
Társasházak – indokolt a jogi személyiség?

Jávorszki Olga*

A tanulmány a társasházak jogképességének terjedelmét vizsgálja, a relatív jogképesség problematikájára fókuszálva. A Jsznytv. innovatív koncepciója alapján, felveti azt a kérdést, mennyiben lehet célszerű az intézmény jogi személyiséggel való felruházása. Mindezt egyrészt a hatályos jogszabályok nyelvtani és teleológiai értelmezése útján, másrészt a bírói gyakorlat előhívásával. További feltevés: mi az egységes jogi személy nyilvántartás valódi célja? Az írás a témát illetően csupán érintőleges, a terület egy átfogóbb és mélyebb doktori kutatás tárgya a továbbiakban.

Kulcsszavak: társasházak, relatív jogképesség, jogi személy, abszolút jogképesség, jogképesség terjedelme.

Condominiums – is legal personality justified?

This study examines the scope of the legal capacity of condominiums, focusing on the problems of relative legal capacity. Based on the innovative concept of the Jsznytv., it raises the question to what extent it might be appropriate to endow the institution with legal personality. This is done, on the one hand, by means of a grammatical and teleological interpretation of the legislation in force, and on the other hand, by drawing on judicial practice. A further question arised: what is the real purpose of a single register of legal persons? This paper is only tangential on these matters. The topic is subject of a more comprehensive and in-depth doctoral research.

Keywords: condominium, relative legal capacity, legal entity, absolute legal capacity, scope of legal capacity.

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2024.3.120>

1. Bevezetés

A társasházi törvény húsz éves évfordulójának elérésevel 2023-ban, több területet is érintve, változtatásokat kívánt bevezetni a jogalkotó. Az egyik legnagyobb mérföldkő az egységes jogi személy nyilvántartás¹, – amely a cégek, a civil szervezetek és más jogi személyek eddig különálló nyilvántartásait hivatott felváltani - 2023. július 1-jén tervezett hatálybalépése, egyidejűleg a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) végelszámolásra és kényszertörlésre vonatkozó szabályainak hatályon kívül helyezése lehet. Az egységes nyilvántartási rendszert túlmenően az automatikus döntéshozatal megvalósítása is fő célkitűzése a törvénynek, azonban

* Bírósági fogalmazó, Debreceni Járásbíróság

¹ A jogi személyek nyilvántartásáról és a nyilvántartási eljárásról szóló 2021. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Jsznytv.)

mindezek kivitelezésére több idő bizonyult szükségesnek, így a hatálybalépést 2026. január 1-re halasztották el.² Az új törvény alapján a társasházak jogi személynek minősülnek.³

A módosítás bejelentése a lakosság egy részében nagy felháborodást idézett elő. A Facebook közösségi hálón megjelent egy olyan futótűzként terjedő bejegyzés, amely szerint a társasházi reform a magántulajdon elkobzására irányul. Ennek következtében, a törvény hatálybalépésétől a társasházi öröklások is a közös tulajdon tárgyai lesznek, felszámolva azok magántulajdoni jellegét. A korábbi tulajdonosok csak használati joggal rendelkeznek majd az ingatlanok felett. A keringő dezinformációkat több napilap / szakcikk is megkísérelte kiküszöbölni, az új koncepció mögötti valós jogalkotói szándékot kideríteni.⁴ A Társasházi Háztartás szaklap egy 2023. április 12. napján megjelent cikkében Kiss Balázs Károly, a szaklap jogi szakértője, a társasházak és azok jogi személyiségével összefüggő kérdésekre adott egyik válaszában azt nyilatkozta, hogy az öröklások jelenleg sem képezik a társasházak saját vagyonát, s ez várhatóan így is marad.⁵ Álláspontom szerint, mindez felvet két fontos kérdést.

Egyrészt, rendelkezik-e a jogalkotó a Jsznytv. útján olyan jogkörrel, hogy a társasházakat ténylegesen felruhazza jogi személyiséggel, vagy csupán a nyilvántartás transzparenszé tétele érdekében, esetleg egyéb okból sorolhatja azokat a cégekkel és más civil, valamint egyéb szervezetekkel együtt a jogi személy fogalmi meghatározása alá. Az anyagi jogszabályok azok, amelyek lehetőséget teremtenek ily jellegű módosítás alkalmazására. Meghatározzák az adott jogintézményre vonatkozó jogokat és kötelezettségeket, illetőleg megtöltik tartalommal az életviszonyokat. A Jsznytv. a társasházak esetében nem minősül annak. Egy jogszabály rendeltetésének meghatározásához támpontot adhat a preambulum, így indokolt lehet annak vizsgálata. Az egységes jogi személy nyilvántartás vonatkozásában erre még a későbbiekben visszatérek.

Másrészt, egy bizonytalan és ambivalens jogszabályi megfogalmazás, már implementálása kezdetén mennyiben vezethet eltérő ítélkezési gyakorlat kialakulásához még akkor is, ha a bírák a jogi normákat azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik.⁶ Ez alatt azt értem, amikor egy

² <https://blogs.dlapiper.com/advocatus/2023/06/halasztasra-kerult-az-egyseges-jogi-szemely-nyilvantartas-hatalybalepese/> (2024.02.26.)

³ Jsznytv. 2. § (1) bekezdés, 3. § 2. pont

⁴ Lásd bővebben: <https://www.vg.hu/ingatlan/2023/04/szajrol-szajra-terjed-kozos-tulajdon-lesz-a-tarsashazi-lakas-a-szakerto-most-tisztazta-a-helyzetet>, <https://magyarnemzet.hu/belfold/2023/04/megnyugodhatnak-a-tarsashazakban-elok-nem-valtoznak-a-tulajdonviszonyok>, <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20230414/egyelore-nem-valnak-jogi-szemelye-a-tarsashazak-609294>.

⁵ <https://www.tht.hu/hirek/kerdesek-es-valaszok-a-tarsashazak-jogi-szemelye-valasaval-kapcsolatban/1805> (2024.02.26.)

⁵ <https://www.tht.hu/hirek/kerdesek-es-valaszok-a-tarsashazak-jogi-szemelye-valasaval-kapcsolatban/1805> (2024.02.26.)

⁶ Alaptörvény 28. cikk: A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és

az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulumát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat

jogszabály ugyan nem rögzít egy jogi tételt szó szerint, azonban annak nyelvtani és / vagy teleológiai értelmezése mégis konkurál az anyagi jogszabályokkal, teret engedve egy kiterjesztő jogalkalmazói szövegértelmezésnek. Még konkrétan: miért van szükség arra, hogy a Jszytv. valamennyi jogi entitást jogi személyként deklaráljon? A jogszabály enélkül nem tudná elérni célját? Amennyiben a cél egy egységes nyilvántartás megteremtése, szükségtelen lehet a jogi személyiség belevonása ott, ahol nem minden szervezet minősül annak.

A tanulmány a feltörekvő jogalkotói szándéokra és új koncepciójára épül, ténylegesen arra keresve a választ, hogy a Jszytv. befolyásolhatja-e a társasház (jelenleg nem létező) jogi személyiségét és ezzel annak jogképességét. Ehhez szükségesnek tartom a jogi személyiség elemzését, valamint a jogképesség szerepének rögzítését. A jogképesség relatív fajtája hatással van a bírói gyakorlatra is: az nem mindig nyilvánul meg, megléte vagy hiánya esetről esetre dől el, ennek okán jogalkalmazási nehézségeket okozhat. Emellett a társasházakat jelenleg az ingatlan-nyilvántartás tartja nyilván.⁷ A jogalkotó vajon ki szeretné azokat emelni az ingatlanok közül, nyilvántartásukat a bíróságokra bízva?

Fontos megjegyezni, hogy az írás e témakört csak érintőlegesen vizsgálja és mutatja be. Célja inkább a téma iránti érdeklődés felkeltése, valamint a jogalkotói cselekvés súlyának fókuszba helyezése, mintsem a kérdések teljeskörű és részletes megválaszolása. Ugyanakkor, megítélésem szerint, a jogintézmény egy mélyrehatóbb kutatás tárgya lehet. A társasház évtizedek óta működik jelenlegi formájában⁸, szabályozása eddig talán nem adott okot átfogó reformok megfontolására, azonban ez nem jelenti azt, hogy a gyakorlatban egy jól funkcionáló jogi entitás.

Véleményem szerint, érdemes lehet megvizsgálni, indokolt-e a jogintézmény jogi személyiséggel való felruházása, jogképességének kiterjesztése, ezzel egy stabilabb lábakon álló és kiszámíthatóbb szervezeti forma kialakítása. Habár a téma nem innovatív ilyen szempontból, mégis, úgy vélem, megoldást kell találni az egységes jogi személy nyilvántartás mögötti bizonytalanságok kiküszöbölésére, és ezzel „tisztázni” a társasházak helyzetét.

2. Mi a társasház?

A társasház alapvetően nem tekinthető egy új keletű intézménynek, már a római jogban is megjelent *communio pro partibus divisis*, avagy emeletjog formájában.⁹ Első társasházi törvényünk – amely a jogintézmény jelenlegi formáját először szabályozta – az 1924. évi XII. törvénycikk volt. Ezzel létrehoztak egy olyan speciális jogi konstrukciót, amelyben a magántulajdon önálló és közös jellege keveredett

indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

⁷ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 2. § (1) bekezdés, 12. § b) pont

⁸ Lásd a következő fejezetben.

⁹ Kiss Gábor: *A társasházi törvény magyarázata*, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2017, 9. o.

egymással, az építmény egyes részein a lakók kizárólagos, míg más részein a többi lakóval együttes tulajdonjogot szereztek. A szabályozás másik alapját a társasház tulajdon telekkönyvezéséről szóló 30.000/1925. IM rendelet képezte, amely a mai ingatlan-nyilvántartás előzményének tekinthető.¹⁰

Egyetértve Macher Gáborral és a cikkében hivatkozott Sándor Istvánnal, a társasházak működéséből fakadó alapvető rendellenességek már a kezdetek kezdetén jelentkeztek azzal, hogy ezt a komplex, egyedülálló jogi konstrukciót bevezették a jogrendszerbe. A törvénycikk már első formájában rögzítette a társasházakra ma is jellemző, szinte valamennyi sajátosságot, úgy, mint a közös képviselő jogállását, valamint a megválasztásának és a képviseletének módját, illetőleg a közgyűlés intézményét, azonban a társasházak jogképességét nem érintette. A jogképességről elsőként az 1997. évi CLVII. törvény rendelkezett, amikor a társasházak szervezeti jellegének megerősítésére törekedett.¹¹

A társasházakra vonatkozó legfontosabb anyagi jogi rendelkezéseket a társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) tartalmazza, amely rögzíti azt is, hogy háttérjogsabályként a Ptk. Alkalmazandó.¹² A társasház tulajdon fogalmát a Ptk. határozza meg, a Tht. csupán utal arra, hogy mi minősül társasház tulajdonnak.¹³ Anélkül, hogy a Ptk. vonatkozó szakaszát szó szerint ismertetném, elengedhetetlennek tartom meghatározni a társasház fogalmi ismérveit: 1. ingatlan 2. alapító okirat 3. műszaki megosztottság 4. önálló lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség - amelyekből az ingatlanok *legalább* kettőt kell tartalmaznia, bármilyen összetételben 5. külön tulajdon – amely a 4. pontban variálható ingatlan típusokra vonatkozik 6. közös tulajdon – ide tartozik minden egyéb, külön tulajdonként nem definiált épületrész, épületberendezés, helyiség és lakás.¹⁴

Ebből következően, szükséges egy alapító okirat (nem alapszabály vagy létesítő okirat), amelyben az alapítók (vagy egyszemélyi alapító¹⁵) megjelölnék legalább két, műszakilag megosztott¹⁶, külön tulajdonként bejegyezhető ingatlant. Ez lehet lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség¹⁷. Minden egyéb, a külön tulajdon körébe nem sorolt ingatlanrész, például lépcsőház, biciklitároló, előtér vagy éppen a sok esetben problematikus, közös légtérben elhelyezkedő teremgarázs összessége, az alapítók osztatlan közös tulajdonába kerül, amelyből minden alapító tagot főszabály

¹⁰ Macher Gábor: *A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk*, Jogtörténeti szemle, 02 (2016), 58. o.

¹¹ Kiss: *i.m.* 10-11. o.

¹² Tht. 4/A. §

¹³ Tht. 56. § 1. Társasház: a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület

¹⁴ Ptk. 5:85. § (1) bekezdés

¹⁵ Tht. 5. § (2) bekezdés

¹⁶ A műszaki megosztottság jelenti egyrészt, hogy van egy olyan épületszerkezet, ami a két ingatlant egymástól elválasztja – így például a teremgarázs, ahol többnyire csak egy festett csík választja el egyiket a másiktól, nem lehet önálló ingatlan, így külön tulajdon tárgya sem; az ingatlanok a társasház közös tulajdonú részeiből, valamint a közterület felől önállóan megközelíthetők; alkalmasak a rendeltetésüknek megfelelő célra és habár a kommentár nem tartalmazza, véleményem szerint ide tartozik az is, hogy külön mérőórákkal rendelkeznek. Lásd bővebben: Horváth Gyula: *Nagykommentár a társasházakról szóló 2003. évi CXIII. törvényhez*, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2018.

¹⁷ Tht. 5. § (1) bekezdés

szerint, a külön tulajdoni hányadának megfelelő tulajdoni illetőség illet meg. A külön tulajdonként definiált ingatlan, és a hozzá tartozó közös tulajdoni rész együttesen minősül önálló ingatlannak¹⁸, azok kizárólag együtt ruházhatóak át más személyre.¹⁹

Amennyiben valaki még nem vett el a fogalmi meghatározások rengetegében, – tovább cizellálva a helyzetet – meg kell említeni az Inyvt.-t is. Az Inyvt. meghatározza, hogy mi tekintendő önálló ingatlannak.²⁰ A törvény végrehajtási rendelete rögzíti az épület fogalmát²¹, kimondja, hogy társasház csak lakó- vagy nem lakás céljára szolgáló épület lehet.²²

Végezetül, - bár logikailag ildomosabb lett volna ezzel kezdeni - indokolt tisztázni az ingatlan fogalmát is, amikor társasházat szeretnénk alapítani. Társasház csak ingatlanon létesíthető, ezért külsőleg egy laikus számára ingatlannak látszó, de a dologi jog szabályai szerint ingónak minősülő, például pavilonok meghatározott csoportján nem. Ingatlannak minősül az olyan építmény, amely alkotórészi kapcsolatban áll az alatta lévő földrészlettel.²³

Mi sem érzékelteti szemléletesebben a társasházak szabályozásának fragmentált voltát, mint a már felsorolt jogszabályok és azok részletszabályainak összessége, hiszen csupán ahhoz, hogy a társasház fogalmát ténylegesen meg tudjuk határozni, valamennyi együttes összevetése szükséges. A gyakorlatban ugyan nem jellemző, de a fentiekből következik, hogy akár ikerházra is alapítható társasház, vagy egy földrészleten fennálló, emeletes családi házak meghatározott csoportjára, amennyiben a fentebb taglalt valamennyi követelménynek eleget tesznek.

A Tht. szerint nem, de a Ptk. alapján egyértelműen megállapítható, hogy a társasház a közös tulajdon egyik speciális alakzata.²⁴ Mindez következik abból is, hogy közös tulajdon megszüntetése során a Ptk. egy sorrendet állít fel a gyakorló bírák számára, ahol a társasház alapítás a harmadik helyet foglalja el²⁵ – ebben az esetben az alapító okiratot a bíró készíti el (a keresetlevélhez csatolt tervezet alapján), amelyet az ítélet rendelkező része rögzít.²⁶

Összefoglalva, a társasház egy olyan társulás, amelyben rendszerint több személy vesz részt, kizárólagos és közös tulajdoni elemekkel. A legfontosabb

¹⁸ Ptk. 5:85. § (3) bekezdés

¹⁹ Horváth: *i.m.* A külön tulajdon és a közös tulajdoni hányad jogi egysége

²⁰ Inyvt. 11-13. §: földrészlet és egyéb önálló ingatlan, mivel önállóan csak az itt felsorolt ingatlanok jegyezhetőek be az ingatlan-nyilvántartásba, ami pedig nem minősül egyéb önálló ingatlannak, csak a földrészlettel együtt tüntethető fel az Inyvt.-ben. Társasházi külön tulajdon tárgyát csak önálló ingatlan képezheti, így amely ingatlanrész nem tesz eleget ez utóbbi fogalmi elemeinek, az csak közös tulajdon tárgya lehet. A közös tulajdonba tartozó ingatlanrészeket a földrészlettel együtt kell nyilvántartani a társasházi törzslapon, míg a külön tulajdon tárgyát képező területeket a társasházi külön lapon kell feltüntetni a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

²¹ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 51. § (4) bekezdés

²² Tht. 56. § 1.

²³ Horváth: *i.m.* 1. A társasháztulajdon fogalma

²⁴ Ptk. 5:85. § (5) bekezdés: A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni

²⁵ Ptk. 5:84. § (5) bekezdés

²⁶ Tht. 8. § (1) és (3) bekezdés

szabályokat az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat²⁷ határozza meg. Mindemellett a közös rész fenntartásáért és kezeléséért a tulajdonosok közös költséget fizetnek²⁸, egymással együttműködnek (például közgyűlésen vesznek részt)²⁹, a döntéseket együtt hozzák meg. Kénytelenek így tenni, a közös tulajdon e formája ilyen keretek között igazolható és működtethető. Máskülönben, egy lehetséges alternatíva a kertes ház, amellyel mindez elkerülhető.

A fogalmi ismérvek boncolgatása, meglátásom szerint, több okból is szükségszerű. Egyrésztől, így realizálható a társasházi jogi konstrukció speciális jellege és jellemzői. Másrésztől, a jogintézmény összevethető a következő fejezetben felvázolt, jogi személyiségre vonatkozó legfontosabb sajátosságokkal. Mindez támpontot adhat azzal kapcsolatban, hogy szükséges-e a(z) (anyagi) jogi személyiség, amellyel adott esetben már a lakásszövetkezetekkel³⁰ eshetne – egyes elemeiben – egy tekintet alá. Véleményem szerint, a jogintézmény ez utóbbival való részletes összehasonlítása is indokolt a végső következtetések levonásához, azonban a tanulmány terjedelmi korlátai ezt nem engedik meg.

3. A jogi személyről általában

A Ptk. Harmadik könyvében definiálja azon általános jogokat és kötelezettségeket, amelyeket valamennyi jogi személyre alkalmazni kell a *lex specialis derogat legi generali* római jogi alapelv figyelembevételével.³¹ A törvény a kötelmi jogra jellemző, szerződéses szabadság elvéből kiindulva alapvetően diszpozitív jellegű rendelkezéseket fogalmaz meg a jogi személyre vonatkozóan, teret engedve az alapítóknak akaratauk érvényesítésére. Azonban bizonyos, garanciális jellegű, kógens követelményeket is megállapít annak érdekében, hogy a jogintézmény annak funkciójával és rendeltetésével összhangban, visszaélésektől mentesen tudjon működni.³²

A kogencia a jogi személy olyan ismérvei tekintetében jellemző, amelyek feltétlen érvényesülést igénylő követelmények. Ilyen ismérvek hiányában semmisség sem állapítható meg, nélkülük jogi személy nem alapítható. A feltételek egyike a típuskényszer, jogi személy csak törvényben meghatározott formában, törvény által nem tiltott tevékenység folytatására, és cél elérése érdekében alapítható és működtethető.³³ Nem célom a tanulmányt törvényi szöveg idézése útján tartalommal megtölteni, azonban az előbbi mondat olyan kardinális

Az SZMSZ tartalmazza például a közös költség megfizetésére vonatkozó szabályokat, illetve milyen szervei vannak a társasháznak, annak hatásköreit, jogait, kötelezettségeit. Lásd: Tht. 13. §

²⁸ Tht. 24. § (1) bekezdés

²⁹ A közgyűlésen a tulajdonosok például meghatározhatják a közös tulajdonba tartozó ingatlanrészek birtoklására, használatára és hasznosítására vonatkozó szabályokat, ezzel elkerülve, hogy valamely tulajdonos olyan tevékenységét végezzen, amellyel a többi tulajdonos érdekét veszélyeztetné vagy nyugalmát zavarná. Lásd: Tht. 23. §

³⁰ A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lkt.) 2. § (1) és (3) bekezdés

³¹ Ptk. 3:3. § A jogi személyek általános szabályainak alkalmazása

³² Vékás Lajos: A diszpozitív szabályozás elve és az elv kérdőjelei a gyakorlatban, *Magyar Jog*, A Magyar Jogász Egylet Folyóirata, 7-8. (2018), 386-388. o.

³³ Ptk. 3:1. § (4) bekezdés

jelentőségű, hogy minden szavának teljesülnie kell, ha jogi személyről beszélünk. További követelmény az önálló név, a tagoktól / alapítóktól elkülönült vagyon, székhely és szervezet³⁴, valamint a nyilvántartásba vétel.³⁵ A jogi személy harmadik sarkalatos jellemzője az abszolút jogképesség³⁶ és az elkülönült helytállási kötelezettség.³⁷

A fentiekből levezethető, hogy a jogalkotó egy olyan önálló entitást alkotott a jogi személy jogrendbe való bevezetésével, amelynek az egyes személyektől elszeparált apparátusa, saját vagyona, konkrét neve és célja, saját székhelye és felelőssége, valamint olyan képessége van, hogy a polgári jogi jogviszonyokban önállóan és teljeskörűen felléphet.

Amennyiben ezen ismertetőjegyeket levétítjük a társasházra, láthatjuk, hogy annak rendeltetése teljesen más. A felsorolt fogalmi elemek egyikével sem rendelkezik direkt módon. Alapvetően egy speciális, közös tulajdonnal összefüggő konstrukcióról, egy jogközösségről van szó. Egy ilyen jogközösségbe jogalanyok meghatározott csoportja jellemzően lakhatás, befektetés, üzlet vagy egyéb cél elérése végett kapcsolódik be anélkül, hogy a társasházi közösségben résztvevő más jogalanyokkal ezt a célt előre meghatározta volna.

Szigorú nyelvtani értelmezés alapján a társasháznak is van egy konkrét célkitűzése. Azonban annak természete alapvetően eltérő, s az alapítók nem társítanak hozzá olyan egyéb szervezeti elemeket, amelyeket törvény jogi személy esetén viszont megkövetel. Más szavakkal, a társasház sajátos mivolta a magántulajdon önálló és közös formájának jogi igazolására szolgál, ami alapján a külön tulajdonnal rendelkező jogalanyok meghatározott és törvényben biztosított jogcím alapján használhatják és rendelkezhetnek a közös tulajdon meghatározott részével amellet, hogy kizárólagos tulajdonuk is van. Következtetésül, egy társasházi közösségbe valamennyi, természetes, jogi és jogi személyiséggel nem rendelkező jogalany bekapcsolódhat (a tulajdonközösség alapvetően nem zárt), valamilyen egyéni cél megvalósítása végett külön tulajdonra tehet szert azzal, hogy az alapító okiratban külön tulajdonként meg nem határozott épület részek tekintetében a többi jogalannyal osztatlan közös tulajdont szerezhet.

A Ptk. a jogi személyek körében külön nevesíti a gazdasági társaságokat, az alapítványt, a szövetséget, az egyesülést és az egyesületet, valamint a törvény tartalmaz rendelkezéseket az állam, mint jogi személy polgári jogi jogviszonyokban való részvételére is. Megállapítja azt is, hogy a más jogszabályban meghatározott jogi személy típusokra is alkalmazandóak a törvény jogi személyre vonatkozó általános rendelkezései, – ilyen például a már említett lakásszövetkezet – beleértve az olyan jogi személyiséggel nem rendelkező jogalanyokat is, amelyeknek jogszabály polgári jogi jogalanyiságot biztosít. A jogi személyre vonatkozó kógens

³⁴ Csehi Zoltán, Faludi Gábor, Gárdos István, Gárdos Péter, Graf Fülöp Gyöngyi, Kemenes István, Kisfaludi András, Lábady Tamás, Lenkovic Barnabás, Menyhárd Attila, Orosz Árpád, Parlagi Mátyás, Szeibert Orsolya, Székely László, Tókey Balázs, Vékás Lajos: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez* (szerk.: Vékás Lajos, Gárdos Péter), Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2021, Harmadik Könyv Első Rész, A jogi személy kritériumai

³⁵ Ptk. 3:4. § (4) bekezdés

³⁶ Ptk. 3:1. § (1)-(2) bekezdés

³⁷ Ptk. 3:2. § (1) bekezdés

rendelkezéseknek, fogalmi elemeknek azonban valamennyinek eleget kell tennie.³⁸ Ebből következően nem kizárt annak lehetősége, hogy más jogszabály egy újabb jogi személy típust hozzon létre. Felruházhathatja meghatározott ismertetőjegyekkel, vagy jogi személyiség nélkül polgári jogi jogalanyiságot deklarálhat. Azonban a Ptk. jogi személyre vonatkozó általános, eltérést nem engedő rendelkezéseinek minden esetben érvényesülniük kell. Fontos kihangsúlyozni, hogy polgári jogi jogalanyiság, ennek következtében a Ptk. jogi személlyel kapcsolatos általános normái a polgári jogi viszonyokra jellemzőek, más jogágakra nem hatnak ki.³⁹

A Tht.-t és a Ptk. jogi személyre vonatkozó rendelkezéseit összevetve, az a következtetés vonható le, hogy a jogi személlyel kapcsolatos követelményeknek a társasház jelenlegi formájában nem felel meg. Azt voltaképpen teljesen át kellene alakítani ahhoz, hogy a Ptk. vagy a Tht. jogi személynek tudja nyilvánítani. Ebben az esetben is szükséges lehet beilleszteni egy már létező jogi személy típusba. Egy másik megoldás lehet az, hogy a társasházzal a jogalkotó egy új jogi személy típust alkot. Ez azonban tovább bonyolíthatja a jogintézménnyel összefüggésben kialakult ítélkezési gyakorlatot. Habár a társasháznak vannak olyan paraméterei, amelyek jelentéstanilag megfelelhetnek a jogi személy valamely attribútumának, – mint a közös képviselő és a vezető tisztségviselő, a közgyűlés és a döntéshozó szerv, vagy a közös költség és a vagyoni hozzájárulás – a közös cél és rendeltetés, amellyel az előbbi direkt módon nem vagy más minőségben rendelkezik, meggátolhatja azt, hogy tartalmilag azok azonos megítélés alá essenek.

Akkor merre az előre? Álláspontom szerint, jogtechnikai szempontból nem okozhat nehézséget a társasházi intézmény jogi személlyé való alakítása. Az előző bekezdésben példaként rögzített alapítási elemek szerkezetileg a társasháznál is szerepelnek. A társasháznak van saját neve, székhelye, szervezete, az ingatlanügyi hatóság nyilvántartásba veszi, a közös költség a tagoktól elkülönült (és alapító) vagyon lehet. Tagjai a tulajdonosok, célja az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek kezelése. Úgy tűnik, a tartalmi elemek meghatározó része rendelkezésre áll. A társasháznak azonban nincs ügyvezető szerve, a közgyűlés csupán egy döntéshozó szerv. Az alapító vagyon nem követelmény a társasház nyilvántartásba vételéhez, és valamennyi társasháznak csak egy absztrakt alapítási célja van (ez mondjuk ugyanúgy igaz a lakásszövetkezetre⁴⁰). Nincs konkrét ellenőrző szerve, számvizsgáló bizottságot csak huszonöt albetétszám felett kötelező létesíteni.⁴¹ Ezzel a bekezdéssel látszólag ellentmondtam az előzőnek, azonban hadd fejtsen ki bővebben.

Miként említettem, a társasházi jogintézményt át kell alakítani ahhoz, hogy jogi személy legyen. Erre a következő lehetséges alternatívát tudom elképzelni:

1. A jogalkotó felruházza a közös képviselőt / intézőbizottságot (a továbbiakban: közös képviselő) ügyvezetői (vezető tisztségviselői) jogkörrel, aki a kontraktuális

³⁸ Sárközy Tamás: Típuszabadság - típuskényszer a szervezetek jogi megjelenítésénél, *Gazdaság és jog*, 7- 8. (2013), 9-14. o.

³⁹ Csehi, Faludi, Gárdos I., Gárdos P., Grafli Fülöp, Kemenes, Kisfaludi, Lábady, Lenkovics, Menyhárd, Orosz, Parlagi, Szeibert, Székely, Tókey, Vékás: *i.m.*, 1. A jogi személy jogképességének fogalma

⁴⁰ Lkt. 2. § (1) bekezdés

⁴¹ Tht. 27. § (2) bekezdés

felelősség szabályai szerint felel az általa okozott károkért a társasházzal szemben. Indokolt lehet ez esetben a közös képviselőre vonatkozó szabályok szigorítása, ki lehet közös képviselő. Hatékonyabb megoldás lehet, ha olyan személy / szerv végzi a közös képviselőt minden esetben, aki / amely tevékenységét üzletszerűen gyakorolja, rendelkezik a szükséges kompetenciákkal a társasházkezeléssel összefüggésben. Mindezzel elkerülhető lehet, hogy a társasházi épület teljesen elamortizálódjon, megőrizve értékállóságát és kedvező piaci helyzetét.

2. A társasházi közös költség a tagoktól elkülönült társasházi vagyon. Alapításkor a külön tulajdoni hányadhoz mérten meghatározott összeg befizetése szükséges, amely biztosítékul szolgálhat arra az esetre is, ha a jövőbeni esedékes havi közös költség összeg nem kerül megfizetésre. Indokolt lehet egy minimum tőke meghatározása az aktuális piaci viszonyoktól és a közös tulajdont érintő költségektől függően, minimum egy évre levetítve.
3. Alapítási célként célszerűnek tartok olyan követelményeket megfogalmazni, amelyek az egyéni és a közösségi (köz) érdeket is szolgálják. Egyrésztől legyen biztosított a tulajdonos(ok) zavargásoktól mentes működése (élete) a külön tulajdonban. Másrésztől a tulajdonosok kötelezettségeként legyen megfogalmazva az épület állagának oly módon történő fenntartása, hogy az megőrizze piaci értékét. Ez utóbbi pont annak kiküszöbölésére szolgálhat, hogy ne alakuljanak ki omladozó és „lelakott” épületek. Ez ugyanis csökkentheti az öröklakás értékét amellet, hogy esztétikai szempontból sem eredményez ideális állapotot.
4. Érdemes lehet a társasház és a tulajdonosok felelősségét is hozzáigazítani a jogi személy felelősségének attribútumaihoz, figyelembe véve a jogintézmény sajátosságait és a tulajdonosok érdekeit, nem okozva aránytalan terhet számukra. A közös költség megfizetésének elmulasztására a fizetési meghagyásos eljárást követően érdemes lehet egy különleges pertípus bevezetése, amelynek célja az igényérvényesítés megkönnyítése és gyorsabbá tétele. Ez csupán egy általános jellegű ajánlás, kidolgozását egy külön tanulmányban javaslom.
5. Egyebekben, a törvényességi felügyelet a Jszytv. hatálybalépése esetén a bíróságokhoz kerülhet át, amennyiben a társasház anyagi jogi értelemben is jogi személlyé válik.

Amennyiben a javaslat akár módosításokkal, eltérésekkel, de kivitelezhető, a következő lényeges kérdés az, hogy mindez szükséges-e a társasház szempontjából. A konklúzió levonásához érdemes lehet megvizsgálni a jogi személy és a társasház jogképességét, amelyet a következő fejezetben teszek meg.

4. A polgári jogi jogképesség

Petrik Ferenc a jogalanyiságot ekként definiálja: „a jogalanyiség nem egyéb, mint emberi cselekvéseknek jogi beszámítási pontja.”⁴² Elméletét Moór Gyula beszámítás

⁴² Petrik Ferenc: Jogalanyok és jogi személyek az új Polgári Törvénykönyvben, *Magyar Jog*, 10. (2001), 577- 587. o.

elméletéből származtatja, aki elválasztja egymástól a jogalanyiságot, s ezáltal a jogképességet a cselekvőképességtől. Álláspontja szerint ebből levezethető a jogi személy legfőbb ismérve is. Habár a jog felruházza ezen mesterséges entitásokat jogképességgel, az abból megnyilvánuló cselekvés végső soron mindig egy emberi magatartásban manifesztálódik, amit a jogi személynek tudunk be. A jogi személy nem egy élő, saját akarattal rendelkező egyén, ebből eredően a cselekvőképesség vele szemben nem értelmezhető.⁴³ Ez alapján létrejöhetett egy olyan jog által kreált intézmény, amely az emberhez hasonló jogképességgel van felruházva, s amely lehetővé teszi egy önálló felelősségi rendszer kialakulását, függetlenül az egyes individuumoktól.

A Ptk. a Harmadik könyv legelején deklarálja a jogi személy abszolút jogképességét, amely vagyoni és személyhez fűződő jogokból áll. Személyhez fűződő, nem személyiségi, mivel bizonyos jogosultságok jellegüknél fogva csak az embert illethetik meg.⁴⁴ Ilyen például az élethez, a testi épséghez és az egészséghez való jog. Ez az abszolút jogképesség nagyon hasonlít az ember jogképességéhez. Nincs a jogi személy alapítási céljához kötve, viszont törvény által mégis korlátozható, figyelembe véve a jogi személy típusát és célját. Ez a kissé ambivalens megfogalmazás arra irányul, hogy az abszolút jogképességből adódóan az ultra vires elv nem érvényesül. Ezáltal a jogi személy az alapító okiratban meghatározott célján túlmenően is részt vehet érvényesen polgári jogi jogviszonyokban. Azonban törvény korlátozhatja a jogi személy jogképességét oly módon, hogy törvény által tiltott tevékenységi körre és megállapodásra vonatkozóan a semmisség vele szemben is alkalmazandó.⁴⁵

A jogi személy művi jellegéből kiindulva, egyéni akarat hiányában, a jogintézmény önálló jogalanyként való megnyilvánulásához szükséges a képviselő intézménye. Emellett egy önálló szervezet, amelyek révén az egyes emberi cselekvések a jogi személyt közvetlenül jogosítják és kötelezik. Ez teremt lehetőséget arra, hogy a jogi személy anyagi, ebből eredően eljárásjogi szempontból is önálló félként lépjen fel az egyes kötelmekben vagy perekben. Ellentétben a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekkel, ahol a tagok összessége vagy képviselőjük áll a jogviszony jogosulti vagy kötelezetti oldalán.⁴⁶ Tipikus példa lehet egy gazdasági társaság és a polgári jogi társaság, amelyek közül utóbbi nem egy önálló jogalanyként, hanem a tagok összességéül nyilvánul meg a polgári jogi jogviszonyokban. Míg például egy kft. szerződést köthet, így tulajdont szerezhethet, vagy állhat egy bérleti szerződés bérbeadói oldalán.

Az előbbiekben azt az esetkört szemléltettem, amikor egy jogintézmény rendelkezik vagy egyáltalán nem rendelkezik jogképességgel, s a jogi személlyel összefüggésben rögzítettem a jogképesség abszolút, teljes voltát. Ez azt jelenti,

⁴³ Moór Gyula: *A jogi személyek elmélete*, Magyar Tudományos Akadémia, Budapest, 1931., 137-142. o.

⁴⁴ Ptk. 3:1. § (1)-(2) bekezdés

⁴⁵ Papp Tekla: Vázlatos áttekintés a jogi személyről az új Polgári Törvénykönyv apropóján, *Pro Publico Bono: Magyar Közigazgatás*, A Nemzeti Köszolgálati Egyetem Közigazgatás-Tudományi Szakmai Folyóirata, 2. (2014), 150-159. o.

⁴⁶ Schadt György: Megjegyzések a jogképesség és a jogalanyiség társasági jogi kérdéseire, *A relatív jogképesség kérdése a társaságok vonatkozásában a magyar társasági jogban, Jogelméleti szemle*, 2 (2010)

hogy a jogi személyt szinte valamennyi, vagyoni és személyi jellegű jogviszonyban megilleti ez a képesség. Személyi jellegűek közül azokban, ahol személyhez fűződő jog jelenik meg, amely értelmezhető a jogi személy vonatkozásában. Így az eddigieken túl példaként megemlíthető az öröklés, amely egy olyan személyes jogosultság, amely a jogi személyt nem illeti meg.⁴⁷ Jogképességének abszolút volta annak terjedelmét jelképezi, amely mind a peres, mind a nemperes eljárásokban teljeskörű.

A társasház a jogképesség szempontjából speciális helyzetű a magyar jogrendszerben. A Tht. úgynevezett relatív, csonka jogképességgel ruházta fel az intézményt úgy, hogy nem deklarálja jogi személyiségét. A társasház jogképessége célhoz kötött, s csak meghatározott jogviszonyokban érvényesül. Sárközy Tamás a társasházi közösséget úgy definiálja, mint „saját névvel rendelkező, részjogképes embercsoport”⁴⁸. Ez a célhoz kötöttség az épület fenntartásában és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésében realizálódik.⁴⁹

A Tht. indokolása azzal kapcsolatban, milyen esetkörök tartoznak a közös tulajdonnal összefüggő ügyek intézésébe, rögzíti mindazon tényállásokat, amelyek révén a tulajdonosok jogvédelmet kaphatnak az ingatlan háborítatlan használata és birtoklása érdekében. Ellenben a közös tulajdonnal összefüggő dologi jogi igények, mint a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdoni helyzet vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, már a relatív jogképességen kívül helyezkedik el, ennek okán szükséges valamennyi tulajdonostárs perben állása.⁵⁰

Annak meghatározása, hogy ténylegesen milyen részterületek tartoznak ezen kategóriába, részben a jogalkalmazóra hárul. Példának okáért, a Kúria egy korábbi határozatában megállapította, hogy a társasház relatív jogképessége a közös tulajdonú területek utáni használati díj követelés tekintetében fennáll.⁵¹ Az ítélezési gyakorlat szerint ide tartozik a közös tulajdonnal összefüggő jótállási és szavatossági igények érvényesítése⁵², közös határvonal helyének megállapítása, a kerítés határvonalra való áthelyezése, az utcafronti kerítés helyreállítása, illetőleg a szomszédjogot sértő zavarásra alapított kereseti kérelmek.⁵³ Nem áll fenn azonban

⁴⁷ Csehi, Faludi, Gárdos I., Gárdos P., Grafli Fülöp, Kemenes, Kisfaludi, Lábady, Lenkovics, Menyhárd, Orosz, Parlagi, Szeibert, Székely, Tókey, Vékás: *i. m.*, 2. A jogképesség terjedelme

⁴⁸ Sárközy Tamás: Jogképesség – személyiség – jogalanyiség az embertöbbségek – csoportok – szervezetek körében, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 4. (2000), 3-9. o.

⁴⁹ Tht. 3. § (1) bekezdés

⁵⁰ Horváth: *i. m.*, A társasház-közösség jogalanyiséga [Tht. 3. § (1) bekezdés]

⁵¹ BH2014. 242.I. A társasház relatív jogképessége a közös tulajdonú területek utáni használati díj követelés tekintetében fennáll.

⁵² EBH2008. 1783. A társasház perbeli jogképességgel rendelkezik, azokban a perekben is, amelyeket új épület közös tulajdonban álló részeinek jótállási kötelezettség alá eső, illetőleg szavatossági igénnyel orvosolható hibái miatt indít, BDT2010. 2275. A közös tulajdonban és használatban álló épületrészek hibái miatt az igények érvényesítése során a társasház tagjai nem külön-külön, hanem a tulajdonközösség tagjaiként a többi taggal együtt - együttes jogosultakként - léphetnek fel a kötelezettel szemben. A társasház tulajdonostársainak közössége - az általa viselt közös név alatt - jogosult a közös tulajdonban álló épületrészek hibás teljesítéséből eredő szavatossági, jótállási vagy kártérítési igények érvényesítésére.

⁵³ Horváth: *i. m.*, A társasház-közösség jogalanyiséga [Társasházi törvény 3. § (1) bekezdés]

a jogképesség a szolgálommal összefüggő keresetek⁵⁴, tulajdoni igények, illetve a személyhez fűződő jogok megsértése miatt indított perek vonatkozásában.⁵⁵

Társasház alapítás során nem mellőzhető az alapító okiratban megnyilvánuló akarat kifejezésén túl, a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.⁵⁶ A társasház jogalanyisága azonban nem a bejegyzéssel, hanem az alakuló közgyűlés megtartásával kezdődik, így működését, illetve a fenntartással és a közös tulajdonnal kapcsolatos jogainak érvényesítését már a bejegyzés előtt folytathatja.⁵⁷ Ezzel szemben a jogi személy jogképessége a nyilvántartásba vétellel jön létre, avagy a nyilvántartásba vétel konstitutív és ex nunc hatályú, a jövőre nézve alapít jogalanyiságot, s nem a létesítő okirat aláírásának napjától.⁵⁸

A társasházat, mint relatív jogképességű jogalanyt a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke képviseli⁵⁹, mely képviselet kiterjed a bíróság és más hatóság előtti eljárásra, valamint azon esetekre is, amikor a társasház tulajdonostárssal vagy harmadik személlyel szemben lép fel. A társasházi törvény képviseletre vonatkozó rendelkezései kógensek, amelyek értelemszerűen nem terjednek ki a jogi képviseletre és érdekütközés esetén az ügygondnoki képviseletre.⁶⁰

A relatív jogképesség értelmezhető részjogképességnek is, a jogalany cselekvőiségi köre az azt szabályozó jogszabály által rögzített korlátoktól függ. Sárközy Tamás az új Ptk.-ra vonatkozó polgári jogi kodifikációban azt a javaslatot tette, hogy a törvényben a jogalkotó különböztesse meg a jogi személyeket és a részjogképes jogalanyokat. Amennyiben az utóbbi, jogszabályi rendelkezés alapján, saját neve alatt, valamely állami nyilvántartásba konstitutív hatállyal bejegyzésre kerül, főszabály szerint nyerjen a jogi személyekkel azonos megítélésű abszolút jogképességet. Ennek leegyszerűsítése esetén: egy szervezet legyen jogi személy és akkor jogképes, vagy ne legyen jogi személy és ne legyen jogképes, ha a részjogképességre úgy tekintünk, mint egy jogalkotási anomáliára.⁶¹ Sárközy már

⁵⁴ 47BH2016. 87.A társasház perbeli jogképessége nem terjed ki a társasházi közös tulajdonban álló közös földrészletet terhelő telki szolgalmat megszüntetése iránti igény érvényesítésére, ezért ilyen esetben a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül el kell utasítani, vagy a pert meg kell szüntetni. Ennek elmulasztása esetén a felülvizsgálati eljárásban a jogerős ítélet érdemben nem bírálható felül; a kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem és csatlakozó felülvizsgálati kérelem korlátaira tekintet nélkül hatályon kívül helyezi és a pert megszünteti.

⁴⁸ BDT2006. 1313.A társasházközösség kizárólag az épület fenntartásával és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben perelhet, illetve perelhető. Ezért a személyhez fűződő jog megsértésére alapított perben a társasház a Pp. 48. §-ában meghatározott perbeli jogképességgel nem rendelkezik; Fővárosi Ítéltábla Pf. 21.638/2010/3.

⁵⁵ BDT2006. 1313.A társasházközösség kizárólag az épület fenntartásával és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben perelhet, illetve perelhető. Ezért a személyhez fűződő jog megsértésére alapított perben a társasház a Pp. 48. §-ában meghatározott perbeli jogképességgel nem rendelkezik; Fővárosi Ítéltábla Pf. 21.638/2010/3. Személyhez fűződő jog megsértése: Az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése az a cselekvési terület, amelyen a társasház perbeli jogképességgel rendelkezik, így személyiségi jogoknak aktív, vagy passzív alanya nem lehet.

⁵⁶ Tht. 5. § (5) bekezdés

⁵⁷ Horváth: *i. m.* A jogalanyiség kezdete

⁵⁸ Papp: *i. m.* 157. o.

⁵⁹ Tht. 50. § (1) bekezdés

⁶⁰ Horváth: *i. m.*, A társasház-közösség perbeli képviselete [Társasházi törvény 3. § (1) bekezdés]

⁶¹ Sárközy (2000): *i. m.* 7. o.

annak idején is felvetette annak gondolatát, hogy a például 10 lakásnál nagyobb társasházközösség minősüljön jogi személynek.

Álláspontom szerint, önmagában a részjogképeség nem okoz problémát, amennyiben egy olyan szervezetről beszélünk, ahol a csoport szervezetiileg, vagyoniilag és a felelősséggel összefüggésben összekapcsolódik a tagjaival. Nincs indok önálló személynek lenni, ha egyébként annak feltételei nem biztos, hogy maradéktalanul fennállnak. Más kérdés, ha ez a részjogképeség azt vonja maga után, hogy a szervezet a polgári jogi jogviszonyokban nem léphet fel maradéktalanul önállóan. Véleményem szerint, ezzel sincs önmagában probléma. Szükségesnek tartom azonban, hogy a jogalkotó ez esetben nagyon pontosan határozza meg azon esetköröket, ahol az érvényesülhet. Meglátásom alapján, a jogalkalmazónak nem az a feladata, hogy esetről esetre saját maga döntsön ebben a kérdésben, mely tényállások esnek a körön belül vagy kívül. Inkább annak meghatározása, hogy egy konkrét élethelyzet mutat-e hasonlóságot egy olyan kontextussal, amelyre a jogalkotó a szervezet polgári jogi jogalanyiságát lehetővé tette.

Amennyiben a társasház jogi személyisége nem is indokolt, a relatív jogképeség megszűnését, úgy gondolom, érdemes lehet kibővíteni további, vagyoni jellegű jogosultságokkal. A jogalkalmazás szempontjából célravezetőnek tartanám azt, ha a társasház jogképesége kiterjedne dologi jogi jogviszonyokra is, így némileg nagyobb mozgásteret adva a jogintézménynek a polgári jogi jogviszonyokban. Ehhez szükséges lehet módosítani a Tht. vonatkozó rendelkezéseit, hogy a jogképeség ne csupán az épület fenntartásánál és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézésénél érvényesüljön.

5. A Jsznytv. mögött rejlő, potenciális jogalkotói célok

A törvény preambulumban a jogalkotó rögzíti, hogy a jogszabály alapvető célja a nyilvántartás, a nyilvánosság és a bírósági nyilvántartási eljárás szabályainak a megállapítása a jogi személyekkel összefüggésben. Egy egységes jogi személy nyilvántartás megteremtése.⁶²

Ennek szükségességét a Ptk. jogi személyre vonatkozó, általános szabályaiból vezeti le annak érdekében, hogy a jogi személyek nyilvántartása átlátható, törvényességi felügyelete hatékony és naprakész legyen, bevezetve az automatikus döntéshozatal intézményét, amely jelentős munkateher csökkenést eredményezne a nyilvántartó bíróságok számára. Mindezt egy egységes nyilvántartásban kívánja végrehajtani szakítva azzal a szabályozással, hogy a magánjogi jogi személyek körén kívül eső, egyéb jogi személyeket ne egy elkülönült nyilvántartásban vezessék. Egy másik fontos körülmény, amely az új szabályozást indokolja, az

⁶² Jsznytv. E törvény célja, hogy az Európai Unió szabályozásával, valamint a jogi személy létrehozásának és működésének szabadságára vonatkozó polgári jogi rendelkezésekkel összhangban, korszerű jogi keretek megteremtésével, az elektronikus ügyintézés és az informatikai fejlődés adta lehetőségek széles körű kihasználásával állapítsa meg a jogi személyek nyilvántartásának, nyilvánosságának és a bírósági nyilvántartási eljárásnak a szabályait.

elektronikus ügyintézés térhódítása a papír alapúval szemben. A Ctv. és a Cnytv.⁶³ alapvetően, papír alapú ügyintézésre kreált normaszövege mára nehezen vált alkalmazhatóvá, amely az egyéb jogi személyek nyilvántartásba vétellel kapcsolatos eljárását is bonyolítja. Ennek kiküszöbölése érdekében, e két törvény hatálya alá tartozó szervezetek nyilvántartása is a magánjogi jogi személyekkel esne egy tekintet alá.

Az automatikus döntéshozatal szempontjából a törvény abból indul ki, hogy a nyilvántartást vezető bíróság feladata alapvetően a jogi személy létrejöttének, megszűnésének konstitutív bejegyzése, az adatokról közhiteles nyilvántartás vezetése. A törvény indokolása szerint, a bíróság kompetenciája e feladatának ellátása során a Ptk. jogi személyre vonatkozó, általános, kógens normáinak formális érvényesülésére terjed ki, s nem tartalmilag vizsgálja a létesítő okiratban foglaltaknak való megfelelést. Ugyanez alkalmazandó a Ptk.-ban nem szabályozott jogi személyekre, valamint jogszabály által polgári jogi jogalanyisággal felruházott jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre. Ez teszi lehetővé az új jogintézmény bevezetését. Az automatikus döntéshozatal megvalósítása emellett, az ügyteher csökkentése következtében elősegíti azt is, hogy a bíróságok nagyobb hangsúlyt fektessenek a jogi személyek törvényességi felügyeletével összefüggő feladatok ellátására. Utóbbi új, különleges törvényességi felügyeleti eljárásokkal és néhány meglévő eljárás részletesebb szabályozásával egészülne ki.⁶⁴

Mindezt a törvény preambuluma indokolásából vezettem le, a nyelvtani és a teleológiai értelmezés eszközrendszerével. Meglátásom szerint világos, hogy a jogalkotó mire alapozza elméletét, az viszont kétséges számomra, hogy a gyakorlatban hogyan tervezi ezt kivitelezni 2026. január 1. napjáig. A megközelítés számos jogszabályi módosítást tehet szükségessé, amely többek között, a társasházak anyagi jogi szabályozását is érintheti.

6. Összegzés

Indokolt tehát a társasház jogi személyisége? Alkalmos lehet a jogintézmény szervezeti formája arra, hogy önálló személy legyen? Kétségtől, jelen írásban nem vizsgáltam minden aspektust, amely alapján egyértelmű választ lehetne adni a kérdésekre. Például nem hasonlítottam össze a társasházakat a lakásszövetkezetekkel. A tanulmányban több kísérletet tettem arra, hogy a jogi személyiség mellett és ellen érveljek. Még megoldási javaslatot is tettem, holott nem vagyok teljes mértékben meggyőződve arról, hogy a szervezetnek szüksége lenne jogi személyiségre. Legalábbis nem anyagi jogi értelemben. Eljárás jogi szempontból, úgy gondolom, már jobban megfontolandó a módosítás, habár az maga után vonhat jogalkalmazási nehézségeket.

Szeretném előhívni a Ptk. 3:3. § (3) bekezdését: „Ha jogszabály nem jogi személy szervezeteket polgári jogi jogalanyisággal ruház fel, e jogalanyokra a jogi

⁶³ A civil szervezetek bírósági nyilvántartásáról és az ezzel összefüggő eljárási szabályokról szóló törvény 2011. évi CLXXXI. törvény

⁶⁴ Jsznytv. Indokolás (<https://uj.jogtar.hu/#doc/db/1/id/A2100092.TV/ts/20260101/2024.03.02.>)

személyek általános szabályait kell megfelelően alkalmazni.” A Tht. valóban felruházta a társasházakat polgári jogi jogalanyisággal. „Részletkérdés”, hogy az egyébként relatív, és nem érvényesül minden esetben. Polgári jogi jogalanyiség lévén, a Ptk. rendelkezéséből adódóan, a jogi személyek általános szabályai alkalmazandóak. Mik tartoznak az általános szabályok körébe? Ide sorolható az abszolút jogképeség? Úgy vélem, hogy igen, hisz a törvény azt az általános szabályok között nevesíti.⁶⁵

Mi következhet ebből? A társasház nem jogi személy, hanem részjogképes jogalany, de polgári jogalanyiség lévén a jogi személy általános szabályai érvényesülhetnek vele szemben, amennyiben a Tht. nem tartalmaz eltérő rendelkezéseket.⁶⁶ Tehát ha a Tht. nem kötné a társasházak jogképeségét az épület fenntartásához és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézéséhez, - a jogalkotó egyszerűen csak törölné ezen elemeket a társasház fogalmi meghatározásából⁶⁷ – a társasház jogképesége is abszolút lehetne. Mindez tulajdonképpen megvalósulhatna anélkül, hogy egyéb szabályokat módosítanánk a törvényben, következésképpen a Ptk. 3:3. § (3) bekezdéséből.

A vizsgálódás egyik központi eleme a Jsznytv, akkor is, ha jelen írásban nem vettem nagytű alá. Alapvetően a jogszabály megalkotása vezetett el ahhoz, hogy elkezdjem vizsgálni a polgári jogi jogképeséget, a jogi személyeket és a társasházakat. Egységes jogi személy nyilvántartás. Miért jogi személy nyilvántartás, ha egyébként nem minden szervezet jogi személy az anyagi jog szerint? Célravezetőbb lehetne az egységes szervezeti nyilvántartás kifejezés, amennyiben a cél egy egységes nyilvántartás bevezetése. Az egységes nyilvántartás igénye, álláspontom szerint, inkább indokolt, ha annak funkciója az egyes szervezeti formák nyilvántartási fragmentáltságának kiküszöbölése. Ezzel a társasházak nyilvántartása kikerülne az ingatlanügyi hatóság hatásköréből, átadva a jogosultságot a bíróságoknak. Azonban, ha a társasház megmarad jelenlegi formája mellett, s nem lesz jogi személy, nem látom ennek szabályozási megalapozottságát és szükségszerűségét.

Akárhogy is, nélkülözhetetlennek tartom azt, hogy a jogalkotó választ adjon a felmerült kérdésekre, és tisztázza valós szándékát az egységes jogi személy nyilvántartással. Úgy gondolom, a jelenlegi helyzet meglehetősen homályos, amely veszélyeztetheti a jogbiztonságot és a jogszabályi transzparenciát. Ezt követően, tovább vizsgálható annak kérdése, hogy indokolt-e a társasházak jogi személyiséggel való felruházása.

Miként korábban hangsúlyoztam, a tanulmány célja inkább figyelemfelkeltés és elmélkedésre felhívás a témát illetően. Álláspontom szerint, egy cikk önmagában nem alkalmas arra, hogy a címben megjelölt kérdésre választ adjon. Úgy gondolom, egy mélyrehatóbb megfigyelés indokolt. Azonban bizakodó vagyok, hogy nálam tapasztaltabb, és a témában jártasabb kollégák talán felkarolják a társasházakat, -

⁶⁵ Ptk. 3:1. §

⁶⁶ Csehi, Faludi, Gárdos I., Gárdos P., Grafli Fülöp, Kemenes, Kisfaludi, Lábady, Lenkovics, Menyhárd, Orosz, Parlagi, Szeibert, Székely, Tókey, Vékás: *i.m.*, A jogi személyek általános szabályainak alkalmazása

⁶⁷ Tht. 3. § (1) bekezdés

ahogy én is tettem – és közreműködnek olyan potenciális alternatívák megfogalmazásában, amelyek a jogintézmény működését hatékonyabbá és átláthatóbbá tehetik. Végső soron választ adva arra, hogy indokolt-e a társasházak jogi személyisége.

Irodalomjegyzék

- Kiss Gábor: *A társasházi törvény magyarázata*, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2017
 - Macher Gábor: A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvény cikk, *Jogtörténeti szemle*, 02 (2016)
 - Horváth Gyula: *Nagykommentár a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényhez*, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2018.
 - Vékás Lajos: A diszpozitív szabályozás elve és az elv kérdőjelei a gyakorlatban, *Magyar Jog, A Magyar Jogász Egylet Folyóirata*, 7-8. (2018)
 - Csehi Zoltán, Faludi Gábor, Gárdos István, Gárdos Péter, Grafl Fülöp Gyöngyi, Kemenes István, Kisfaludi András, Lábady Tamás, Lenkovics Barnabás, Menyhárd Attila, Orosz Árpád, Parlagi Mátyás, Szeibert Orsolya, Székely László, Tókey Balázs, Vékás Lajos: *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez (szerk.: Vékás Lajos, Gárdos Péter)*, Wolters Kluwer Kft., Budapest, 2021
 - Sárközy Tamás: Típuszabadság - típuskényszer a szervezetek jogi megjelenítésénél, *Gazdaság és jog*, 7-8. (2013)
 - Dr. Petrik Ferenc: Jogalanyok és jogi személyek az új Polgári Törvénykönyvben, *Magyar Jog*, 10. (2001)
 - Moór Gyula: *A jogi személyek elmélete*, Magyar Tudományos Akadémia, Budapest, 1931.
 - Papp Tekla: Vázlatos áttekintés a jogi személyről az új Polgári Törvénykönyv apropóján, Pro Publico Bono: Magyar Közigazgatás, *A Nemzeti Köszolgálati Egyetem Közigazgatás-Tudományi Szakmai Folyóirata*, 2. (2014)
 - Schadl György: Megjegyzések a jogképesség és a jogalanyiség társasági jogi kérdéseihez, A relatív jogképesség kérdése a társaságok vonatkozásában a magyar társasági jogban, *Jogelméleti szemle*, 2 (2010)
 - Sárközy Tamás: Jogképesség – személyiség – jogalanyiség az embertöbbségek – csoportok – szervezetek körében, *Polgári Jogi Kodifikáció*, 4 (2000)
-
-