

Szalma József

## A LAKÁSVISZONYOK TERMINOLÓGIÁJA

---

### I.

A lakásviszonyok (STAMBENI ODNOSI) terminológiáját csakis a lakáshasználati jogviszony jogi tartalmával összefüggésben lehet taglalni, két okból: az egyik ok általános és jellemző minden szaknyelvre, így a jogi nyelvre is. A szaknyelv az illető szakma vagy hivatás gyakorlatából épül ki. A szaknyelv terminológiája, továbbá általában e nyelv változása és megújítása, szorosan összefügg az illető szakterület vagy hivatás társadalmi szerepével és fejlődésével.

Nem lehet tehát a jogi nyelvet elsősorban és kizárólag nyelvi szempontból szemlélni, hanem fordítva, a jogi nyelvet a jogból fakadó jelentéssel kell összefüggésbe hozni, helyesebben a jogi nyelv jogi struktúráját fed. A legtöbb terminológiai értekezés nálunk (a jogi terminológiát illetőleg is) elsősorban a nyelvi szempontokat vette eddig figyelembe, s kevésbé méltányolta a jogi értelmezés szintaxisát. Ebben a dolgozatban a szokásos nyelvi terminológiai előtérbe helyező módszertől eltérően, elsősorban a jogi jelentésből szeretnénk kiindulni. A terminus helytállóságát tehát elsősorban attól szeretnénk függővé tenni, hogy mennyire felel meg a kívánt jogi jelentésnek.

Ez a módszer azonban természetesen nem jelenti azt, hogy a szaknyelv, s így a jogi nyelv is elkülöníthető a köznyelvtől és ennek belső törvényszerűségeitől. Ilyen elkülönítésről szó sincs. Nem beszélhetünk tehát külön jogi grammatikáról, ellenkezőleg, a jogi szaknyelv nyelvtana azonos a köznyelvével. A sajátosság itt csak a jogi terminológiában nyilvánul meg, amelynek különleges szakmai jelentéstartalma van. Ha a jogi terminusnak a köznyelvi szóval azonos szóalakja is volna, nem biztos, hogy az azonos szóalak azonos köznyelvi és jogi jelentést takar, jelentése tehát a szó köznyelvi jelentésétől a jogi szakszónak eltérhet, vagy sokszor pontosított. Így pl., a fordító az „ODRŽAJ” kifejezést, mely a tulajdon egyik megszerzési módját jelenti, a jogilag teljesen mást jelentő

és értelemzavaró „tartás”-sal fordította, ahelyett, hogy a megfelelő jogi műszót, az elbirtoklást használta volna (lásd a JSZSZK Képviselőházi Szemléjét, 1981. december 18., első oldal). A tartás a jogi nyelvben valakinek valakivel szemben fennálló eltartási kötelezettségét jelenti (IZDRŽAVANJE).

A másik ok a lakáshasználati viszonyok sajátos rendezésében található meg. Ezek a sajátosságok nagyban gazdagították és szakosították a lakáshasználati viszonyok terminológiáját. Ezeket a sajátosságokat a lakás (STAN), vagy lakástér (STAMBENI PROSTOR), azaz épület (GRADĀVINA) és családi lakóház (PORODIČNA STAMBENA ZGRADA), különböző jogalapra támaszkodó hasznosításában láthatjuk.

Nagy vonalakban ezeket a jogalapokat a következőkben állapíthatjuk meg.

Először is a lakás, az épület jogrendszerünkben az ingatlanoknak (NEPOKRETNOST) megfelelő szabályozást érdemelt ki, ami ezeknek a dolgoknak különleges jelentőséget tulajdonít. Rendeltetésük szerint, másodsor, ezen ingatlanok kétféle hasznosítást tesznek lehetővé: a lakáscélokra való kihasználást (lakás, családi ház), vagy üzleti tevékenység (POSLOVNA DELATNOST) lebonyolítására (ÜZLETHELYISÉGEK).

Szűkebb értelemben a lakás- és épülethasznosítás gazdasági és személyi szükségletekre két alapvető jogcímcsoportra (PRAVNI OSNOV KORISČENJA STANA) támaszkodik: az egyik a személyi tulajdon (LIČNA SVOJINA), a másik pedig a társadalmi tulajdon (DRUŠTVENA SVOJINA). Mindkét jogalapra jellemző, de egyenként különleges jogcímfarmák lehetségesek.

Így a tulajdonos a maga céljaira vagy családja részére használhatja lakását vagy családi házát, esetleg lakásbérleti szerződés vagy albérleti szerződés útján az egész lakóteret vagy annak részét a bérlő vagy albérlő részére, térítés ellenében (bérletdíj vagy lakbér), rendeltetésszerű használatra bocsáthatja.

A tulajdonban levő lakás vagy családi épület tehát nemcsak a tulajdonos, hanem harmadik személy által is lakáscélokra felhasználható. Ugyanakkor, amennyiben az adott tulajdonban levő lakás megfelelő része vagy egésze üzleti helyiségnek is alkalmas, akkor megfelelő feltételek mellett saját, vagy más üzleti tevékenysége folytatására is tulajdon, vagy ezúttal haszonbérlet alapján felhasználható. A régebbi lakáshasználati jogot kaphattak a lakótér hiányában szenvedők (lakáshasználati jog ügyintézési szerv végzése alapján — USTANOVLJENJE STANARSKOG PRAVA REŠENJEM UPRAVNOG ORGANA). Az újabb lakáshasználati szabályozó törvények ilyen joglétesítési lehetőséget nem irányoznak elő, de a már meglévő végzéses lakáshasználatot sem szüntetik meg.

A társadalmi tulajdonban levő lakások és épületek használata megvalósítható közvetve, vagy közvetlenül, amennyiben társadalmi jogi személy (DRUŠTVENO PRAVNO LICE) üzleti vagy egyéb tevékenységére szolgál. A társadalmi jogi személyek rendelkezési joggal (PRAVO RASPOLA-

GANJA) bírnak ezen dolgokon és térítés ellenében (UZ NAKNADU) természetes személyre (FIZIČKO LICE) jogügylet alapján (PO OSNOVU PRAVNOG POSLA) átruházhatják azokat. Ugyanakkor a rendelkezési jog értelmében, a társadalmi lakással rendelkező társadalmi jogi személy az illető lakást térítés ellenében, de térítés nélkül (BEZ NAKNADE) is, jogügylet vagy öngazgatási megegyezés útján más társadalmi jogi személyre ruházhatják át. A társultmunka-szervezetek dolgozóik lakásszükségleteinek a kielégítésére lakást vásárolhatnak, s ezekre a lakásokra (a dolgozók döntése alapján) lakáshasználati jogosultságot, egyfajta új, különleges tartalmú, személyi jogot szerezhetnek a dolgozók. A lakáshasználati jog megszerzése együttesen felélezi: a) a társultmunka-szervezet részéről történő lakáskiutalást (DODELA STANA), amely öngazgatási döntés alapján jön létre; b) továbbá szükség van a lakáskiutaló szervezet végzésére (REŠENJE DAVAOCA STANA NA KORIŠČENJE); c) valamint a lakáshasználati szerződésre (UGOVOR O KORIŠČENJU STANA és d) a törvényes beköltözésre (ZAKONITO USELJENJE).

A társadalmi tulajdonban levő lakás nem alakítható át és használható üzlethelyiségként (POSLOVNA PROSTORIJA).

A következőkben részletesebben taglalnánk a fent vázolt jogcímek alapján létrejövő lakáshasználati viszonyok terminológiáját.

## II.

### *A lakástulajdon és a belőle származtatott lakáshasználati jogok*

A lakás és a családi ház a polgárok és polgári jogi személyek tulajdonában (U SVOJINI GRAĐANA I GRAĐANSKO-PRAVNIH LICA) lehet. E tulajdon megkülönböztethető a lakás-magántulajdontól (PRIVATNA SVOJINA NA STANU), mert az előbbi személyi szükségletekre szolgál, és ezért térben korlátozott, míg az utóbbi korlátlan térmennyiségben lehetett tulajdonban és nemcsak saját lakáshasználatra rendelt, hanem gazdasági célokat (sokszor kapitalizáció, tőkehalmozás — KAPITALISANJE) is jelentett. A köztársasági tulajdoni viszonyokról szóló törvény tervezete megállapítja a lakásmaximumot (STAMBENI MAKSIMUM) azaz az egy személy tulajdonában levő lakótér felső határát és ez a maximum megfelel az eddigi lakáshasználati viszonyokról szóló törvény által megállapított maximumnak.

A törvénytervezet egyik rendelkezése a maximum meghatározása érdekében definiálja a családi lakóépület fogalmát. Eszerint családi lakóépületnek (PORODIČNA STAMBENA ZGRADA) a két lakásból vagy három kisebb lakásból (MANJI STAN) álló lakóépület tekinthető. E törvénytervezet értelmében az a lakóépület is családi lakóépületnek tekinthető, amelyben egy lakás vagy két kisebb lakáson kívül legfeljebb hetven négyzetméter területű üzlethelyiség is van (15. szakasz). Ugyan-

akkor üdülőháznak vagy üdülésre szolgáló lakásnak (ZGRADA ili STAN ZA ODMOR I OPORAVAK) az az épület, illetve lakás tekinthető, amely legfeljebb két szobából és mellékhelyiségből (SPOREDNE PROSTORIJE) áll, s az épület, illetve a lakás tulajdonosának lakóhelyén kívül van (VAN MESTA PREBIVALIŠTA VLASNIKA ZGRADE) (16. szakasz).

E fogalmak pontosításával a törvénytervezet könnyen és egzakt módon meghatározhatta a tulajdon felső határát a lakóépületeken és a lakáson mint külön épületrészen (a belgrádi Képviselőházi Szemle 1981. december 18. számában helytelenül „lakás, külön épületrész feletti tulajdonról” beszél, ahelyett, hogy lakástulajdonról, vagy a lakástulajdon felső határáról beszélne). Így a polgárnak tulajdonában lehet: a) családi lakóépület, vagy b) külön épületrészként legfeljebb két lakás, vagy c) két családi lakóépület, amelyekben legfeljebb két lakás és egy harmadik kisebb lakás van, vagy d) egy családi lakóépület és egy külön épületrészt alkotó lakás (STAN KAO POSEBAN DEO ZGRADE) (A tervezet 43. szakasza). Ezek szerint a lakásmaximumba a törvény nem számítja be az üdülőházat vagy üdülésre szolgáló lakást.

A lakás vagy családi ház lehet társtulajdonban (SUSVOJINA). Két alapvető társtulajdoncsoport van: ha természetes személyek szerepelnek együttesen tulajdonosként azonos lakáson vagy épületen, de társtulajdon kialakulhat természetes és jogi személy között is, amely a társadalmi és személyi tulajdon új, 1980-ban meghozott szövetségi törvény által előirányozott szimbiózisát tette lehetővé. A társtulajdon alapvető jellemzője, hogy a tulajdonostársak (SUVLASNICI) használati jogosultságát nem reálisan, hanem ideálisan (eszmeileg) állapították meg, s ez az úgynevezett eszmei részben vagy hányadban (IDEALNI DEO) ismerhető fel. A társtulajdonosok közös megegyezés alapján használják, azaz rendelkeznek a lakással (RASPOLAŽU I UPRAVLJAJU STANOM ZAJEDNIČKIM SPORAZUMOM). A társtulajdon csak különleges eljárásban szüntethető meg, amelynek alapján az eszmei hányadot vagy reális lakásrészben (REALNI DEO) állapítják meg, vagy ha ez nem lehetséges, a lakás eladásával (PRODAJA STANA), azaz árverezéssel (JAVNA DRAŽBA), helyesebben nyilvános eladásával (JAVNA PRODAJA) és az eszmei hányadnak árban való arányos részvételével (POSTUPAK RAZVRGNUĆA SUVLASNIŠTVA — társtulajdon felszámolására szolgáló eljárás, vagy eljárás a társtulajdon felszámolására).

A társtulajdontól meg kell különböztetni a közös lakástulajdont (ZAJEDNIČKA SVOJINA NA STANU). A közös tulajdon annyiban hasonlatos a társtulajdonhoz, hogy a közös tulajdont is együtt irányítják és használják a tulajdonostársak, de ennél nem jellemző az eszmei hányad fennforgása. A közös tulajdont a házastársak szerzik meg a házasság tartama alatt: A házasság tartama alatt vett lakás a házastársak közös tulajdona (ZAJEDNIČKA SVOJINA SUPRUŽNIKA). A házasság felbontása (RAZVOD BRAKA) után bármely házastárs kérheti a bíróság-

tól az öt megillető eszmei hányad megállapítását (UTVRĐIVANJE IDEALNOG DELA), s így a közös tulajdon társtulajdonná alakítható.

Az etažstulajdon (L'ÉTAGE, francia szó, emeletet jelent; ETAŽNA SVOJINA) különlegessége, hogy a társadalmi tulajdonban levő tömb-épület külön részeként szerepel. A nagy szerbhorvát—magyar szótár (Srpskohrvatsko—mađarski rečnik, Pokrajinski zavod za izdavanje udžbenika, Novi Sad, 1968. g.) tartalmazza az ETAŽNA SVOJINA kifejezést, de ennek a teljes magyar értelmezése kimaradt, az ETAŽNI jelzőhöz pedig az emeleti jelző járult. Az ETAŽNI STAN e szótár szerint öröklakás. Sajnos, ezzel az értelmezéssel nem értethetünk egyet. A jugoszláv jogban Magyarországon ismeretes öröklakás nincs, csak ehhez hasonló, de egyúttal sokban különböző lakáshasználati jog. Az etažni stan megfelelője az etažslakás vagy emeleti lakás, az etažna svojina pedig ennek megfelelően emeleti tulajdon. Igaz, ez utóbbi kifejezés nyelvünkben nem él.

Lakástulajdonon vagy családi házon harmadik személy javára dologi jogi terhet lehet létesíteni, amelyek közül kiemelhető a jelzálog (HIPOTEKA). A jelzálog nem más, mint harmadik személy javára szóló telekkönyvi bejegyzés, amely a tulajdonos tulajdoni jogosultságát korlátozza.

A tulajdonból származtatott lakáshasználat közül kiemelnénk a lakásbérleti viszonyt (ZAKUP STANA). A lakásbérletet lakásbérleti szerződés (UGOVOR O ZAKUPU STANA) alapján hozzák létre. Olyan megállapodás ez, amely szerint a lakástulajdonos (VLASNIK STANA) bérletdíj fejében (ZAKUPNINA) a tulajdonában levő lakóteret ideiglenes vagy tartós használatra (PRIVREMENO ILI TRAJNO NAMENSKO KORIŠĆENJE) a bérlő (ZAKUPAC STANA) rendelkezésére bocsátja. A lakásbérleti szerződés tehát lehet tartós (NEOROČEN ZAKUP), és szólhat meghatározott időre (OROČEN ZAKUP). A lakásbérleti szerződést bármely fél egyoldalú akaratnyilvánításával felmondhatja (JEDNOSTRANI RASKID UGOVORA O ZAKUPU STANA), de a felek a szerződést közös megegyezéssel is felmondhatják (RASKID UGOVORA O ZAKUPU STANA ZAJEDNIČKIM SPORAZUMOM STRANAKA). Amennyiben előre nem látható, elháríthatatlan akadályok miatt méltánytalan lenne a szerződést a szerződési feltételek mellett fenntartani, a szerződés felbontható a megváltozott körülmények alapján (KLAUZULA O PROMENJENIM OKOLNOSTIMA) — clausula rebus sic stantibus. A lakásbérleti szerződést (kötelező) helyesebben lényeges írásbeli formában kell megkötöni (BITNA PISMENA FORMA). A formátlan (szóbeli) lakáshasználatra vonatkozó nyilatkozatok érvénytelenek (NEFORMALNE IZJAVE STRANAKA SU NIŠTAVE). Csak a mellékes elemekre vonatkozó nyilatkozatok érvényesek. A szerződés fő elemeire (BITNI SASTOJCI UGOVORA) vonatkozó nyilatkozatokat (a bérletdíjat és a bérelt lakást illetőleg) kötelezően írásbeli formába kell helyezni.

Az idegen lakástulajdon másik használati formája az albérlet (UGOVOR O PODSTANARSKOM ODNOSU). Az albérlet létrejöhet a tulajdonos és az albérlő között, de a társadalmi tulajdonban levő lakás

használója, azaz a lakásjogosult és az albérlő (PODSTANAR) között is. Az albérlési, a bérlettel ellentétben, formátlan, azaz szóbeli szerződés (NEFORMALNI, odnosno, KONSENZUALNI UGOVOR). Az albérlő lakbért (STANARINA) fizet.

### III.

#### *A társadalmi tulajdonban levő lakás terminológiája*

A társadalmi tulajdonban levő lakásokat gyakorlatilag a lakásgazdálkodási társultmunka-szervezetek irányították, (ORGANIZACIJE UD-RUŽENOG RADA ZA GAZDOVANJE STANOVIMA), újabban pedig a lakásügyi érdekközösségek (SAMOUPRAVNE INTERESNE ZAJED-NICE STANOVANJA). A társadalmi tulajdonban levő lakáson a társadalmi jogi személynek rendelkezési joga van (PRAVO RASPOLAGANJA STANOVIMA U DRUŠTVENOJ SVOJINI), így a társultmunka-szervezetek e jog értelmében átruházhatják ezeket a lakásokat más társultmunka-szervezetekre, ingyenes vagy térítéses jogügylet vagy öngazgatási megegyezés alapján, de térítés ellenében jogügylet alapján polgároknak is. Ugyanakkor a társultmunka-szervezetek az általuk vásárolt lakást, pályázat alapján, a dolgozók tartós használatára is bocsáthatják. A lakáshasználati jog, vagy lakójog (STANARSKO PRAVO) kiemelkedő személyi jogosultság a társadalmi tulajdonban levő lakásokon létesítendő jogosultságok terén. A lakáshasználati jogot a jogosult törvényes beköltözéssel szerzi meg, ennek a feltétele pedig, hogy előzetesen a lakáshasználatra adó (DAVALAC STANA NA KORIŠĆENJE) aktusával kirendelte ezt a lakást, és hogy a jogosult megkösse a szerződést a lakásügyi érdekközösséggel.

Habár az imént a „NOSILAC STANARSKOG PRAVA” kifejezést lakójog jogosultjával jelöltük, s méltán, e szerbhorvát kifejezés fordítási köznyelvünkben és normatív aktusainkban nem egyértelmű.

Egyáltalában a STANARSKO PRAVO kifejezés nem nyert egyértelmű terminológiai kifejezést, a tartományi törvényekben lakásjoggal fordítják (Pl. A lakáshasználati viszonyról szóló törvény, VSZAT Hiv. Lapjának 12/82 sz.).

Az újabb tartományi törvény rendelkezései szerint a „lakásjog jogosultja” lehet részben tulajdonos, részben pedig „lakáshasználat jogosultja”, amennyiben személyi tulajdonában levő eszközeit ruházta be a lakásba, olyan összegben, amely nem haladja meg a lakás piaci árát (SU-SVOJINA UZ STANARSKO PRAVO).

A lakójog nem idegeníthető el. Kivételesen cserélhető (ZAMENA STANA — LAKÁSCSERE).

A lakójogot örökölhetik az egy háztartásban élő családtagok az elhunyt lakójogosulttól.

A lakójog jogosultját (NOSILAC STANARSKOG PRAVA) vagy a

lakáshasználati jog jogosultját meg kell különböztetni a lakás többi használójától (KORISNICI STANA), akik egyébként együtt laknak, s a törvénnyel összhangban tartósan használhatják a lakást.

Egyazon lakásnak csak egy személy lehet a lakójog jogosultja. Amennyiben a lakójogot az egyik házastárs szerezte meg és a házastársak közös háztartásban élnek, a lakójog jogosultjaként szerepel egyúttal a másik házastárs is. A házasság felbontása esetében, ha a házastársak nem állapodnak meg arról, ki marad a lakójog jogosultja, az egyik házastárs kérelmére erről perenkívüli eljárásban (VANPARNIČNI POSTUPAK) a bíróság dönt. [A magyarországi jogi terminológiában újabban a „NEMPERES ELJÁRÁS” kifejezést használják. A lakásviszonyokról szóló tartományi törvényben (A VSZAT Hivatalos Lapjában . . . (1982 sz.) mindkét terminust megtalálhatjuk (16. szakasz, stb.), mégpedig indokolatlanul. A jugoszláv eljárási jog rendszerének jobban megfelel a PERENKÍVÜLI ELJÁRÁS kifejezés, mert ebben a különös polgári eljárásban (POSEBAN PARNIČNI POSTUPAK) nálunk jogvita kérdések (SPORNE STVARI) is elintézésre nyerhetnek, mint pl. a KISAJÁTÍTÁSI PER (SPOR O EKSPROPORCIJI), az egyrészt valóban többnyire nem peres tárgyak mellett.] A döntéshozatal folyamán a bíróság figyelembe veszi a volt házastársak szükségleteit (STAMBENE POTREBE), gyermekeik szükségleteit, továbbá más velük együtt lakók szükségleteit, valamint a felek bontást okozó vétkességét is.

Egyébként a lakáshasználati jog csak a törvénnyel megállapított módon szűnik meg. A lakójog jogosultja felmondhat igazolt okok fennforgása esetében bármely lakáshasználónak. E szabály alól kivételt képeznek a gyermekek. A lakás adója igényelheti a bíróság előtt a lakáscsere megsemmisítését, ha e csere fiktív, és amennyiben e csere alapján valamely fél anyagi előnyre (IMOVINSKA KORIST) tett szert.

A lakást csakis rendeltetésszerűen lehet használni. (NAMENSKO KORISČENJE). Kivételesen, összhangban a községi képviselő-testületi előírásokkal, a lakójog jogosultja vagy háztartásának tagjai a lakás egyes részeit személyes munkával végzett engedélyezett tevékenység lebonyolítására használhatják.

Az üzlethelyiség (POSLOVNA PROSTORIJA) fogalmát jogi és terminológiai szempontból meg kell különböztetni a lakás fogalmától. Közös az, hogy az üzlethelyiségeket is épületrészként szemlélhetjük, akár csak a lakást, de rendeltetésük megkülönbözteti őket, mert az első üzleti tevékenység lebonyolítására, a másik személyi szükségletek kielégítésére szolgál. Az üzlethelyiségek is lehetnek társadalmi és személyi tulajdonban.

Üzlethelyiségen értjük egyébként az egységes épületrészt, építkezési egészet (GRAĐEVINSKA CELINA) képező egy vagy több helyiségből álló létesítményt, amelynek külön főbejárata van (POSEBAN GLAVNI ULAZ) és üzleti tevékenység (POSLOVNA DELATNOST) lebonyolítására szolgál, függetlenül attól, hogy az illető épületrész lakóépületben (STAMBENA ZGRADA) foglal-e helyet, vagy külön objektumot képez.

Nem tekinthetők üzlethelyiségnek a gazdasági épületek (EKONOMSKE ZGRADE KOJE SLUŽE ZA POLJOPRIVREDNU DELATNOST), a raktárak és pincék, melyek nem haladják meg a 70 négyzetmétert (MAGACINI I PODRUMI), amelyek a tulajdonos és családtagjai dolgainak elhelyezésére szolgálnak, az a garázs, amely legfeljebb két autó elhelyezésére alkalmas, a mosókonyha és egyéb mellékhelyiségek, amelyek a lakók szükségleteit szolgálják (PERIONICE, SUŠIONICE I DRUGE POMOĆNE PROSTORIJE).

Az üzlethelyiségek tulajdonmaximuma két üzlethelyiség, amennyiben a tulajdonos személyes munkával végzett üzleti tevékenységének lebonyolítására szolgálnak. Ezek meg kell hogy feleljenek a korszerű üzletvitelnek (SAVREMENO POSLOVANJE), az illető tevékenység egészségügyi, műszaki és munkafeltételeinek. Polgárok egyesületei (UDRUŽENJA GRAĐANA) és más polgári jogi személyek a közös célok megvalósítására szolgáló üzleten tulajdont szerezhhetnek, továbbá a polgárok akiknek az adott tevékenység nem főfoglalkozásuk, üzlethelyiségen tulajdonjogot szerezhhetnek, de ebben az esetben az üzlethelyiség nem lehet nagyobb 70 négyzetméternél.

Ha az üzlethelyiség tulajdonosa eladja üzletét, a községnek elővételi jogosultsága van (PREČE PRAVO KUPOVINE OPŠTINE).

#### IV.

##### *A lakásgazdálkodás társadalmosítása*

A lakásgazdálkodást két módon társadalmosítják: egyrészt a lakásügyi érdekközösségek, másrészt a lakásszövetkezetek (STAMBENE ZADRUGE) öngazgatási részvételével.

A lakásszövetkezet társadalmi jogi személy (DRUŠTVENA PRAVNA LICA), amelyet öngazgatási megegyezéssel alapítanak (SAMOUPRAVNI SPORAZUM O OSNIVANJU STAMBENE ZADRUGE).

A STAMBENA ZADRUGA kifejezést ugyan kétféleképpen fordíthatnánk: lakó-, illetve lakásszövetkezetként. Első pillantásra a lakásszövetkezet kifejezés tűnik helyesebbnek, különösen ha figyelembe vesszük az idevágó törvény 12. szakaszát (VSZAT Hivatalos Lapja 11/77), amely szabályozza a szövetkezet tevékenységét: társítja a szövetkezeti tagok eszközeit, rendezi a lakásépítési kölcsönt, építőanyag-beszerzést és beruházást végez. Ebből az tűnik ki, hogy a hangsúly az eszköztársításon van, és ezt a „lakásszövetkezet” kifejezés fedi pontosabban. Megítélésünk szerint azonban ez az érvelés nem fogadható el, mert a lakásszövetkezet kifejezésnek az eszköztársítási jelentéstartalom kívül olyan jelentéstartalma van, amelyet e jogintézmény egyébként nem tartalmaz. A lakásszövetkezet ugyanis minden megszemélyesítés nélküli eszközhalmozat is jelent. Ezzel ellentétben, itt elsősorban a dolgozók különleges egyesületéről van szó, amely a személyi, azaz lakásszükségletük megoldását szor-



gálmazza. Ezért tartjuk helyesebbnek a lakószövetkezet kifejezést, amely szemmel láthatólag megszemélyesíti ezeket a szövetkezeteket. Ezt a megszemélyesítést a szerbhorvát kifejezés is tartalmazza.

## V.

### *Megjegyzések az egyes lakásviszonyt szabályozó törvények terminológiájára*

A lakásviszony jogilag még nem kodifikált terület. Számptalan partikuláris törvény és más aktus szabályozza. Másrészt erre a területre különösen jellemző az állami (törvényi) és az autonóm (önigazgatási) aktusok szabályozási dualizmusa. A szabályozás sokrétősége, a kodifikáció hiánya, és az autonóm szabályozás normatív fejletlensége ugyancsak kihatott e terület terminológiájára és nem kevés dilemmát okozott.

A lakás társulajdonáról szóló törvénynél (TÖRVÉNY A LAKÁSOK TÁRSULAJDONÁRÓL — ZAKON O SUSVOJINI NA STANU, VSZAT Hivatalos lapjának 28/1980. száma) már a cím ellen is alapvető (nyelvi) kifogásokat emelhetünk. Kifogásunk elsősorban nyelvi: fölösleges a többszámhasználat („a lakások...”); szükségtelen a birtokosrag (a „társulajdonáról” szónál). Helyesebb tehát: „A lakástulajdonról szóló törvény; v. „Törvény a lakástársulajdonról”. Ugyanabban a törvényben a NAKNADA egyik esetben (13. szakasz) DÍJ a NAKNADA ZA KORIŠCENJE ZAJEDNIČKOG PROSTORA szöveggörnyezetében jelenik meg, míg a másik esetben (16. sz. 3. bek.) azonos értelemre (NAKNADA ZA KORIŠCENJE STANA) vonatkozóan indokolatlanul lesz TÉRÍTÉS. Pontosabban, mindkét esetre vagy az egyik vagy a másik szó konzekvens használatát kellene javasolni. E törvény a PRAVO ZAKUPA kifejezésre a BÉRLŐI JOG szavakat használja, helytelenül, mert a LAKÁSBÉRLET voltaképpen HASZONBÉRLET. Tehát a pravo zakup = haszonbérlet. A bérlő ugyanis nemcsak a BÉRLEMÉNY rendeltetésszerű használatára, hanem az ún. polgári GYÜMÖLCSÖZTETÉSÉRE is egyaránt jogosult (pl. albérletbe adhatja a dolgot). A „lakásbérlet” azt jelenti, hogy a bérlőnek nincs gyümölcsöztetési joga, tehát további bérletet (albérletet) nem létesíthet. Ennek ellenére, a bevett nyelvszokásnak megfelelően, a ZAKUP STANA kifejezést lakásbérlettel és nem lakás haszonbérlettel fordítjuk, s ugyanígy a ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA kifejezésnél is csak üzlethelyiség bérlete kifejezéssel élünk. Ha azonban a bérletről és haszonbérletről általában esik szó, a két kifejezést óvatosan kell, jogi jelentésének megfelelően használni. A bérlet és a haszonbérlet közötti különbség ugyanis abban nyilvánul meg, hogy a bérletnél nincs bérleménygyümölcsöztetés, míg a haszonbérletnél van.

Ha a STANARSKO PRAVO terminust LAKÁSJOGGAL fordítjuk (mint pl. a lakás társulajdonról szóló törvény 16. szakaszában, a Lakás-használati viszonyról — helytelenül: „viszonyokról” — szóló törvény-

ben), akkor a NOSILAC STANARSKOG PRAVA ne legyen hol LAKÁSJOGGAL RENDELKEZŐ SZEMÉLY (pl. az utóbbi törvény 55. szakasza), hol csak LAKÁSJOGGAL RENDELKEZŐ, hanem a forrásjogintézményhez nyelviileg is alkalmazkodó legegyszerűbb változata a LAKÁSJOGOSULT, vagy lakójog jogosultja. Úgy érezzük azonban, hogy ez mélyebb elemzés és vita tárgya lehet.

A Lakáshasználati viszonyról szóló törvény egyszer LAKÁSBÉRRŐL (1. szakasz), másszor pedig LAKBÉRRŐL beszél, holott ugyanazt a fogalmat kívánja kifejezni. A jogi szövegben az egyjelentésű többalakú szavak használatát nem a stíluskívánalmaknak, hanem a kifejezések konzekvens használatának megfelelően kell alkalmazni.

Kommentár nélkül idézem e törvény két szakaszát, melyek tipikus példái a nem jogászai köznyelvi szóhalmozásnak és a terminológiai, azaz a jogi nyelv hiányos ismeretének:

„... ha a lakásjoggal rendelkező személy házastársa szerepel a használatbaadó társult munkája szervezetének munkása minőségében” (55. szakasz, 4. bekezdés).”

Vagy:

„A lakáshasználati szerződés felmondását helybenhagyó ítélet mindaddig nem hajtható végre kényszer útján, amíg az ítélet önkéntes végrehajtására szabott határidő...” (T. 7. szakasz 1. bekezdés.).

Az utóbbit szó nélkül mégsem állhatom meg. Nincs „helybenhagyó ítélet”, hanem MARASZTALÓ ítélet (OSUĐUJUĆA PRESUDA), s az „ítélet önkéntes végrehajtására...” (PARICIONI ROK) szószaporítás helyett: ÍTÉLETI RENDELKEZÉS TELJESÍTÉSÉRE MEGSZABOTT HATÁRIDŐ (Lásd: Karosay dr. Sándor, Német—magyar jogi és államigazgatási szótár, Budapest, 1960. 334. oldal), vagy PARICIÓS HATÁRIDŐ. Ugyanakkor a „NEM HAJTHATÓ VÉGRE KÉNYSZER ÚTJÁN” helyett „VÉGREHAJTHATÓSÁGA NEM ÁLL BE” szavakat használhatta volna a fordító.

Az ingatlanforgalomról szóló tartományi törvény (ZAKON O PROMETU NEPOKRETNOSTI) (VSZAT H. L. 1/1975. száma) a „POSLOVNA ZGRADA” és a „POSLOVNA PROSTORIJA” kifejezésekre ugyancsak helytelenül az „üzleti- vagy irodaházat”, illetve az „üzlet-, illetve irodahelyiséget” használja az ÜZLETÉPÜLET, vagy ÜZLETHELYISÉG helyett. Ugyanebben a törvényben a NOSILAC PRAVA SVOJINE, sajnos, tulajdonjoggal rendelkező személy, ahelyett hogy egyszerűen TULAJDONOS lenne, továbbá a GRAĐEVINSKO NEIZGRADENO ZEMLJIŠTE építkezéssileg kiépítetlen terület (!) a BE NEM ÉPÍTETT TELEK helyett; továbbá a POSTUPAK ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRENOSA PRAVA SVOJINE a törvény szerint telekkönyvi bekezdési eljárás (37. szakasz) avagy a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzése (38. szakasz) a helyes TULAJDONJOG TELEKKÖNYVEZÉSI ELJÁRÁSA v. TULAJDON TELEKKÖNYVI ÁTRUHÁZÁSÁNAK ELJÁRÁSA helyett.

## VI.

### *Az autonóm szabályozás terminológiája*

A lakáshasználat anyagi jogi viszonyai java részének szabályozása az általános öngazgatási aktusok (autonóm) szabályozási hatáskörébe tartozik.

Mivel ezek a viszonyok, más szóval, minden egyes tmsz önálló szabályozási hatáskörébe tartoznak (feltételezhető nagy számuk miatt), nincs alapos beletekintésünk ezen öngazgatási aktusok terminológiájába.

Igaz, néhány aktus rendelkezésünkre áll: így pl. a szabadkai AGROS összetett társultmunka-szervezet szabályzata a dolgozók lakáskérdéseinek rendelkezéseiről (PRAVILNIK O REŠAVANJU STAMBENIH PITANJA RADNIKA). Mindjárt a szabályzat címében szembetűnik a fordító darabossága, melyet az indokolatlan többszámhasználat idézett elő, a „dolgozók lakáskérdései” helyett, a „dolgozók lakáskérdését” oldja meg a szabályzat. Nem számítva a hasonló nyelvi botlásokat és helyesírási hibákat, terminológiai szempontból e szabályzat (melyet 1981. október 8-án tettek közzé) korrekt szöveg.

A szabadkai SOLID Tmsz lakásszükségeinek megoldásáról szóló szabályzatról nagyjából ugyanezt mondhatjuk el, habár olyan általános kifogásokat emelhetünk, amelyek a szabályozási technikát és egyéb kérdéseket érintenek. E szabályzat az általános rendelkezések helyett „általános rendeletekről” szól, továbbá a dolgozók személyes eszközeinek társítását „a lakásszükségeinek megoldásában” látja stb.

Hasonló kifogásokat említhetünk a NOVOGRADNJA összetett társultmunka-szervezet — INTEGRAL MAGASÉPÍTŐ ÉMSZ KÖZÖS SZOLGÁLATA Tmsz-ának a lakások és a lakáskölcsönök elosztásának alapjairól és mércéiről szóló szabályzatáról. Eltekintünk attól, hogy e szabályzat 1. szakasz 2. bekezdésében behatol a törvényi szabályozási hatáskörbe azzal, hogy szabályozni kívánja a lakás albérlésre való kiadásának feltételeit, 21. szakaszában azonban, amely a dolgozók lakásfeltételeinek pontozásával foglalkozik, többek között „összpontokról” beszél, ami nyilvánvalóan az UKUPAN BROJ BODOVA tükörfordítása. Tegyük hozzá, hogy a (magyar szövegben) munkástanács elnökének aláírásához az s. r. (szerbhorvát) rövidítés helyett az s. k. (sajátkezű) rövidítés kellett volna.

Általában véve az autonóm szabályozás nem tartalmaz sajátos terminológiát, amely a lakásvizonyokat illeti, mert jórészt olyan kérdéseket érint, amelyek inkább társadalmi és speciális fogalomkörre ölelnek fel. Ily módon a lakásvizonyok terminológiáját inkább a törvényben, mint az általános öngazgatási aktusokban találjuk meg.

## *Rezime*

### Terminologija stambenog prava

Autor je terminologiju ove važne i dinamične oblasti, izražene u brojnim zakonima i u samoupravnim opštim aktima pokušao da sagleda prvenstveno sa stanovišta pravnog značenja izraza kao i sa gledišta posebnosti uređenja stambenog prava u jugoslovenskom pravnom sistemu.

Dat je kritički prikaz kompletne pravne terminologije u ovoj oblasti sa odgovarajućim predlozima i argumentima.

Osobito su izraženi terminološki problemi u oblasti stanarskog prava na stanovima u društvenoj svojini.

## *Resumee*

### Terminologie des Wohnrechtes

Der Verfasser hat versucht, die Terminologie dieses wichtigen und dynamischen Gebietes, das in vielen Gesetzen und Selbstverwaltungsakten ausgedrückt ist, zunächst aus dem Standpunkt des juristischen Inhalts der Ausdrücke, sowie aus dem Standpunkt der Spezialität der Einrichtungen des Wohnrechtes im jugoslawischen Rechtssystem, zu untersuchen.

Er hat eine vollkommene Kritik der juristischen Terminologie in diesem Gebiete, vorgelegt und entsprechende Vorschläge und Argumente gestellt.

Die terminologische Probleme im Gebiete des Wohnrechtes in den Wohnungen gesellschaftlichen Eigentums, werden besonders bearbeitet.