

VALDMAN ISTVÁN

A társtulajdonosok jogosultságai és kötelezettségei a visszaszolgáltatott birtok közös hasznosítása terén

Rights and Obligations of Co-Owners in the Joint Use of the Restituted Property

Abstract: My dissertation deals with the topic of co-ownership rights and obligations following the restitution of forests in Romania. The aim of the dissertation is to compare the Hungarian civil law before 1918 and the current Romanian civil law regulations in force in Transylvania before 1945, by attempting to find a solution to specific legal issues. I made the comparison on the basis of the work of Dr Bálint Kolosváry, a professor of law, who was a professor at the University of Law in Cluj-Napoca and then at the University of Pécs until 1921. For my research and to achieve my goal, I used the comparative method, literature review, and the method of studying legal cases. The focus of my case study is on a specific legal case, which I will summarize in my dissertation in the section dedicated to the details relevant to the subject of the analysis. In the course of my research, I came to the conclusion that according to the current legislation, a minority co-owner is in a more favourable position compared to Hungarian private law rules that were once in force.

Keywords: Dr. Bálint Kolosváry, forests in Romania, Hungarian private law, Romanian Civil Code parallel, abolition of joint ownership

Összefoglaló: Tanulmányom az erdős területek romániai visszaszolgáltatását követő társtulajdonosi jogok és kötelezettségek témáját járja körül. A dolgozat célja az 1945 előtt Erdélyben is hatályos 1918 előtti magyar polgári jog és az aktuális román polgárjogi szabályozás párhuzamba állítása, bizonyos konkrét jogi kérdések megoldásának keresésére tett kísérlet. A párhuzamot dr. Kolosváry Bálint jogászprofesszor munkássága alapján készítettem, aki 1921-ig a kolosvári, majd a pécsi jogi egyetem tanárja volt, és a magyar polgárjog terén egyebek közt *A magyar magánjog* című tankönyvet is szerkesztette, mely számos kiadást ért meg. Kutatásomhoz és célom eléréséhez az összehasonlító módszert, a szakirodalmi kutatást és a jogesetek tanulmányozásának módszerét alkalmaztam. Az esettanulmányom fókuszában egy konkrét jogeset áll, melyet a dolgozatomban kivonatolva, az elemzés tárgyára releváns részleteiben mutatok be. A kutatásom során arra a következtetésre/eredményre jutottam, hogy a jelenleg érvényes jogszabályok szerint egy kisebbségi társtulajdonos kedvezőbb helyzetben van az egykor érvényes magyar magánjogi szabályokhoz képest.

Kulcsszavak: dr. Kolosváry Bálint, romániai erdős területek, magyar magánjog, román Ptk. párhuzama, a közös tulajdon megszüntetése

Az 1948. évi romániai általános államosítások nem kímélték az erdős területeket sem. Bármilyen tulajdonformára való tekintet nélkül ugyanaz a sors várt: állami tulajdonba és kezelésbe kerültek.

Így a magánszemélyek éppúgy nem rendelkezhetek egykori tulajdonukkal, mint a jogi személyek, azaz a kereskedelmi társaságok, illetve közbirtokosságok.

A romániai visszaszolgáltatási rendelkezések alkalmazása az erdős területekkel kapcsolatban – ha nagyon távolról tekintjük – akár sikertörténetnek is mondható, hiszen az ország erdeinek körülbelül fele újból magánkézbe került. Más kérdés, hogy mennyire tekinthető törvényesnek számos visszaszolgáltatás vagy a visszaszolgáltatás késleltetése, elutasítása, mely elemzés azonban túlhaladja jelen tanulmány kereteit, és egy különálló dolgozat tárgyát kell képezze.

Jelen tanulmány egyes aktuálisan előforduló helyzetekben felmerülő kérdésekre keres lehetséges válaszokat, a már sikeres visszaszolgáltatási eljárások nyomán.

Sok esetben a visszaszolgáltatás kedvezményezettjei az egykori tulajdonosok voltak, de leginkább ezek örökösei, akik az osztatlan közös tulajdonként visszaszolgáltatott területek társtulajdonosai lettek.

Más esetekben – a már visszaszolgáltatás tárgyát képező területek kapcsán – a visszaszolgáltatáshoz való jogosultság megállapítása után, de még a birtokba helyezés előtt lábon álló famennyiség adásvétel útján történt elidegenítéséből kifolyólag közös tulajdon jött létre a területen növe faanyag tekintetében.

Mivel az utóbbi esetek nem klasszikus, szokványos jogi aktusok, melyek számos jogi kérdést vetnek fel, explicit törvényes rendelkezések hiányában jogi megoldásokat kell keresni és találni egy *modus vivendi* kialakítása céljából.

Ezen elemzések során érdemes visszatérni a szocialista államberendezkedést megelőző időszakban érvényes jogi szabályozásra és bírósági döntésekre, mivel az államszocializmus idejében egyáltalán nem születtek sem idevágó törvényi rendelkezések, sem pedig joggyakorlat.

Az elemzés releváns kiindulópontja lehet a magyar magánjog, mely Dél-Erdély román uralom alatt álló területein 1943. szeptember 15-ig,¹ Észak-Erdélyben pedig

1 1943. június 21-i 389. (D.1.730) törvény a romániai polgári és kereskedelmi törvénykezés Kárpátokon túla való kiterjesztéséről, mely hatályba lépett 1943. szeptember 15-én, miután a román Hivatalos Közlöny 1943. június 22-ei 142. számában közzététetett. A törvény „Antonescu Románia marsallja és az államvezetője” elhatározásából és rendeletéből született, és már az 1. cikk elrendelte „az Ókirályság polgári és kereskedelmi törvényeinek kiterjedését a Kárpátokon túli területekre” (azaz a II. bécsi döntés nyomán a Román Királyság részeként megmaradt dél-erdélyi területekre). Ez alkalommal találkozhattak erdélyiek először többek közt a hatályos, Napóleon-kódex-ihletésű 1864. december 4-i román Polgári törvénykönyvvel, az 1900. március 14-i román Polgári perrendtartással, az 1887. május 10-i Kereskedelmi törvénykönyvvel is, ugyanakkor hatályban maradtak a gyámügyi és gondnoki ügyek szabályozásáról szóló 1877. évi XX. és 1885. évi VI. törvény rendelkezései, azok utólagos módosításaival, valamint más törvényeknek az ezekkel azonnali és szükséges rendelkezései; a túlélő házastárs öröklési jogára vonatkozó rendelkezések; a telekkönyvekre vonatkozó törvények, rendeletek vagy rendelkezések, valamint a központi telekkönyvekre vonatkozó törvények, rendeletek

1945. április 4-ig² nagyrészt érvényben maradt. Dr. Kolosváry Bálint egyetemi tanár munkássága során elvitathatatlan érdemeket szerzett a magyar magánjog területén. 1906-tól 1921-ig a kolozsvári egyetem rendkívüli és nyilvános rendes tanáraként az egyetem elköltözéséig Kolozsváron tevékenykedett.

A magyar magánjog című tankönyve számos kiadást ért meg³, külön fejezetet szentelve a közös tulajdon kérdésének. A fejezet bevezető részében a következőket írja: „(...) a dologi jogok és a dologi jogviszony természetéből kifolyólag ugyanazon egy dolog felett több személynek kizárólagos tulajdona nem állhat fenn. Nincs kizárva azonban az, hogy a dologra vonatkozó tulajdonjogban ideális részek szerint (pro partibus indivivis) több személy is részesedhessék (Optk. 361. §). Ez a közös tulajdon esete, melynél a több tulajdonosnak együttvéve annyi joga van, mintha a tulajdonos csak egy személy volna. Maga a tulajdonjog tehát a tulajdonostársak között meg van osztva, de nem a tulajdon tárgyát képező dolog. Mindenik tulajdonostársat a tulajdonjogból meghatározott hányad illeti meg (1/3, 1/2, 1/5 stb.), ha pedig a hányadok meghatározva nem volnának, a tulajdonjogban való részesedés egyenlő arányúnak vélelmezendő.”⁴

Az elkövetkezőkben – konkrét jogesetet vizsgálva – bizonyos kérdésekben párhuzamosan elemzem a tényállást a Kolosváry-féle műben említett magyar magánjogi rendelkezések és joggyakorlat függvényében, valamint a hatályos új Román Polgári törvénykönyv alapján, megoldást keresve a konkrét ügyben.

A felvett tényállás alapján, X felperes részére a bíróság olyan döntést hozott, mely alapján – egy előzetes megegyezés betartatása érdekében – kötelezte Y és Z tulajdonosokat, hogy a visszaszolgáltatott 170 ha erdős területen lévő famennyiség 25%-ának tulajdonjogát a felperes részére átadni köteles.⁵

Az első kérdés, amely felmerült és még a jelenben is fejtörést okoz, az a határozat bírósági végrehajtón keresztüli végrehajtása. Ugyanis a Polgári eljárás törvénykönyv

vagy rendelkezések a vasutak és csatornák vonatkozásában, a közjegyzőkre vonatkozó 1874. évi XXXV. és 1886. évi VII. törvény rendelkezései, azok későbbi módosításaival, valamint az öröklési eljárásból az 50–89. cikkek és 98–106. cikkek. Lásd: http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm_act_text?pidt=33576 (letöltés ideje: 2022. 01. 30.).

2 1945. április 4-i 260. sz. törvény az Észak-Erdélyben hatályos jogszabályokról, valamint az ezen a területen a magyar működés során szerzett jogokról, megjelent az 1945. április 4-i 78. sz. Hivatalos Közlönyben: az 1. cikkben I. Mihály, Isten kegyelméből és a nemzet akaratából, Románia királya, elrendelte, hogy Románia törvénykezése, bármilyen jellegű is legyen, az Erdélyben érvényben maradó kivételekkel, kiterjed az 1940. augusztus 30-i bécsi diktátum által kirótt magyar megszállás alól felszabadult Erdély egész területére. A 2. cikkben ugyanő elrendeli, hogy az 1. cikkben foglaltaktól eltérve az 1940. augusztus 30. és 1944. október 25. között Észak-Erdélyben elkövetett cselekményeket és megszerzett jogokat a megszálló hatalom hatályos törvényeinek megfelelően tiszteletben kell tartani, ha azok nem ellentétesek a román közrenddel. Lásd: <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/35> (letöltés ideje: 2022. 01. 30.).

3 A jelen munkában felhasznált kiadás: KOLOSVÁRY Bálint: *A Magyar Magánjog tankönyve*, második kiadás, Politzer-féle Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1907.

4 KOLOSVÁRY: *A Magyar... i. m.*, 70. rész: A közös tulajdon, 333.

5 A Kolozsvári Törvényszék 20770/211/2015* sz. ügyében hozott 2020. 07. 20/325. sz. polgári tétele (http://portal.just.ro/117/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=2110000000380937&id_inst=117, letöltés ideje: 2022. 01. 30.), mely végleges maradt a Kolozsvári Ítéletábrla 2021. 06. 16/158/A. sz. polgári döntése által, a fellebbezés elutasításával (http://portal.just.ro/33/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=2110000000380937&id_inst=33, letöltés ideje: 2022. 01. 30.).

nem rendelkezik a jogok átadásának végrehajtásáról, csak a dolgok átadásának végrehajtásáról, de az erdős területek kapcsán még a dolgok átadása sincs szabályozva, ellenében a betakarítatlan mezőgazdasági terményekkel a termőföldek esetén. Semmi gond nem lenne ingóságok vagy ingatlanok végrehajtásával, kielégítő, részletes szabályozás segíti a bírósági végrehajtókat.

Egy átiratban, melyet Y és Z ügyvédje juttatott el a V. Erdészeti Hivatalnak, arra történt hivatkozás az idézett bírósági határozatokkal kapcsolatban, hogy a volt alperesek vállalják ezen határozatokban foglaltak teljesítését, kifejtve véleményüket.

Ennek alapján az említett területen X felperes a fent említett parcellákon lévő fa résztulajdonosának tekinthető, mivel Y és Z tulajdonosok által az 1742/2021.x.x. sz. alatt a jogi személyiséggel nem rendelkező V. Erdészeti Hivatal alegységhez eljuttatott átiratban kötelezettséget vállaltak arra, hogy értesítik X-et az illetékes szervek által az üzemterv szerint engedélyezett kitermelhető famennyiség kivágási engedélyezéséről, a kitermelési engedélyekben megszabott kitermelt mennyiségéről és az egyes engedélyezett tételekre vonatkozó összegár megállapításáról, kötelezettséget vállalva a kitermelt faanyag értéke 25%-ának az X által megjelölt bankszámlára megküldésére, ezzel közvetetten elismerve a 170 ha-os területen elhelyezkedő teljes faanyag 25%-ára vonatkozó tulajdonjog átadását X részére, a bírósági határozat értelmében.

I.

Ha a dr. Kolosváry Bálint magyar magánjogi tankönyvének megállapításait vesszük figyelembe, mely szerint a közös tulajdon keletkezésének oka legtöbbször szerződés vagy örökösödés (Optk. 825. §.), megállapíthatjuk, hogy az elemzett jogeset tekintetében szerződéses eredetű a közös tulajdon, melynek végrehajtását a bíróság az alperesek ellenében elrendelte, mely rendelkezést az alperesek elfogadottnak tekintenek. Így egymás között X, Y és Z tulajdonostársak viszonyát tekintve:⁶

a) A közös tulajdon tárgyát csak osztatlanul bírhatják tulajdonul. Amint a dolog tulajdonjogát megosztják, megszűnik a közösség.

b) Az egyes tulajdonostársak ideális részének számszerű hányadokban kell meghatározva lennie.

c) Mindenik társtulajdonos követelheti a többitől jogának épségben tartását és a gyakorlás akadályainak elhárítását.

d) A közös tulajdon tárgyára vonatkozólag a társtulajdonosok egy személynek tekintendők (Optk. 361. §), s így a közös dologról csak együttesen rendelkezhetnek. Harmadik személyekkel szemben azonban az egészre irányuló támadások visszaverésére bármelyik tulajdonostárs jogosult.

e) Ha valamelyik tulajdonostárs önállóan és a többiek tudta nélkül foganatosított a dologra vonatkozóan valamely rendelkezést (elidegenítést, változtatást, tulajdonkorlátozást stb.), és az a többiek kárára szolgál: kártérítéssel s esetleg az *in integrum restitutióval*

⁶ KOLOSVÁRY: *A Magyar..., i. m.*, 335–336.

is tartozik, amennyiben azt követelik. Ha intézkedését utólagos jóváhagyás reményében és jóhiszeműleg tette, sőt tulajdonostársainak hasznára: mint megbízás nélküli ügyvivő tekintendő, s költségeinek megtérítésére is számot tarthat (Optk. 1035. és köv. §-ok). Elesik a társ tulajdonosok részéről az előbbi állapotba való visszahelyezés iránti követelési jog, ha a foganatosított rendelkezésről volt tudomásuk, bárha abba beleegyezésüket nem is adták. A tudomás azonban a kitérítés iránti jogukat nem érinti.

f) A közös dologon szükséges és hasznos javítások egyoldalúan és önállóan egyik társ tulajdonos részéről sem eszközölhetők. Amennyiben a társ tulajdonosok egyike mégis önállóan jár el, cselekvénye úgy ítéendő meg, mint az e) pont alatt említett egyoldalú rendelkezések. Nevezetesebb és nagy horderejű változtatások, beruházások vagy javítások esetén, ha a tulajdonostársak egyhangúlag határozni nem tudnak: a kisebbségben maradtak a többiektől a netaláni kárra nézve biztosítást követelhetnek, vagy joguk van a tulajdonközösségből kilépni (Optk. 834. §). Ha ezt nem akarják, vagy a kilépés idő előtti volna: a döntést a tulajdonostársak egy érdektelen harmadik személyre bízhatják, s ha ez iránt sem jöhetne létre egyhangú megállapodás: a kérdést perrel kell eldönteni. Ugyanígy, ha a döntés a célba vett vagy ajánlott intézkedések tárgyában a társ tulajdonosok szavazategyenlősége miatt nem sikerül (Optk. 835. §).

g) Joga van minden társ tulajdonosnak a közös tulajdonból őt megillető hányadrészhez mért használatra és gyümölcsszedésre, de csak úgy, hogy a többi társ tulajdonos használati jogát ne sértse. A használat módját egyébként a társ tulajdonosok közösen állapítják meg. Szavazategyenlőség esetén a használat módja szintén perben döntendő el.

h) A tulajdonostársak a közös dolog adminisztrációját megegyezés alapján harmadik személyre vagy az egyik tulajdonostársra is bízhatják. A kezelő idegen személy és kezelő tulajdonostárs jogállása között nincs különbség. Mindkettő úgy tekintendő, mint a rendes meghatalmazott (Optk. 836., 837. §§), s így jogkörére, felelősségére nézve utalunk a meghatalmazásról annak helyén mondandókra.

Mindazon esetekben, ahol a tulajdonostársaknak egyetértésben kell eljárniuk (hátározatok, a közös dolog használati módja, az a feletti rendelkezés stb. tekintetében), a megállapodások szótöbbséggel hozandók.¹ Az egyes tulajdonostársakat a szavazati jog nem fejszám, hanem a közöstulajdoni illetőség szerint illeti meg. Ekképpen az a társ tulajdonos, akinek közülük a közös tulajdonból fél résznél többje van: társait egymagában is majorizálhatja (Optk. 833. §).

A fentiek fényében, az említett konkrét jogesetre vonatkozóan megállapíthatjuk a következőket:

– Az említett erdőben lévő famennyiség közös tulajdona egyértelmű, a tulajdonostársak ideális részei számszerű hányadokban vannak meghatározva (75%–25%).

– Mivel az erdészeti hivatal – amint azt az elkövetkezendőkben látni fogjuk – csak Y és Z tulajdonosokkal hajlandó erdészeti szolgáltatási szerződést kötni, X társ tulajdonos követelheti Y és Z társ tulajdonosoktól jogának épségben tartását és a gyakorlás akadályainak elhárítását. Ez gyakorlatilag egy tulajdonjog-gyakorlási egyezményt feltételezne a konkrét esetben, amely biztosítaná X társ tulajdonos fakitermelési jogának meglétét és épségben tartását, annak gyakorlását, annál is inkább, mivel a közös tulajdon tárgyra vonatkozólag a társ tulajdonosok mint egy személy tekintendők, és a közös dologról csak együttesen rendelkezhetnek.

– Ha Y és Z tulajdonostárs önállóan és X tudta nélkül foganatosítaná a dologra vonatkozóan valamely rendelkezést (elidegenítést, változtatást, tulajdonkorlátozást stb.), és az X megkárosítására szolgál: kártérítéssel s esetleg az *in integrum restitutióval* is tartoznak, amennyiben X ezt követeli. Ha intézkedésüket utólagos jóváhagyás reményében és jóhiszeműleg tették, sőt X tulajdonostársának hasznára: mint megbízás nélküli ügyvivő tekintendő, s költségeinek megtérítésére is számot tarthatnak (Optk. 1035. és köv. §-ok), viszont elesne X társtulajdonos részéről az előbbi állapotba való visszahelyezés iránti követelési jog, ha a foganatosított rendelkezésről volt tudomása, bárha abba beleegyezését nem is adta; a tudomás X kártérítés iránti jogát nem érinti.

– Minden társtulajdonosnak joga van a közös tulajdonból őt illető hányadrészhez mért használatra és gyümölcszedésre, de csak úgy, hogy a többi társtulajdonos használati jogát ne sértse; a használat módját a társtulajdonosok közösen kell megállapítsák – ami gyakorlatilag egy tulajdonjog-gyakorlási egyezményt feltételez, ahogy ez előzőleg említésre került; mivel szavazategyenlőség nem lehetséges, több mint kérdéses a használat módja iránti per lehetősége.

– A tulajdonostársak a közös dolog igazgatását harmadik személyként az erdészeti hivatalra vagy az egyik tulajdonostársra is bízhatják: jelen esetben szakirányú képesítése miatt X tulajdonostárs is lehetne a kezelő,⁷ aki mint a rendes meghatalmazott járhat el.

– Viszont X tulajdonostárs semmilyen olyan esetben, amikor a tulajdonostársaknak egyetértésben kellene eljárniuk – a közös dolog használati módja, az a feletti rendelkezés stb. tekintetében –, a szótöbbségi szavazás miatt (a csak 25%-os tulajdonrészét tekintve) nem nyerne érdemi beleszólási lehetőséget.

II.

Ha a hatályos román Ptk.-nak⁸ a tulajdonközösségre vonatkozó rendelkezései szerint elemezzük a kialakult helyzetet, a Ptk. 631. cikke kimondja, hogy a Polgári törvénykönyv IV. fejezetének közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni minden olyan esetben, amikor a magántulajdonhoz való jognak jogszabály vagy más törvényben meghatározott szerzési mód alapján kettő vagy több tulajdonosa van.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó erdő a V. Erdészeti Hivatal – mint az M. Megyei Erdészeti Hivatal alegységének – igazgatása alá tartozik, X tulajdonostárs pedig a terület teljes faanyagának 25%-os részére vonatkozó végleges bírósági határozattal rendelkezik, látva a társtulajdonosok álláspontját, a Polgári törvénykönyv 632. és következő cikkeiben foglaltak tekinthetőek alkalmazandónak, mivel ezek a közös tulajdon formáiról és a tulajdonhányadokról (megszokott közös tulajdon esetén) rendelkeznek.

⁷ Egy ilyen irányú megbízás egyébként nem csak lehetősége Y és Z társtulajdonosoknak, hanem a jogelődjük és X megállapodásának alapján (amely a 25%-os tulajdonjog átruházását is rögzítette) egyenesen kötelessége, viszont erről nem rendelkezett a bíróság a fent említett határozatokban, mert nem volt erre felkérve.

⁸ <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/175630> (letöltés ideje: 2022. 01. 31.).

a) A Ptk. 634. cikkének (1) bekezdése értelmében mindegyik társ tulajdonos kizárólagos kedvezményezettje egy-egy tulajdonhányadnak, és szabadon rendelkezhet ezzel ellentétes kikötés hiányában.

b) A tulajdonostársak közötti haszon- és feladatmegosztásra vonatkozóan a Ptk. 635. cikkében találunk rendelkezéseket: a tulajdonostársak a tulajdonrészük arányában osztoznak a haszonban és viselik a közös tulajdon terheit.

c) A használati jog együttes gyakorlására vonatkozóan a Ptk. 636. cikk (1) és (2) bekezdése értelmében minden tulajdonostársnak joga van a közös dolog használatára, amennyiben az nem változtatja meg a rendeltetést, és nem érinti a többi tulajdonostárs jogait; kártalanításra kötelezhető az, aki a többi tulajdonos akarata ellenére a dolog használatát kizárólagosan gyakorolja.

A konkrét ügyben feltevődő kérdés pedig az, hogy a parcellákon lévő, lábon álló famennyiség esetében a terület kizárólagos, és a famennyiség többségi tulajdonosa gyakorolhatja-e kizárólagosan a fent leírt módon közössé vált tulajdon használatát anélkül, hogy esetleges kártérítési kötelezettsége lenne, mivel

d) A Ptk. 637. cikkének alapján a dolog által biztosított gyümölcs minden tulajdonostársat megillet, a rájuk eső joghányad arányában. Azaz kezdeményezhet-e Y és Z kitermelést a teljes faanyagállományt illetően, ha X elismert társ tulajdonosa a területen lévő faanyagnak?

Az Y és Z tulajdonosok erdészeti szolgáltatást biztosító szerződést kötöttek a V. Erdészeti Hivatallal, ugyanakkor az M. Megyei Erdészeti Hivatal megtagadja X társ tulajdonos esetében, hogy részese legyen a szerződésnek.

e) A Ptk. 638. cikkének alapján viszont Y és Z tulajdonosok jogosultak az erdészeti szerződés alapján viselt azon költségek megtérítésére, ami X társ tulajdonos 25%-os tulajdonrészét illeti, mivel ezek a dolog gyümölcsseinek előállítási vagy betakarítási költségeinek részei, ha ezeket ők kizárólagosan viselték.

Az erdő tulajdon megszerzhető természetes gyümölcssei nem az ott található teljes famennyiséget jelentik, mivel az erdészeti szabályozások szerint csak az érvényben lévő erdészeti üzemterv alapján leltározott és bélyegzett famennyiség termelhető ki.⁹

f) A Ptk. 638. cikk (2) bekezdésének a konkrét esetre vonatkozó lehetséges értelmezése alapján a tulajdonostárs által a dolog biztosította és a maga részére megszerzett természetes vagy ipari gyümölcsök (jelen esetben a faanyag) a megosztandó vagyon részét képezik mindaddig, amíg el nem idegenítették és a faanyag külön azonosítható. Elidegenítés esetén a tulajdonostárs jogosult kártérítésre, a kártérítési keresethez való jog elévüléséhez kötött.

Azaz a konkrét esetben szerződés hiányában X társ tulajdonos nem kezdeményezhet bélyegzést, mivel nem áll erdészeti hivatallal szerződéses viszonyban, nem szerzheti

⁹ A román Erdészeti törvénykönyv (2008. évi 46. törvény) 17. cikk értelmében: „(1) Az erdőrend betartása minden erdő tulajdonos vagy -birtokos számára kötelező. (2) Az erdőalap tulajdonosait az erdőgazdálkodási rend alkalmazása során a következő kötelezettségek terhelik: (...) g) famennyiséget csak értékesítési okirattal, a kitermelési parcella engedélyeztetése után, valamint az erre jogosult személyzet által a kiállított specifikus okmányok kiállítását követően termelhet ki.”

meg a maga részére még a tulajdonhányadának megfelelő famennyiség kitermelési jogát sem, ami a Ptk.-ban lefektetett társtulajdonosi jogok egyértelmű korlátozása.

Mindezek az érvek az erdészeti hivatal részéről azon alapulnak, hogy csak az erdős terület tulajdonosával vagy birtokosával köthet erdészeti szolgáltatási szerződést (ami magába foglalja az őrzést, bélyegzést stb.), a lábön álló faanyag tulajdonosa pedig csak egyfajta haszonélvezője lehet a faanyag fölötti tulajdonát tekintve, függési viszonyban a terület tulajdonosától.

g) A Ptk. 639. cikke viszont a közös tulajdon tárgyát képező dolog használatára vonatkozóan előírja, hogy ennek módozatát a tulajdonostársak megegyezése, egyet nem értés esetén pedig a bíróság határozattal állapítja meg.

h) A Ptk. 640. cikke úgy rendelkezik, hogy az egyes társtulajdonosok csak állagmegóvási cselekményeket tehetnek a dolgot illetően a többi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül.

Ezen esetben a közös tulajdon tárgyát képező erdőt illetően X tulajdonos esetében a közös használat kapcsán két lehetőség tevődik fel:

1. megállapodás Y és Z területtulajdonos és faanyag többségi (75%-os) társtulajdonos, valamint X faanyag kisebbségi (25%-os) társtulajdonos között a közös erdő használatára vonatkozóan,
2. ellenkező esetben bírósághoz fordulás.

III.

Összehasonlításként – szemben az egykori magyar magánjogi rendelkezésekkel – az aktuálisan hatályos román rendelkezések egyértelműen nem engedélyezik a többségi tulajdonostárs számára a használatot illetően azt, hogy élve a többségi szavazatával, mellőzhesse a kisebbségi tulajdonostárs álláspontját.

IV.

A közös tulajdon megszüntetése a vagyonközösségből történő kilépés által és egyéni tulajdon képzése megoldás lehet arra az esetre, ha a tulajdonostársak nem tudnak megegyezni a közös erdő használatáról.

Ezt a lehetőséget az egykori magyar magánjog és a hatályos román szabályozás is lehetővé teszi.

IV. A.

A dr. Kolosváry Bálint szerkesztette magyar magánjogi tankönyv alapján:¹⁰

¹⁰ KOLOSVÁRY: *A Magyar...*, i. m., 336–337.

a) A megosztást minden esetben az egyes társ tulajdonosok hányadrész-megállapításának kell megelőznie.

b) Ki van zárva a közös tulajdon felosztásának s így megszüntetésének követelhetése, ha a társ tulajdonosok a közösséget szerződésileg időtartamhoz vagy felmondáshoz kötötték: mindaddig, amíg az idő le nem telt, vagy a felmondás formászerűleg meg nem történt.¹¹ Az ilyen szerződéses kikötések a társ tulajdonosok általános jogutódaira, s ha a közös tulajdon ingatlan és a korlátozás a telekkönyvben is kitüntetést nyert, a különös jogutódokra nézve is hatályosak. De nincs joghatályuk sem az általános, sem a különös jogutódokra nézve akkor, ha a tulajdoni közösséget harmadik személy rendelkezése létesítette, mert ilyen esetben csak egyszerű meghagyásról van szó.

c) A közös tulajdon megszüntetésének módját a tulajdonostársak közös megegyezéssel állapítják meg – a szótöbbséggel való határozás e helyen ki van zárva (Optk. 841. §) – s ha megegyezni nem tudnak, a rendes vagy választott bíróság dönt.

d) A megosztás a közös tulajdon tárgyának körülményeihez képest, de elsősorban lehetőleg mégis természetben, majd érték, vagy mind a kettő szerint történik.

e) Természetben való felosztás lehetetlensége esetén a közös tulajdon eladásra kerül, s ha a tulajdonostársak más eladási módban nem állapodtak meg: az eladásnak nyilvános árverésen kell történnie¹² (Optk. 843. §).

f) Eladásnál a volt tulajdonostársak között a befolyt vételár osztatik fel hányadrészeik arányában.

g) Megszűnik a közös tulajdon akkor is, ha a tulajdonostársak egyike a többinek hányadrészét tulajdonul megszerzi.

h) A tulajdonostársak bármelyike a maga részét derelinquálhatja, mikor is az elhagyott hányadrész *ipso jure* a tulajdonközösségben bennmaradtak hányadát növeli meg – ez az ún. közös tulajdoni növedékjog.

A fentiekből következik, hogy Y, Z és X tulajdonostársak közös megegyezéssel (ez alkalommal a szótöbbség ki van zárva) megszüntethetik a közös tulajdont, mégpedig:

- természetben való felosztással – ami kijelölt parcellák kialakításával lehetséges;
- eladással, a vételár felosztásával a hányadrészek arányában;
- a tulajdonostársak közti tulajdonszerzéssel;
- derelinquálással, tulajdoni növedékjog által.

A megegyezés lehetetlensége esetén bírósághoz fordulhatnak.

IV. B.

A hatályos román Polgári törvénykönyv idevágó rendelkezései a következők:

669. cikk. A megosztási kereset elévülhetetlensége: A közös tulajdon megosztással történő megszüntetése bármikor kérhető, kivéve, ha a megosztást törvény, jogi aktus vagy bírósági határozat felfüggesztette.

670. cikk. A megosztás módozatai: a felosztás történhet közös megegyezéssel vagy bírósági határozattal, a jogszabályoknak megfelelően.

11 *Uo.*, 337. lábjegyzet: Alkalmatlan időben midőn az valamennyi társ tulajdonosnak káros, a közösség megszüntetésének szintén nincs helye (Curia, 1901 márc. 16.-án 1897/903.- Jogállam. III. k. 629. l – Curia, 1905 márc. 3-án 2981/904. Grill f. Dtár. 1905 évi 567).

12 *Uo.*, 337. lábjegyzet: Az 1881: LX t.-cz 204–207 §-ok szerint.

672. cikk. A megosztás felfüggesztésére vonatkozó egyezségek: a megosztás felfüggesztéséről szóló megállapodás 5 évnél hosszabb időtartamra nem köthető. Ingatlan esetében a szerződéseket hiteles formában és a jogszabályban meghatározott nyilvánossági formák betartása mellett kell megkötöni.

673. cikk. A megosztás bírósági határozatának kihirdetésének felfüggesztése: a megosztási kérelemmel megkeresett bíróság a megosztás kihirdetését legfeljebb egy évre felfüggesztheti annak érdekében, hogy a többi tulajdonostárs érdekei súlyosan ne sérülhessenek. Ha a kár veszélye a határidő lejárta előtt megszűnik, a bíróság az érintett kérelmére az intézkedést felülvizsgálja.

676. cikk. A megosztás módjára vonatkozó szabályok: (1) A közös javak megosztása természetben történik, az egyes tulajdonostársak részesedésének arányában. (2) Ha az ingatlan oszthatatlan vagy nem kényelmesen megosztható természetben, a megosztás az alábbi módok egyikén történik: a) egy vagy több tulajdonostárs kérelmére az ingatlan egészének megváltási összeg fejében történő odaítélése; b) a dolog a tulajdonostársak által megállapított módon, vagy egyet nem értés esetén nyilvános árverésen történő, jogszabálynak megfelelő értékesítése által, valamint az árnak a tulajdonostársak közötti részesedés arányában történő kiosztásával.

680. cikk. A megosztás joghatásai: (1) Minden tulajdonostárs csak a megosztási okiratban megállapított időponttól, de nem korábban a megosztási okirat dátumától a dolog vagy a pénzösszeg kizárólagos tulajdonosává válik, a közös megegyezéssel történő megosztás esetén, illetve adott esetben a bírósági határozat jogerőre emelkedésének napjától. (2) Ingatlan esetében a megosztás joghatásai csak akkor keletkeznek, ha a hiteles formában megkötött megosztási okiratot vagy adott esetben a jogerős bírósági határozatot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

681. cikk. Egyes jogi aktusok érvényesíthetősége: Az egyik tulajdonostárs által a közös tulajdonra vonatkozóan, a törvénynek megfelelően megkötött rendelkezések érvényben maradnak, és kötelezik azt, akinek a megosztást követően a dolog tulajdonába került.

684. cikk. A felosztás megszüntetése: (1) A közös megegyezéssel létrejött megosztás a szerződésekkel megegyező okokból szüntethető meg. (2) Az összes tulajdonostárs részvétele nélkül történt megosztás feltétlenül semmis. (3) A felosztás azonban akkor is érvényes, ha nem tartalmazza az összes közös dolgot; a kihagyott dolgokra bármikor további megosztás jöhet létre.

685. cikk. A megosztással megszerzett dolgok elidegenítése: az a tulajdonostárs, aki a semmisség okának ismeretében a közös megegyezéssel megosztott dolgot részben vagy egészben elidegeníti, a megosztás viszonylagos semmisségére nem hivatkozhat.

686. cikk. A közös tulajdonban vagy vagyonközösségben lévő dolgokra vonatkozó szabályok: a jelen fejezet rendelkezései a tulajdonközösségben lévő dolgokra – a közös tulajdon származásától függetlenül – és a vagyonközösségben levő dolgokra egyaránt alkalmazandóak.

A fentiekből következik, hogy Y, Z és X tulajdonostársak közös megegyezéssel megszüntethetik a közös tulajdont, mégpedig:

- természetben való felosztással – ami lehetséges, kijelölt parcellák kialakításával;
- eladással, a vételár felosztásával a hányadrészek arányában;

– a tulajdonostársak közti tulajdonszerzéssel.
A megegyezés lehetetlensége esetén bírósághoz fordulhatnak.

V.

A legérdekesebb változat a közös tulajdon megszüntetésének bírósági eljárása, mivel a bíróságnak döntenie kell a közös tulajdon megszüntetéséről és tárgyának hányadrészek szerinti megosztásáról, valamint kizárólagos tulajdonba való átbocsátásáról.

Az említett konkrét jogesetben azonban a közös tulajdon csak az illető területen található erdőben lévő fa mennyiség.

A felosztás módozatát illetően a természetben történő megosztás esetében az erdészeti üzemtervben megjelölt parcellák közül lehetséges kijelölni a társtulajdonosok kizárólagos tulajdonát, viszont a földterület tulajdonjogát a bíróság érintetlenül kell hagyja, mert nem kötelezheti Y és Z tulajdonosokat arra, hogy akaratuk ellenére X számára részben elidegenítsék földtulajdonukat.

Ugyanakkor a bíróságnak köteleznie kell az erdészeti hivatalt arra, hogy kössön szerződést X-szel mint kizárólagos tulajdonossal, mert másként az nem gyakorolhatja a faanyagot illető tulajdonjogát, azaz nem nyerhet kitermelési jogot a faanyagra nézve – azon egyszerű oknál fogva, hogy az erdészet nem fog bélyegezni – ami a kitermelés elengedhetetlen feltétele. Kérdés, hogy hozhat-e a bíróság ilyen vonatkozású határozatot, azaz konkrétan értelmezheti-e az Erdészeti törvénykönyv 17. cikkét úgy, hogy X erdőtulajdonos vagy -birtokos, ha a földterületnek nem tulajdonosa, csak az ezen található faanyagnak.

Visszont X tulajdonostárs csak akkor élvezheti tulajdonának teljességét, ha a határozat arra is kitér, hogy számára is lehetővé váljon erdészeti üzemtervet készíttetni és a hatóságokkal elfogadtatni azt, egyénileg vagy a terület és a faanyag többségi tulajdonostársával együtt, mert üzemterv nélkül csak nagyon korlátolt mértékben termelhet ki faanyagot az erdőből.

A Polgári eljárási törvénykönyvben nincsenek kitételek erdőben lábbon álló faanyag tulajdonát illető végrehajtásra, csak mezőgazdasági területeken levő betakarítatlan terményekre tér ki a végrehajtási szabályozás.

Az erdőben lévő faanyag tulajdonjogának minősítése is vita tárgya lehet, mivel a Ptk. 540. cikkének (1) bekezdése értelmében az erdőben lévő faanyag csak akkor minősül ingó dolog várományának,¹³ ha a felek kivágni szándékozzák a fákat, és ezáltal az erdőből mint ingatlanból kiválva egyéni természetükben meghatározhatóak lesznek mint faanyag – leválva az ingatlanról.

Sem az idézett szerző magyar magánjogi tankönyve, sem a hatályos román polgári jogi szabályozások nem annyira részletesek, hogy az erdőben lévő faanyag

13 Román Ptk. 540. cikke a várománynak minősülő ingó dolgokról, (1) bekezdés: „Bármilyen talaj- és altalaj gazdagság, a még nem betakarított termékek, a talajba beépült ültetvények és építmények előzetes ingósággá válnak, amikor a felek akaratából egyéni természetükben tekintenek rájuk a leválasztásuk céljából.”

tulajdonközösségének megosztását szabályozzák, így bármelyik jogrendszerben történe a bírósághoz fordulás, a bíróság jogértelmezése elengedhetetlen a kialakult joghelyzet megoldásában, mind az esetleges közös használat módját illetően, mind a vagyonközösségből történő kilépés esetén.

Befejezés

Végszóként, érdekességképpen, következzenek olyan Kúria-döntések lényeges és idevágó rendelkezései, melyeket az akkori román Legfelső Semmitő- és Ítélszék elnöke, dr. Georgiu Plopu tett közzé 1929-ben a Nagyváradon román nyelven megjelent *A magyar magánjog válogatott részei* című munkájában:¹⁴

A perbejegyzés alapja az eredeti, pontosított kereset lehet, ennek másolata, illetve e keresetre írt rövid összefoglaló (*rubru*, románul) alapján a per bejegyzése nem rendelhető el (1911/2867-es Kúria-döntés).

A közös tulajdoni arány megállapításának folyamatában minden tulajdonostársat idézni kell; és ha valamelyik tulajdonostárs nem él, akkor az örökösait kell idézni, akiknek az örökösi minőségét annak ellenére is bizonyítani kell, ha ez nem vitatott (1875/9026-os Kúria-döntés).

A közös tulajdon használatát a magyar jogban nem szabályozza az osztrák Polgári törvénykönyv 833. §-ában foglalt rendelkezés, hanem az az általános jogszabály, hogy a közös tulajdon tárgyára vonatkozó külön egyezmény hiányában csak az összes tulajdonostárs dönthet jogszerűen, a megegyezés hiánya a közösség felszámolását szolgálhatja (1912/G 152-es Kúria-döntés).

A megosztott közös tulajdont képező ingatlan peren kívüli felosztásához a jogközösségből kifolyólag valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges (1913/4816-os Kúria-döntés).

Abban az esetben, ha a felperes keresete a közös tulajdon természetbeni megszüntetésére és a telekkönyvi tulajdon tárgyának feldarabolására irányul, és az ingatlan vagy telek, amelyről a leválasztás készül, meg van terhelve: nemcsak minden tulajdonost, hanem az érdekelt jelzáloghitelesek is perbe kell hívni (1906/2955-ös Kúria-döntés).

Az ingatlanhoz kapcsolódó vagyonközösség csak akkor szüntethető meg árverés útján, ha az ingatlan természetben egyáltalán nem, vagy csak értékének lényeges csökkenése mellett megosztható (1903/4447-es Kúria-döntés).

Nem történik meg a közös ingatlan természetbeni megosztása, azaz természetbeni megosztással nem szüntethető meg a vagyonközösség, ha a megosztás csak építkezésekkel és kölcsönös szolgalmi jogok meghatározásával történhetne (1913/228-as Kúria-döntés).

Az élethosszig tartó jog mint határozatlan idejű jog kétségtelenül hátrányosan befolyásolja az ingatlan értékesítését. Ha az élethosszig tartó jog megtartásával az ingatlan valós értéken nem értékesíthető: az ingatlan árverésen történő értékesítése az

14 Plopu GHEORGIU: *Părți alese din dreptul privat ungar*, Ateneul könyvnyomda, Nagyvárad, 1929.

élethosszig tartó jog megtartásával és tulajdonosi közösség ily módon történő megszűntetésével nem rendelhető el a kérés benyújtásának időszerűtlensége miatt (1912/2639-es Kúria-döntés).

A vagyonközösségben lévő kiskorú törvényes képviselője csak akkor kérheti a vagyonközösség árverés útján, esetleg természetbeni megosztással történő megszüntetését, ha erre az 1877. évi XX. törvény 20. §-a d) pontja értelmében, illetve ugyanezen törvény 113. §-ának 9. pontja értelmében az illetékes gyámhatóság jóváhagyását megkérte. Ha az eljárás felperese ennek a feltételnek nem tett eleget, további tárgyalási határidő kitűzésével lehetőséget kell biztosítani erre (1905/3957-es Kúria-döntés).

A tulajdonosközösség megszűnése a tulajdonostársak közös érdeke: ennek a közös érdeknek a kielégítésével még azok a felek sem tekinthetők pervesztesnek, akik nem jelentek meg a perben; ezért a vagyonközösség megszüntetésére irányuló eljárásban az eljárási költségeket fel kell függeszteni a felek között (1905/9493-as Kúria-döntés).

Mivel a vagyonközösség megszűnése a tulajdonostársak közös érdeke: minden tulajdonostársnak viselnie kell azokat a költségeket, amelyek szükségszerűen következnek érdekeinek képviseletében, még abban az esetben is, ha az alperesek vagy azok egy része a per tárgyalása során nem jelent meg, és ezért nem is védekezett a kereset ellen (1905/10278-as Kúria-döntés).

Szakirodalom

1. KOLOSVÁRY Bálint: *A Magyar Magánjog tankönyve*, második kiadás, Politzer-féle Könyvkiadóvállalat, Budapest, 1907.
2. Plopu GHEORGIU: *Părți alese din dreptul privat ungar*, Ateneul könyvnyomda, Nagyvárad, 1929.
3. A 2009. évi 278. törvény – Új Román Polgári törvénykönyv
4. A 2008. évi 46. törvény – Román Erdészeti törvénykönyv

Internetes hivatkozások

1. A Kolozsvári Törvényszék 20770/211/2015* sz. ügyében hozott 2020.07.20/325. sz. polgári Ítélete http://portal.just.ro/117/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=21100000000380937&id_inst=117 – (letöltés ideje: 2022. 01. 30.)
2. A Kolozsvári Ítéltábla 2021. 06. 16/158/A. sz. polgári döntése http://portal.just.ro/33/SitePages/Dosar.aspx?id_dosar=21100000000380937&id_inst=33 – (letöltés ideje: 2022. 01. 30.)
4. http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htm_act_text?id=33576 (letöltés ideje: 2022. 01. 30.)
5. <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/35> (letöltés ideje: 2022. 01. 30.)
6. <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/175630> (letöltés ideje: 2022. 01. 31.)