is kihat.

Feljegyzést azonban csak olyan okirat alapján lehet eszközölni, amely tartalmazza a törvény által szükségesnek tartott adatokat. Így a tulajdonostársak személyi adatait, társasháztulajdon alapítási szándékát, az osztatlan birtoklásban maradó részek, valamint, az egyes tulajdonársak kizárólagos tulajdonában maradó épületek és épületrészek pontos adatait./2 par./

Az azonban kiemelkedő, hogy a társasháztulajdon csak valóságos alapítással létesül, előzetes alakítással nem. Ennek megfelelően előzetes alakítás tartalma alatt külön illetőségek tulajdono-

sa illetve tulajdonosai is az eredeti tulajdonos illetve az eredeti tulajdonosok. A telekkönyvi feljegyzés a társasháztulajdon létrejöttének előfeltétele. Ennek megtörténte nélkül még az alakilag kifogástalan közokiratoan lefektetett alapító ügylet sem lehet hatályos.

Mégis a helyes jogérzet azt diktálja, hogy ilyenkor a telekkönyvi állapot nem felel meg az anyagi jognak. Hiszen ha a társak a társasháztulajdon alapítására vonatkozólag megegyeztek, ezen megegyezésüket nyilván dologi erejűnek szánták, amely dologi erő csupán azért nem effektív, mert a feljegyzés nem történt meg. Ezért ha valaki ilyen megegyezésről tudomással bír, vagy tudomással vétkesen nem bír, kétségtelenül telekkönyvi rosszhiszen esete forog fenn, amely a megegyezés tartalmával ellenkező jogok szerzésének hatékony akadálya. /3. IEH /

Helytelen interpretáció megelőzése céljából

azt is kimondotta a Kuria, hogy társasháztulajdon a törvényes feltételek mellett vidéken is lehet alapítani. / Kuria 4863/928./

Összefoglalva tehát két jogi tényre vezethető vissza a társasháztulajdon megalapítása,

1. a tulajdonostársak megegyezésére és annak közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalásával.

2. Az alapító okirat alapján foganasítandó telekhönyvi beiktatással, a törzskönyvek és az albetétek megnyitásával.

A törvény részletesen felsorolja az alapító okirat tartalmi kiegészítőit. Fel kell sorolni a tulajdonostársak a társasháztulajdonná alakított építményről vagy építményekről, azok felszerelési és berendezési kezeléséről, karbantartásáról, az építmények megrongálása vagy elpusztítása esetén annak helyreállításáról, a közösségből folyó terhek viseléséről, a közös kép-

viselő kirendeléséről, a tulajdonostársak szavazatának arányáról szóló adatokat.

Az alapító okirat rendelkezéseinek megváltoztatásához valamennyi érdekelt hozzájárulása szükséges. A változás a telekkönyvbe feljegyzendő.

Az alapító okirathoz mellékelni kell az építmény illetve építmények pontos tervrajzát, melyet a hatóság jóváhagyott, valamint a villanyvezeték, gáz, víz, központi fűtés vacuum cleanari és csatorna berendezések részletes munkaterveit is.

Az alapító okirat jogi természetét vizsgálva megállapíthatjuk, hogy az nem más, mint a tulajdonostársak ügyleti megegyezése még pedig a magánjogban - a kereskedelmi joggal ellentétben - ritkábban előforduló szigorúan alakszerűséghez kötött ügyleti megegyezése. Eppen ezért a tulajdonosok öszügyletére, amennyiben a törvény eltérően nem rendelkezik az általános szerződési szabályok alkalmazandók.

Még pedig abban az esetben, ha társasháztulajdon telekkönyvileg feljegyezve vagy bejegyezve nincs a köztörvényi visszterhes kötelmi jogügylet szabályai alkalmazhatók, a bejegyzés és feljegyzés megtörténte után ellenben már a telekkönyvi ügyleti szabályok.

Ennek megfelelően társasháztulajdon megalapításában csak jogképeséggel és cselekvő képességgel bíró személyek vehetnek részt. Az ügyleti akaratnak tévedéstől, kényszertől, és megtévesztéstől mentesnek kell lennie. A tulajdonos társ a szerződést meghatalmazottak közbejöttével, vagy is képviselő útján is megkötethetik, amikor is a képviselő által szerzett jogok és vállalt kötelezettségek a képviselő javára illetve terhére létesülnek. Képviselő közreműködésénél megköveteljük, 1. hogy oly módon járjon el, hogy a képviselt nevében való közreműködése félreérthetetlenül felismerhető legyen,

2. hogy hatáskörét túl ne lépje.

Ez utóbbi esetben ugyanis a társasháztulajdon is csak abban az esetben létesülhet, ha a képviselő eljárását a képviselt utólag helyesli / ratihabitio, / ellenkező esetben a képviselő a többi szerződőnek kártérítéssel tartozik.

A képviselő által kötött alapító ügylet esetében a szerződési akarat hiányai / színlelés, tévedés stb. / valamint a jó vagy rosszhiszen kérdésében szintén az általános szerződési szabályok adnak utmutatást. Az alapító okiratba csuszott esetleges tényálláshibák következményeinek érvényesítése szintén az általános ügyleti szabályok alapján történhetik.

A törvény első par.-ának második bekezdése szerint az alapító okiratba foglalt összügyletet valsmennyi tulajdonostárs beleegyezése létesíti. Ennek következtében logikus a törvény 5.-ik par.-nak 3.-ik bekezdése, amely szerint az alapító

ügylet rendelkezései csak valamennyi tulajdonostárs beleegyezésével változtethatók meg. Azonban még az ilyen, tehát valamennyi tulajdonostárs beleegyezésével eszközölt megváltoztatás is éppen úgy, mint az alapító ügylet maga, csak a telekkönyvbe történt feljegyzéssel válhat dologi erejűvé. Ha az alapító okirat rendelkezései hiányosak, csakis okirattal szüntethető meg, amely okirat szintén feljegyzendő a telekkönyvben.

Sen az 1924: XII. tc., sen a 30.000/1925 I. M. számú rendelet nem intézkedik az alapító okirat tartalmára vonatkozó telekkönyvi feltüntetés hatályáról. A társasháztulajdon alapítása és telekkönyvi beiktatása a dologi ügylet szabályait követi. Az alapító okirat tartalmának a B. lappon az alapító okiratra való utalással történő helytelen vagy hiányos telekkönyvi feltüntetése rendes körülmények szerint a telekkönyv helyességének és teljességének fictioját is megalapít-

hatja, de csak harmadik személyek javára. Ez azonban nem gyakorlati megállapítás. Ugyanis a tulajdonos egyetemes vagy különös jogutódai terhére, kik valamely illetőséget bár visszterhesen is megszereztek az alapító okirat nem ismerése, vagy annak helytelen ismerete elvileg rosszhiszeműségnek veendő, mert a társasháztulajdoni jogviszony természetese a jogszerzők tudakozódási kötelességét nyilvánvalóvá teszi /Alnási./ Nyilvánvalóvá teszi már annál fogva is, mert a társasháztulajdon lényegileg magánjogi társaság, és mert minden háztulajdonos ebből fakadó kötelessége is arra irányul, hogy a társaság célját meg ne hiusítsa. / Kuria 7716/925 / De nyilvánvalóvá teszi ezt a törvény 5.-ik par.-ának 4.-ik bekezdése is, mely szerint az alapító okiratnak rendelkezései az érdekeltek külön jogutódait is kötelezik. / Alnási /

Mint már említettük, a társasháztulajdon

szervezett tulajdonközösség. A törvény részletesen szabályozza a társtulajdonosok egymás közötti és harmadik személyek közötti jogviszonyait. Anony-nyiben a törvény vagy az alapító okirat nem rendelkezik a telek és az építmény vagy építmények kezelése, használata és a birtokkal járó más jogok tekintetében a tulajdonra vonatkozó általános szabályokon felül az ingatlan közös tulajdonának, a szomszédjognak és a szolgalmaknak szabályait kell megfelelően alkalmazni./11 par./

A törvény 2-ik par.-ának 2.-ik bekezdése alapján lehetséges, hogy a már megálapított társasháztulajdon csupán egy tulajdonos számára létesül. Sőt a 30.000/1925 I.M. számú rendelet 44. par.-a szerint a társasháztulajdon nem szűnik meg azzal, hogy valamennyi tulajdonostársi illetőséget egy személy szerez meg, vagyis az összes jutalékok egy tulajdonos kezében egyesülnek. Ez annál is inkább lehetséges mivel a társasháztu-

lajdon illetősége korlátlanul átruházható. Ebben az esetben a tulajdonközösség továbbra is névleg fennáll, mert a telekkönyvi szabályok értelmében nem szűnik meg. A társasháztulajdon ilyen esetben dologi várománnyá zsugorodik össze mint a tulajdoni jelzalog. Ilyen esetben a szerző fél a társasháztulajdont az alapító okirat rendelkezéseinek épségben hagyásával fenntarthatja abból a célból, hogy az egyes társasháztulajdoni illetőségeket ilyen minőségük fenntartása mellett másokra átruházhassa.

Azonban a névleges társasháztulajdonra ugy az anyagi jog, mint az eljárási jog tekintetében is azokat a szabályokat kell alkalmazni, amelyek a többek tulajdonközösségét képző társasháztulajdonra fennállanak.

De csak addig míg a valamennyi illetőséget megszerző fél az ingatlan társasháztulajdoni jellegét fenntartani kívánja. Ellenkező esetben ké-

relére a teleklönyvi hatóság a társasháztulajdoni minőséget megszünteti, s az ingatlan újra közönséges teleklönyvi betétbe kerül.

A társasháztulajdon ügyleti változtatása tekintetében mindenképp az alapító okirat irányadó. Ez a törvény 5.-ik par.-a szerint kiterjeszhető olyan megszorításokra amelyek akár a közös használatban levő építményekre, akár a kizárólagos használatban levő részekre, vagy a társasház egymáshoz való viszonyára vonatkoznak. Mindanevellett nem terjeszhető ki olyan rendelkezésekre, amelyek a tulajdonközösség tartalmával ellentétesek.

Nem tartalmaznak tehát az alapító okirat elidegenítési és terhelési tilalmat, mivel ez nyilván ellentétes a tulajdonközösség azon szabályával, hogy mindegyik részben korlátlanul rendelkezhet hányada felől s ezt a tulajdontársak sérelme nélkül elidegenítheti, elhagyományozhat

hatja, elzálogosíthatja. Ha azonban az alapító okirat olyan elidegenítési vagy terhelési tilalmat tartalmaz, amelyek az elidegenítési és terhelési tilalmak magánjogunkban egyébként is fennálló szabályainak megfelelő, úgy ezen tilalom hatályos lesz.

A társasháztulajdoni illetőség tehát átruházható. Átruházás esetén lehet elővásárlási jogot kikötni. Ez a kikötés történhet egy tulajdonostárs vagy több tulajdonostárs javára. A tulajdonostársak közötti ilyen kikötés minden további nélkül hatályos lesz. Harmadik személyekkel szemben azonban csak abban az esetben, ha a kikötés telekkönyvileg bejegyeztetett. Ha tehát ily meg egyezés vagy kikötés bejegyzése elmaradt, harmadik személy szempontjából a törvény félreérthetetlen szava szerint azt nem létezőnek lehet tekinteni.

A 7.-ik par. utolsó mondata ugyanis kimond-

ja, hogy " ily kikötés harmadik személyekkel szemben csak akkor hatályos, ha a teleklönyvbe bejegyezték." A törvény ezen rendelkezése ellenkezik a jogérettel abban az esetben, amidőn a jogszerző harmadik a kikötés fennállásáról és arról, az helytelenül nem jegyeztetett be a teleklönyvbe tudomással birt, vagy tudomással vétkezésen nem birt. A tudomásnak illetve a vétkes gondatlanságból való nem tudásnak idejére vonatkozólag a harmadik személy megszerzésének időpontját kell figyelembe venni.

A háztulajdonos társ illetősége a hitelezők kielégítésére is felhasználható azon szabály következtében, hogy a háztulajdonos társ a saját illetőségével szabadon rendelkezhetik.

Annak a megállapításnak, hogy a társasház tulajdon nem egyéb mint vagyoni jellegű társaság / Sárrfy / igen jelentős anyagi jogi következményei vannak.

Mivel a társaság tagja köteles úgy eljárni, hogy a társaság céljának megvalósítását előbbre vigye, köteles olyan gondosságot kifejteni, amely egy rendes embertől elvárható. /4277/1934 / Ennek következtében - bár elvileg a tulajdonostárs illetőségével szabadon rendelkezhetik - mégis még a külön tulajdoni illetőségéhez tartozó építményen vagy építményrészen is változtatnia egyes építményeket vagy építmény részeket lebontania, azokhoz / hozzáépítenie vagy azokra ráépítenie vagy azokat újra felosztania csak a többi tulajdonostárs beleegyezésével szabad, kivéve az olyan változtatásokat amelyek az építmény állagát és a többi tulajdonostárs érdekét nem sértik. / 8. par./

A társasháztulajdonnál legélesebben szembe-
tűnik a római jog merev elvének: qui suo iure
utitur nemini facit iniuriam / tarthatatlansága.
Az áthatások problémája a társasháznál igen aktuális. A kölcsönös és néltányos érdekek figyelmen-

bevétele itt elkerülhetetlen. Szigorúan tilos tehát a társasház olyan használata, amely a tulajdonos társ bosszantására, károsítására u.n. chicanirozására irányul. A társasház célja lakás biztosítása. Nem felel meg ennek a célnak, ha valaki például az emeletenkint megosztott társasház földszintjén gőzfürdőt létesít, amely az emeleten levő társ lakását elviselhetetlenül felhevíti.

A kizárólagos használatban levő épületrész karbantartási költségeit a kizárólagos használatra jogosított társtulajdonos tartozik viselni. Ezért, ha külön tulajdoni illetőségét képező épület vagy épületrész a többi társak külön tulajdonát képező épületrészek biztonságát veszélyezteti a tulajdonostárs köteles a szükséges óvintézkedéseket megtenni a veszély elhárítása céljából.

Nem gyakorolhatja a tulajdonos társ a maga

jogát a törvényben az alapító okiratban ütköző mó-
don. Mind ezek mellett fennáll még a közrend el-
látása, tilos erkölcsötlen joggyakorlás táplálása.

Sőt az itt felsorolt negatívumok mellett egy
pozitívum is követhetik a társasház tulajdon tár-
sasági jellegéből, nevezetesen az a ^{követelmény} követelmény
hogy a tulajdonostárs jogát a közös társasági
célnak megfelelően gyakorolja.

Ha a tulajdonos társak másképpen nem állapod-
tak meg az alapító okiratban mind egyik tulajdo-
nos társ maga viseli a kizárólagos használatban
levő épület vagy épületrész karbantartásának költ-
ségeit és egyéb terheit, a közös használatban
levő építmények és építményrészek karbantartásá-
hoz pedig, valamint általában a tulajdonostarsa-
kat közösen érdeklő költségekhez és egyéb ter-
hekhez saját tulajdonosi illetőségének vagy ér-
dekeltségének arányában köteles hozzájárulni.

/ 9. par. /

Tehát nem fejenkénti egyenlő hozzájárulásról, hanem tulajdoni arány, "azaz a hányad" szerinti hozzájárulásról van szó. Ha tehát valakinek tulajdoni illetősége az egész 5/10-ét teszi, ő maga nagyobb összeget tartozik fizetni, mint a többi négy tized egyenkénti négy tulajdonosa együttvéve.

A társ tulajdonosok kötelesek a közösségben maradó építményt és építményrészeket olyan állapotban tartani, hogy ebből harmadik szénélyekre kár ne háramolhassék. Az ember ugyanis felelőséggel tartozik nem csak a hatáskörébe tartozó személyekért, hanem a tulajdonában levő dolgokért is. Ha tehát az elhanyagolt lépcsőházban valakit baleset ér, a tulajdonosok kártérítést tartoznak fizetni.

Itt is áll tehát a közös tulajdonnak azon szabálya, hogy minden társ tulajdonos köteles oly intézkedéshez hozzájárulni, amely a közös tárgy

fenntartása vagy értékcsökkenésének elkerülése végett szükséges, még pedig saját tulajdoni illetőségének arányában. / 9. par. /

A törvény 11.-ik par.-a utal arra, hogy a társak jogköreinek elhatárolásánál az általános tulajdoni szabályokon felül a közös tulajdon, a szomszédjogok és a szolgalmak szabályait kell alkalmazni.

A szolgalmak közül természetesen elsősorban a városi vagy beltelki szolgalmak jönnek szóba, hiszen ezeknek éppen az a hivatásuk, hogy valamely épület használhatóságát eneljék. Az ablakszolgalom, kilátás szolgálma stb. szabályai a társasházra is állanak.

Láthatjuk, hogy társtulajdonos jogát részben maga a létesítő törvény állította, / 8,9,11, par. / részben a rokon magánjogi intézményekben előforduló igen sok korlát szabta határok között gyakorolhaja.

Ez a sok korlátozás érthető. Érthető, mert
asház
a társtulajdon a véletlen tulajdonközösségben
nessze tulmenő és a tulajdon közös gyakorlása
céljából alakult társasági jogokat és kötelezett-
ségeket létesít.

A cél közös. Ez a közös cél és a társasági
jellegből folyó társasági jogok / közgyűlési jo-
gok, közös intézkedések teljesítése, képviselő
rendelése stb / indokolják a korlátozásokat.

A cél ugyanis csak úgy érhető el, és a társa-
sági jogok csak úgy gyakorolhatók, hogyha a társ-
tulajdonos külön jogait a többi társtulajdonosok
dologi jogainak, mégpedig azok külön jogainak és
azok közös jogainak méltányos figyelembevételé-
vel érvényesíti.

Ez a felismerés azért fontos, mert a gya-
korlatban amennyiben a szükség úgy hozná magával
lehetségessé válnék a törvényben említett szon-
szédjogokon és szolgálnakon kívül a társasági

jogszabályok igénybevétele is valamej vitás kérdés tisztázása céljából. / Sárrfy /

A törvény 5.-ik par.-ának utolsó bekezdése az, hogy a társasháztulajdont alapító okirat és annak későbbi törvényszerű változásai az érdekeltek külön jogutódait is kötelezik, az egy tulajdonos társ jogutódai összességének kifelé a többi társtulajdonos irányában ^{való} viszonyára vonatkozik.

A társtulajdonos jogutódainak egymásközötti viszonya ellenben az egyszerű tulajdonközösség szabályai alapján bíraltatik el. Ennek a kérdésnek különösen akkor van gyakorlati jelentősége, amidőn a tulajdonos társ társtulajdonosi illetőségét többen öröklük. Például: A,B,C,D, társtulajdonosok közül D jutalékát a,b,c örökli. Ez esetben a,b,c-nek A-hoz, B,-hez, C-hez való viszonyára ez alapító okirat és annak változtatásai irányadók. Ellenben a-nak, b-nek, c-nek egymásközötti viszonyaira a közönséges tulajdonközösség

szabályai nyerne alkalmazást. Természetesen csak abban az esetben, ha a társasháztulajdon és a tulajdonközösség szabályai egymástól eltérnek.

Az alapító okirat tartalmának kötelező ereje a társtulajdonosokkal szemben az ügyleti megállapodás tényében rejlik. Ez az okirat a telekkönyvbe is bekerül, illetve annak kiegészítő része. Innen magyarázható, hogy a a társtulajdonosokat és azok külön jogutódait az alapító okirat és annak változtatásai még akkor is kötik, ha az a telekkönyvbe szabályellenesen nem került be. A törvény nem mentesít ez utóbbi esetben sen. / 5.-ik par. / Ez a szabály összefüggésben áll joggyakorlatunkal, amely szerint a telekkönyv megtekintésének elmulasztása telekkönyvi rosszhiszen. / K. 594/1925 /

IV. A társasháztulajdon társasági jellegéből és a harmadik személyekkel valamint a ható-

ságokkal való ügyintézés lehetővé tételéből folyik a társtulajdonosok képviselő kirendelési kötelezettsége. De következik ez a köteletség a társasháztulajdon azon fogalmi meghatározásából is, mely szerint a társasháztulajdon lényegileg szervezett tulajdonközösség, vagyoni célú magánjogi társaság.

A közös képviselő kirendelésének kötelezettsége azonban természetesen nem avatja a társasháztulajdont jogi személyre, vagyis nem ruházza fel jogképességgel.

Eppen ezért a társtulajdonosok nincsenek feljogosítva közös név viselésére. Lehet ugyan a társak között jogi személy, az sem kizárt, hogy az egész társasház egy jogi személy tulajdonát képezi. A társasház azonban nem lehet jogi személy létesítési módja.

Képviselőül a társak akár egy akár több képviselőt rendelhetnek ki. / 10 par. / Ha a kép-

viselő kirendelését elmulasztja a kirendelést a telekkönyvi hatóság fogantatosítja, bármelyik társ kérelmére. A képviselő kirendelését, valamint a személyekben beálló változást a telekkönyvi hatóságnak be kell jelenteni. Több képviselő kirendelése esetében ezek szótöbbséggel határoznak.

A közös képviselő megbízatásának tartama az alapító okiratban van megállapítva, három évnél hosszabb nem lehet. / 10. par. /

" Fontos okból " a társak az alapító okiratban meghatározott módon, erre vonatkozó rendelkezés hiányában szótöbbséggel határozattal visszahívhatják.

Kérdés, hogy mit kell " fontos ok " alatt érteni. Tekintettel a képviselői megbízás bizalmas jellegére, helyesnek látszik a " fontos ok " alatt a szintén bizalmason alapuló megbízás visszavonására vagy a szolgálati szerződés azonnali felmondásra alapuló szolgáló okokat ilyenekül tekin-

teni. Ha például a képviselő kötelességének nem tesz eleget, anélkül a társtulajdonosok érdeke veszélybe forog, a képviselet visszavonható stb.

Bármilyen módon szűnjék is meg a képviselet, a képviselő haladéktalan teendőket mindaddig ellátni tartozik, míg a tulajdonostársak új képviselőt ki nem rendelhetnek.

A képviselő a 10. par. 3.-bek. -e értelmében a tulajdonostársakat úgy a hatósággal, mint a harmadik személyekkel szemben minden jogügyletben és jogcselekményben, melyek a társasház közös ügyeinek kezelésével rendszerint együtt járnak, képviseli.

Habár a törvény erről nem rendelkezik is, kifejezetten, itt cselekmények alatt mulasztásokat is kell érteni. Ha tehát a képviselő a hatóságokkal vagy harmadik, ellenérdekű személlyel szemben valamely cselekményt elmulasztott, a társtulajdonosok ennek következtében beálló felelő-

ségüket nem háríthatják el a véletlenre történő hivatkozással.

A képviselő, vagy a képviselői szerv hatáskörét vizsgálva, figyelembe vehetjük, a kereskedelmi jog rokon intézményeit. Ennek a két jogág szoros kapcsolata és kölcsön hatása következtében semmi akadálya sincs.

A közös képviselő hatásköre nem felel meg a cégvezető kiterjedt hatáskörének, hanem annál lényegesen szűkebb. A képviselő hatásköre épp úgy mint a kereskedelmi általános meghatalmazotté, az ingetlen egész vagy részbeni elidegenítésére vagy megterhelésére nem terjed ki. / Kt. 43 / Perceket a társak nevében nem tehet folyamatba. Olyan ügyben azonban amely a képviselő hatáskörébe tartozó valamilyen eseményre vagy mulasztásra vonatkozik, perbeidézhető, vagy önmagától is perbe állhat.

A képviselő 10. par.-ban foglalt hatásköre minimális hatáskör, vagyis a társtulajdonosok ha-

tározata alapján tágitható. Abból, hogy minimális hatáskör következik, hogy nem szűkíthető.

A képviselő hatásköre egyes nézetek szerint / Dr. Fehérvári/ kizárólagos, ami azt jelenti, hogy a tulajdonos társak nem járhatnak el a képviselő hatáskörén belül. A törvény a képviselő hatásköréről szóló 10. par.-a azt a felfogást látszik támogatni. A társ a többieket kötelezően nem járhat el, hiszen a képviselő valamennyi társat képviseli. Ha mégis eljár valamelyik tulajdonostárs, cselekményeit a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell elbírálni,.

A másik szerv a közgyűlés, amely azokban a közösségből folyó ^{ek}ügyben amelyek, a törvény illetve alapító okirat rendelkezései értelmében nem tartoznak a közös képviselő hatáskörébe van hivatva dönteni. A közgyűlés szavazattöbbséggel határoz, szavazategyenlőség esetén az elnök dönt.

Az a vélemény amelyhez az elnök járul határozat-

tá emelkedik.

A társtulajdonosok külön jogaira a közgyűlés nincs befolyással.

A 10.-ik par. utolsó bekezdése értelmében a közgyűlés összehívására vonatkozólag az alapító okirat intézkedik. Akkor hívandó össze, amidőn a társasház kezelése azt megkívánja.

Összehívandó a közgyűlés például az épület vagy épületrészek karbantartása, helyreállítása, használata stb. tárgyában felmerült oly kérdések tisztázására, melyekre vonatkozólag sem az alapító okirat, sem ad utmutatást, sem a képviselő nem képes rendelkezni.

Ugyancsak össze kell hívni a közgyűlést a közös képviselő kirendelésekor, visszahíváskor, a képviseleti szervezetben beálló változásokkor stb.

A tulajdonostársak egymásközötti elszámolás nem tartozik a közös képviselő hatáskörébe, mind-

anellett külön ügyletbe vagy az alapító okiratba foglalt ily rendelkezés hatályos lesz.

A törvény 6. par.-a szerinti társasháztulajdont csak valamennyi tulajdonostárs beleegyezésével lehet megszüntetni. A megszüntetést a telekkönyvi hatóságtól kell kérni, s a ^{mellékelni} kérelemhez kell valamennyi társ beleegyező nyilatkozatát.

Ezek közül csak egynek is hiánya a kérelem teljesítésének hatékony akadálya.

Ha az összes társtulajdoni jutalék egy kézben egyesülnek, a jogosult kérelmére szintén megszűnik a társasháztulajdon. A társasháztulajdon létesítésekor a rendes telekkönyvi állapot megbolygattatik, megszűnésekor pedig helyre áll.

Ez esetben ugyanis a telekkönyvi hatóság új telekkönyvi betétet nyit a telekkönyvi rendtartás szabályainak megfelelően. Ilyenkor az egyes tulajdoni illetőségekre szerzett jogok a helyükbe lépő eszményi hányadokra szállnak át.

Ha az összes társasháztulajdoni illetőségek egy kézben egyesülnek az egyes illetőségeket terhelő jelzálogi terhek csupán az illetőségnek megfelelő, illetve annak helyébe lépő esznei hányadot terhelik, nem az egész ingatlant. A 1927: 35 tc. 26.par. alapján azonban a tulajdonos kérheti a terheknek az egész ingatlanra való kiterjesztését.

Ezen rendelkezéseket tartalmazza a törvény és a rendelet a társasháztulajdon megszüntetésére vonatkozólag. Ezeken felül mindazon jogi tények szüntetik meg a társasháztulajdont melyek a telekkönyvi tulajdont és a rendes tulajdonközösséget

VI. Sárffy szerint a társasháztulajdon a magyar magánjog speciális és igen bonyolult intézménye. Valóban, hiszen társasháztulajdonos illetősége két egymástól el nem választható alkotó elemből áll: egyik a társasház ingatlanának mint egésznek eszményi hányada, a másik pedig, a külön tulaj-

donban levő építményekhez való jog.

A társasháztulajdon belső természeténél fogva hosszabb időre létesül. Így ez a jogintézmény ma még ritkán képezi bírói megítélés tárgyát.

Valószínű azonban, hogy az élet majd igen sok idevágó kérdést vet fel, amelyeknek tisztázása a jogtudomány és a bírói gyakorlat feladata lesz.

F O R R A S O K

1. Dr Zachár Gyula: A Magyar Magánjog Alaptanai.
 2. Dr Zachár Gyula: Folyezetek Legujabb Magánjogunk köréből.
 3. 1924: XII.tc. A társasháztulajdonról.
 4. 30.000/1925 I. M. sz. rendelet a társasháztulajdon telekkönyvezéséről.
 5. Kolosvári Bálint: Magánjog.
 6. Toth Lajos: Magyar Magánjog.
 7. Szladits: A magánjogi birói gyakorlat.
 8. Szladits: A magyar magánjog vázлата.
 9. Nizsalvoszky: Magánjog II. Dologi jog.
 10. Sárffy: Magánjogi alapismeretek.
 11. Szladits: Dologi jog.
 12. Dr Dános: Háztulajdonos, lakó, házfelügyelő.
- Magyar Jogi Szemle 1924- 40
- Magánjog Tára 1924-40
- Jogi Hirlap 1924-40

Magánjogi döntménytár.

Dr Szende Péter: Az utolsó évtized élő jogszabályai III. Magánjog.