



Budapesti Levéltári Mozaikok

2022/2. szám

DOI: [10.56045/BLM.2022.2](https://doi.org/10.56045/BLM.2022.2)

ISSN 2939-6921

URL: <https://leveltarimozaikok.bparchiv.hu/2022/03/30/leveltari-mozaikok-59/>

**NAGY ÁGNES**

## **Bérházból társasházat: az öröklakások terjedésének új formái Budapesten az 1920-as években**

Az 1920-as évek elején új kifejezés tűnt fel a hazai sajtóban: a házparcellázás. A megnevezéssel a meglévő bérházak lakásonkénti eladásának és társasházzá alakításának terjedni kezdő gyakorlatát illették. A fővárosi lakhatás tulajdonviszonybeli alapjait megbolygató jelenség a társasházak budapesti terjedésének második hullámát jelentette. A társasházak 1907-től jelentek meg a városban mint újonnan épített szövetkezeti házak. Kibontakozó terjedésüknek azonban a háború kitörése gátat vetett, olyannyira, hogy a lakásépítés háború utáni évekre is kitolódó szünetelése miatt az 1920-as évek közepéig az öröklakásépítés sem tudott újraindulni. A háború által előidézett kényszerszünetben a társasházeszme a fennálló bérlakások tulajdonviszonyainak átalakításával bukkant újra felszínre.

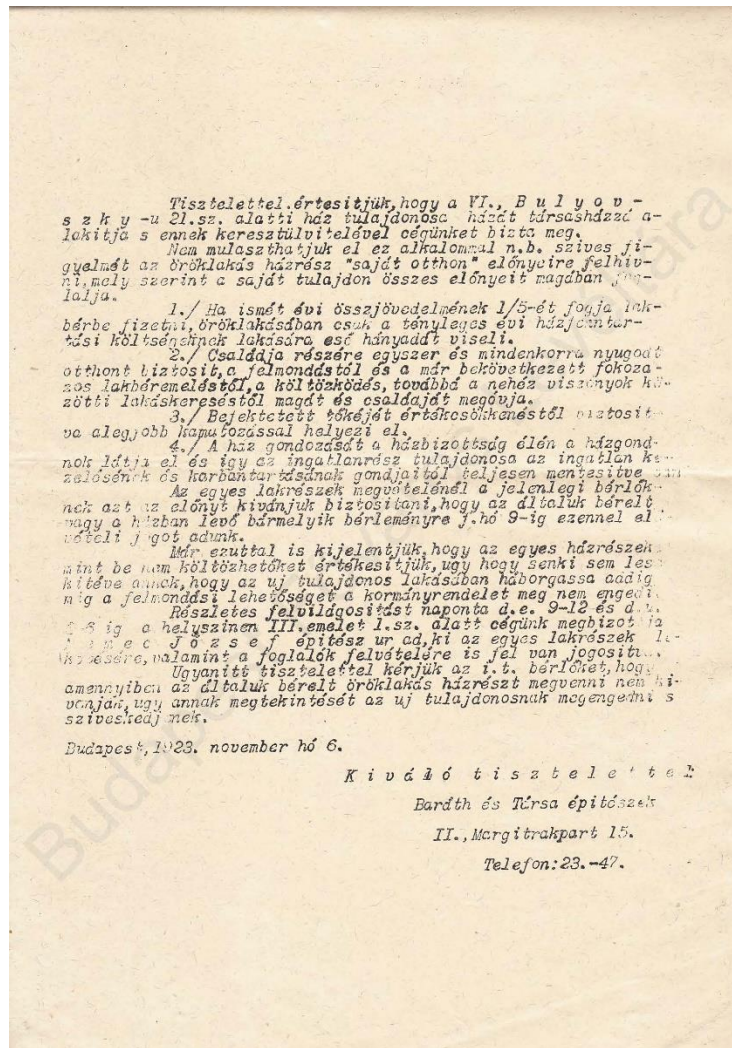
Kulcsszavak: *lakhatás, bérház, társasház, öröklakás, házparcellázás, 1920-as évek, lakásrendelet*

A még az 1920-as évek közepén is érvényben tartott, az első világháború idején bevezetett kötött lakásforgalom ugyanis a lakásbérlés hatósági ellenőrzésével felerősítette a saját tulajdonú otthon iránti igényt. A bérlakásrendszer negatív tapasztalatai – a magas lakbérek, a felmondástól való félelem, a lakáshiány, a háztulajdonosnak és a házmesternek való kiszolgáltatottság érzése – már az 1914 előtti évtizedben is a „saját otthon” ideáját táplálta. A szövetkezeti házban megvásárolt lakás a családi ház mellett ennek egy újfajta alakváltozatát jelentette a középosztály számára. A háború alatt bevezetett és csak az 1920-as évek második felében felszámolt kötött lakásforgalom a bérlakásokkal kapcsolatos negatív élményeket csak megsokszorozta a hatósági lakáelosztás, a súlyosbodó lakáshiány, az indokolt lakásszükséglet és a lakásrekvirálás körülményei között.



1. kép. A IX. Ferenc tér 1. szám alatti bérház társasházzá alakításának reklámja, 1923.  
(BFL XIV.93)

A szabad forgalom visszaállításának terve, ami az 1920-as évek elejétől újból és újból távolabbi időpontra tolódott, a hatósági lakbérmaximálás és a felmondási korlátozások feloldásával mindezt a kiszolgáltatottság érzésének növekedésével tetézte. A mindezen problémák megoldásaként elképzelt „örökös lakás” viszont éppen ekkor vált elérhetlenebbé, mint valaha. A háború utáni tökehiány és az építőanyag drágasága, illetve hozzáférhetetlensége nemcsak a soklakásos házak építését lehetetlenítette el, hanem a családi házakét is. Ebben a helyzetben szökkent szárba a kötött lakásforgalomra adott válaszként háború előtti szórványos előzmények után az öröklakás-termelés lakásépítés nélküli formája, a bérházparcellázás, és vált 1926-ig, a társasház-építkezések újraindulásáig a társasház-alakítás szinte kizárólagos formájává Budapesten. A szövetkezeti házak eredeti céljától eltérően új lakásokat nem termelt, viszont egy-egy bérlakás megvételével a saját lakáshoz jutás biztonságát ígérte, akár a hatósági lakaskiutalástól való megszabadulásként, akár az anyagi szűkösség miatt elérhetlenné vált bérházat felváltó tőkebefektetési formaként.



2. kép. [A Baráth és Társa cég értesítője a VI. Bulyovszky utca \(ma Rippl-Rónai utca\) 21. szám bérlői részére a ház átalakításáról és az öröklakás-birtoklás előnyeiről, 1923. november 6. \(BFL XIV.93\)](#)

## Bérházak lakásonkénti eladása

Bár bérházak társasházzá alakítása már az I. világháború előtt is előfordult szórványosan, 1923 elejétől a gyakorlat mind jobban érzékelhetővé vált. Maga a tény, hogy a sajtó is elkezdett foglalkozni a jelenséggel, már önmagában is erre utalt. Az 1914 előtt már létező, csak éppen ritka jelenség háború utáni terjedésének egy 1922-es lakásrendelet adhatott lökést. A háborús kötött lakásforgalmat, azaz a lakásbérlés hatósági ellenőrzését és korlátozását szabályozó lakásrendeletek újabb képviselőjeként 1922 nyarán életbe lépő jogszabály ugyanis a háztulajdonosokat a hatósági lakáskiutalás keretei között megillető felmondási jogokban változást hozott.<sup>1</sup> Addig a háztulajdonos csak akkor mondhatott fel bérlőjének, ha az érintett lakásba ő maga vagy rokona akart beköltözni, és neki vagy rokonának nem volt főbérlői minőségben lakása, vagy pedig felmondás, lakásrekvirálás vagy más ok miatt önhibáján kívül

<sup>1</sup> 5555/1922. ME.

hajléktalanná vált.<sup>2</sup> Ehhez képest az 1922 júliusában kiadott rendelet a hajléktalanság kritériumát mellőzve általában megadta a háztulajdonosnak a felmondás jogát önmaga vagy rokonai javára, azzal a feltétellel, hogy a kirakott bérlő kielégítő lakáshoz jut.<sup>3</sup> A rendelet tartalmazott egy kifejezetten a társasházakat érintő kiterjesztést is. 1921 óta ugyanis szövetkezet vagy részvénytársaság tulajdonában álló házban saját lakásukra vonatkozóan a tagokat is megillette a felmondás joga, azonban csak akkor, ha a ház már 1920 előtt is a szövetkezet vagy részvénytársaság tulajdonában állt.<sup>4</sup> Az 1922. évi rendelet viszont eltörölte az 1920-as időhatárt, s az 1920 után alakult szövetkezeti vagy részvénytársasági formában működő társasházakra is kiterjesztette azt.

Miután a háború utáni első ismert esetként 1922 végén öltött formát egy bérház szövetkezetté alakításának a terve, 1923-ban három háznak kezdődött meg az átalakítása,<sup>5</sup> ezen év első hónapjaiban jelentek meg az első olyan újságcikkek is, amelyek általánosságban, konkrét példák nélkül mutattak rá az újonnan kibontakozó üzletágra: a bérházak társasházzá alakításával foglalkozó úgynevezett házparcellázó vállalkozások tevékenységére. Egy tavaszi cikk már bevett gyakorlatként írt meglévő bérházak szövetkezeti házzá alakításáról, röviden vázolja annak módszerét is.<sup>6</sup> Viszont a következő évből – miközben az 1923-ban megkezdett tulajdonjogi átalakítások többsége hosszán, akár több évre is elhúzódott – új akciók megindításáról nincs tudomásunk. Sőt, 1924-ben a már értékesítés alatt álló öröklakások sem keltek el.<sup>7</sup> Feltételezhető, hogy a társasházi törvény (1924: XII. tc.) elfogadását kísérő üzleti kivárással és a gazdasági szanálást megelőző pillanattal függött össze a szünet. A sajtóban ugyanakkor 1923 végén és 1924-ben már konkrét eseteket bemutató írások jelentek meg, majd 1925 elején, némi szünet után a jelenség újraeledéséről beszéltek.<sup>8</sup> 1925-ben valóban újabb bérházak esetében indult be a lakások eladása, s bár ez az évtized végéig majdnem folyamatosan növekvő tendenciát mutatott<sup>9</sup> 1927-től már nem számított nyereséges üzletnek. Az 1920-as évek második felében bevett gyakorlatnak bizonyuló házparcellázást az évtized végéig sajtóvisszhang is kísérte, s noha a napilapokból az új évtized beköszöntével eltűnt a téma, maga az üzleti tevékenység még az 1930-as évek első felében is létezett.<sup>10</sup>

<sup>2</sup> 1552/1920. ME 7. §; 2300/1921. ME 44. §. A felmondási jog ráadásul csak akkor illette meg, ha 1920. január 1. előtt is meglévő családi házába, illetve szövetkezeti vagy részvénytársasági társasházban lévő öröklakásába kívánt beköltözni.

<sup>3</sup> 5555/1922. ME 68. §.

<sup>4</sup> 2300/1921. ME 44. §.

<sup>5</sup> A nem szövetkezeti formában átalakított házakról csak véletlenszerűen szerezhettük tudomást, módszeres feltérképezésükre nincs lehetőség.

<sup>6</sup> Fábrián Gáspár: Újabb trükk a lakásépítkezések elodázására. *Építő Ipar – Építő Művészet*, 1923. március 15. (11–12. szám) 37–38. p. A lakásparcellázás volt a témája az *Új Idők* egy 1923-as cikkének is: Pont: Örök lakást vettem. *Új Idők*, 1923. február 4. (6. sz.) 108–109. p.

<sup>7</sup> „[...] az általában uralkodó nagyfokú üzlettelenség miatt a házrészek az ez idő szerint meghatározott árban való értékesítését nem reméljük.” BFL XIV.93 4. nagydoboz. A Baráth és Társa cég levele Kertész Józsefnének, 1924. június 21. „[...] a Ferenc-téri társasházban több öröklakás eladó, azonban a mai viszonyok között dacára a többszöri hirdetésnek és hogy a budapesti jobb ügynökségeknek leadtuk, vevő nem jelentkezett, miután ma bpesten pénzsűke miatt minden téren a lehető legnagyobb stagnálás uralkodik.” BFL XIV.93 4. nagydoboz. A Baráth és Társa cég levele Kertész Józsefnének, 1924. július 29.

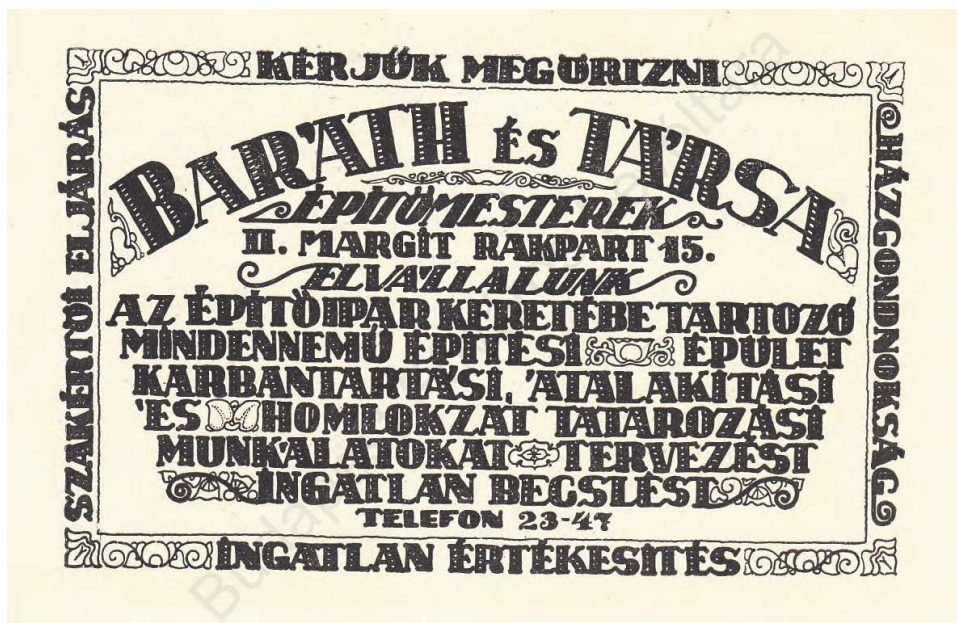
<sup>8</sup> Semmiféle veszély sem fenyegetheti a jelenlegi lakókat az öröklakások miatt – mondja Vass miniszter. (Vass József, népjóléti és munkaügyi miniszter (1922–1930)) *Magyarország*, 1925. február 22. 9. p.; Ezer kislakásra van szükség a főváros belterületén. *Magyarország*, 1925. május 24. 9. p.

<sup>9</sup> Az 1927-es évet leszámítva, amikor megint csak nincs tudomásunk házparcellázás megkezdéséről.

<sup>10</sup> „Újabbán néhány régi bérháznak öröklakásokra való parcellázásában is kísérleteznek még pedig sikerrel.” A harmincéves adómentesség és az öröklakásos társasházépítés. *Magyarország*, 1933. július 9. 28. p. Egyelőre nem tudjuk megállapítani, mikor szűnt meg ez a gyakorlat, ha erre egyáltalán sor került a két világháború között.

## Házparcellázó vállalkozások

Bérházak tulajdonjogi átszervezésével jellegzetesen bankok és építési vállalkozások foglalkoztak, vagy a háztulajdonos megbízásából, vagy pedig az adott házat megvásárolva immáron tulajdonosként. A világháború előtt a Társasházépítő és Telekértékesítő Bank Rt. kezdett el ilyen típusú ügyletekkel foglalkozni – bár bele is bukott –, majd az 1920-as évek első felében a két világháború közötti időszakban társasháztervező építésként ismert martonosi Baráth Lajos cége, továbbá a Solo Bank Rt. indította be majdnem egyidőben ezt a tevékenységét. Mind a Baráth és Társa, mind a Solo Bank tevékenységi köre az ingatlanüzlet legkülönbözőbb ágaira terjedt ki, a házépítést és a házkezelést is beleértve, így a bérházak társasházzá szervezése csak az egyik, a cégszövegükben meg sem jelenő üzletáguk volt a sok között. 1925 májusában viszont Öröklakás Házépítő, Ingatlanszerző és Értékesítő Rt. néven egy olyan cég alakult meg, amely már kifejezetten ilyen üzleti céllal jött létre – ezáltal a házparcellázás új lendületet és egyben új irányt is vett.<sup>11</sup> Igaz, a másik két céghez hasonlóan a két fő tevékenység kiegészítéseként ők is szintén foglalkoztak ingatlanok adásvételével, kezelésével és hasznosításával, valamint építkezések elvállalásával. Az építésszek kulcsszerepe náluk is megmutatkozott: alapítói között ott volt Balogh Jenő Zoltán építész, aki részvényesként az első igazgatóságban is helyet foglalt 1927 végéig, hogy azután a cégből kiszállva az évtized végén, illetve az 1930-as évek elején a budapesti szövetkezeti társasház-építési üzletnek legyen az egyik központi szervező-befektető alakja.<sup>12</sup>



3. kép. A Baráth és Társa cég reklámnyomtatványa ingatlanokkal kapcsolatos tevékenységéről. É. n. (BFL XIV.93)

<sup>11</sup> Központi Értesítő, 1925. július 30. (31. sz.) 692–693. p. A korabeli kompaszokban egyetlen más cég cégszövege sem tartalmaz kifejezetten erre a tevékenységi körre utaló megfogalmazást.

<sup>12</sup> Igaz, csak pár évig tartott ilyen irányú üzleti tevékenysége, mert annak nagy sajtóvisszhanggal kísért kudarca nyomán 1932 májusában öngyilkosságot követett el: Agyonlőtte magát Balogh Jenő Zoltán ismert öröklakásépítő-vállalkozó. Az Est, 1932. május 28. 5. p.; A „Tégla” öröklakás-építő r.-t. összeomlását már a múlt évben megjósolta a Magyarság. Magyarság, 1932. május 29. 28. p.

Az I. világháború utáni évek házparcellázásába feltehetően elsőként belevágó martonosi Baráth Lajos három bérház átalakítását vállalta el 1923 folyamán. Ezután azonban felhagyott ezzel a tevékenységgel, s 1926-ban már a társasházi törvény elfogadása és a pénzügyi stabilizáció nyomán beinduló öröklakás-építésbe vágott bele tervezőként és szervezőként.<sup>13</sup> A Solo Bank 1923 novemberében jelent meg a piacon, és két bérházra szerzett magának megbízást, amiből az egyik végül nem valósult meg. Hozzájuk képest a magas beosztású államigazgatási tisztviselők, politikusok, földbirtokosok és magasrangú katonatisztek részvételével létrehozott Öröklakás Rt. már lényegesen nagyobb volumenben dolgozott. Megalakulása után összesen nyolc bérház tulajdonjogi átalakításába vágott bele, amiből kettő nem ment végbe. A cég azonban csak az első két üzleti évét, az 1925 májusától 1927 márciusáig terjedő időszakot zárta sikeresen. Első üzleti évében, azaz 1925–1926 folyamán öt budai bérházat alakított át házsövetkezetté,<sup>14</sup> igaz, a lakások és egyéb helyiségek több mint harmada 1927 tavaszán még mindig nem volt értékesítve.



4. kép. A társasházzá alakított VI. Bulyovszky utca (ma Rippl-Rónai utca) 21. szám öröklakásainak reklámja, 1923. (BFL XIV.93)

A kezdeti lendület után azonban a cég ereje alábbhagyott, s innentől kezdve az üzlet negatív irányba fordult: az 1927-es üzleti évtől kezdve a cég már nem tudott nyereséget elkönyvelni. 1927-ben még belekezdett egy budai bérház tulajdonjogi viszonyainak átalakításába, de a szövetkezetet itt is csak 1929 tavaszán sikerült létrehoznia.<sup>15</sup> 1927–1928-ban a lakások felszabadításának kitolásával összefüggésben üzleti eredményeik már elmaradtak a várttól, és az új társasházak építésének megkezdését is hiába tervezték 1927-ben, erre még a következő évben sem került sor. Mindezt csak súlyosbították az 1927 decemberében tetőző cégen belüli viszályok, amelyek során Balogh Jenő Zoltán ki is lépett. A részvénytársaság

<sup>13</sup> Elsőként a Tiszti és Tisztviselői Társasházépítő Szövetkezet, röviden a TITÁSZ németvölgyi építkezéseiben vált érdekeltté.

<sup>14</sup> BFL VII.2.e Cg. 25078. Igazgatósági jelentés, 1927. március 19.

<sup>15</sup> A cég neve 1927 és 1928 folyamán bukkant elő a sajtóban, ami szintén jelezte, hogy ez az időszak volt üzleti csúcspontja.

lejtőre került, 1929-től már csak veszteséget termelt, szoros összefüggésben a gazdasági világválsággal. Az általánosan rossz gazdasági és pénzügyi viszonyokon túlmenően azonban az is kiderült, hogy üzleti számításuk a bérházparcellázással nem vált be: nem a bérházak társasházzá alakítása, hanem az új társasházak építése bizonyult befutónak az öröklakásüzletben. Az 1933-as üzleti évre vonatkozó jelentésében az igazgatóság már kénytelen volt megfogalmazni, hogy a régebben épült bérlakásokból lett öröklakások egyszerűen nem versenyképesek az újjépítésű, modern öröklakásokkal.<sup>16</sup> Emiatt éveken keresztül nem tudták eladni a házparcellázással létrejött öröklakásaikat, azok a nyakukon maradtak, s ezen már az 1934-ben végzett tatarozások és modernizálások sem tudtak segíteni: a hátrány behozhatatlannak bizonyult.

### Társasháztípusok és jogi keretek

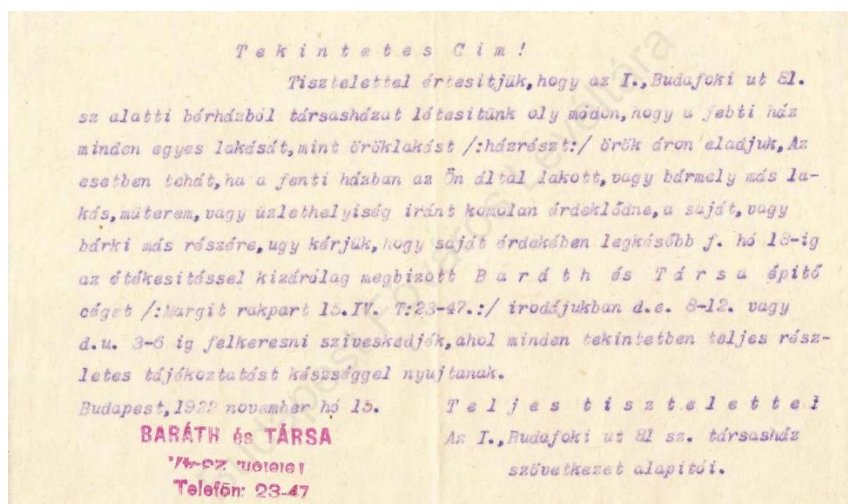
A három cég házparcellázási tevékenysége nemcsak volumenében tért el egymástól, hanem az általuk alkalmazott átszervezési mód is különböző volt. A társasház intézménye Budapesten szövetkezeti formában jelent meg 1907-ben. A házszövetkezetek működésének alapját a kereskedelmi törvény előírásainak megfelelően az alapszabályok, valamint a szövetkezet mint cég cégbírósági bejegyzése képezte. A ház tulajdonosa a szövetkezet volt, míg a belépett tagok üzletrészeket kötöttek le, azaz vásároltak meg. Az üzletrészek száma a ház lakásainak és egyéb helyiségeinek értékelése nyomán alakult ki: az alapítók minden egyes lakásra, üzlet- és egyéb helyiségre vonatkozóan meghatározták azok értékét és ezzel arányban az adott lakással vagy egyéb helyiséggel összekötött üzletrészek számát. Minden egyes lakás az adott törzsüzletrészecsoport birtoklása fejében járt. A kettő egymáshoz kötöttsége tulajdonosváltás esetén is stabil maradt, csak így lehetett a lakásokat elidegeníteni, miközben a tulajdonjog nem volt elválasztható a szövetkezeti tagságtól sem: aki tulajdonos akart lenni, annak be kellett lépnie a szövetkezetbe. Telekkönyvileg mindez úgy jelent meg, hogy a szövetkezet lett a telekkönyvi tulajdonos, igaz, a szövetkezeti tag is kérhette az általa birtokolt ingatlanhányad tulajdonjogának telekkönyvi bekebelezését. A tény, hogy a ház tulajdonosának a szövetkezet mint jogi személy számított, abban is tetten öltött, hogy a szövetkezeti tagok és a lakásuk közötti jogi viszonyt a legkülönbözőbb fogalmi keretbe helyezték a házszövetkezetek alapszabályai, kezdetben bérleti viszonyként tételezve azt, de tiszta tulajdoni viszonyként sohasem.

A Baráth és Társa cég által vállalt átszervezések eredetileg ezt a bevett jogi formát követték volna. A szövetkezet létrehozása és azzal párhuzamosan az értékesítés megindítása azonban az első tervezett átalakításánál váratlan módon a cégbíróság elutasításába ütközött: nem adott engedélyt a bérház társasházzá alakítása céljából létrejött szövetkezet bejegyzésére. Ennek oka az lehetett, hogy a cégbíróság az anyagi haszon céljából zajló átszervezést ellentétesnek találta a szövetkezeti eszmével, melynek lényege a tagság nem haszonelvű társulása volt.<sup>17</sup> Ekkor az alapító tagok és Baráth Lajos új keretet szabtak a társasházzá

<sup>16</sup> BFL VII.2.e Cg. 25078. Igazgatósági jelentés, 1934. március 12.

<sup>17</sup> Mivel a cégbíróság elutasító végzése nem tartalmazott indoklást, így csak analógiára hagyatkozhatunk. A *Jogi Hírlap* 1927-ben közétett egy bírósági döntést, amely éppen egy bérház részvénytársaság általi megvételére és szövetkezetté alakítási szándékára vonatkozott. A bíróság azon az alapon utasította el a szövetkezet bejegyzését, hogy ez az átalakítás üzleti haszon jegyében történne, nem pedig a szövetkezeti tagok gazdasági célja érdekében, ami ellentétes a szövetkezet kereskedelmi törvény által meghatározott fogalmával. Szövetkezet alapítása rt. közreműködésével. *Jogi Hírlap*, 1927. november 13. 7. p.

alakításnak, mégpedig magánjogi társasági formában.<sup>18</sup> Ezek a házak a szövetkezetektől eltérően nem alakultak céggé, ezáltal működésüket nem a kereskedelmi jog előírásai szabályozták, hanem belső viszonyaikat szabadon, jogszabályi előírások nélkül határozhatták meg a társasági szerződés keretében.<sup>19</sup> A tulajdonrészek sem a részvényekre emlékeztető szövetkezeti üzletrészek formájában kerültek értékesítésre, hanem eszmei hányadrészként: a lakást venni szándékozók magánjogi társaságot alakítanak, amelyben a tagokat, mint résztulajdonosokat a tulajdon eszmei hányadokban illeti meg.<sup>20</sup> Ehhez a ház egészét a lakások nagyságának és minőségének megfelelően hányadokra osztották.<sup>21</sup> A meghatározott eszmei hányadrészt megvásárlók, azaz a lakástulajdonosok az adásvételi szerződésben konkrétan megjelölt lakást, azaz ingatlanrészt birtokolták ténylegesen, míg a ház többi részére vonatkozóan a birtoklást a tulajdonostársak együttesen gyakorolták: „*az osztatlan közös tulajdont képező ingatlan tényleges birtoklásában megosztottnak*”.<sup>22</sup> A szövetkezeti tulajdontól eltérően viszont a magánjogi társaság tagjai telekkönyvi tulajdonjogot is szereztek, s mint a ház társ-, avagy résztulajdonosai a megállapított hányadrészek erejéig név szerint telekkönyvi bejegyzésre kerültek.<sup>23</sup> Ez lett az a séma, amelyet a Baráth és Társa cég mindhárom ház értékesítésében és tulajdoni átalakításában követett, elhagyva a szövetkezetté alakítás és egyben a céggé alakulás útját.



5. kép. [A Baráth és Társa cég értesítője a XI. Budafoki út 81. szám bérlői részére a ház átalakításáról és a lakások megvásárlásának lehetőségéről, 1922. november 15. \(BFL XIV.93\)](#)

A házparcellázási üzletbe a Baráth és Társa után bekapcsolódó Solo Bank Rt. tevékenysége részint ugyanezt a mintát követte, s nem vezetett házsövetkezetek alakításához. Lakásvásárlói az ingatlanok társtulajdonosai lettek.<sup>24</sup> Másfelől viszont megjelenése a

<sup>18</sup> A magánjogi társaság mibenlétéhez lásd: Raffay 1909. 428–434. p.

<sup>19</sup> Szövetkezetek esetében az alapszabályok a kereskedelmi törvény előírásainak kellett, hogy megfeleljenek, s emellett a szövetkezetek létesítéséhez a cégjegyzékbe történő bejegyzésre is szükség volt.

<sup>20</sup> BFL XIV.93 4. nagydoboz. Tényállás a Dr. Keresztes, Dr. Popelka, Legény Béla és Huppán Gyula ügyben, d. n.; BFL XIV.93 4. nagydoboz. A Budapesti Királyi ítélőtábla ítélete, 1925. február 23.

<sup>21</sup> BFL XIV.93 3. nagydoboz. Az. I. Budafoki út 81. számú ház társasági szerződés-tervezete, 1923. november.

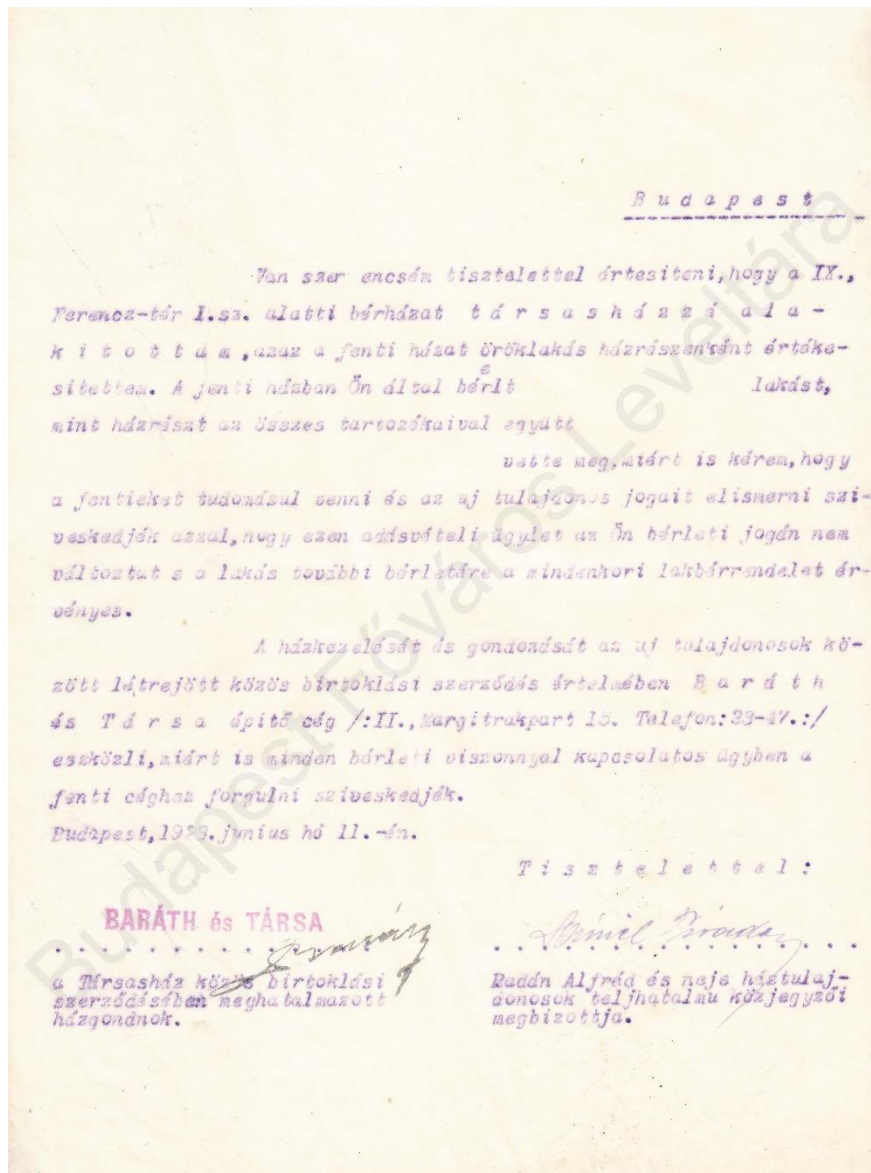
<sup>22</sup> BFL XIV.93 3. nagydoboz. Az. I. Budafoki út 81. számú ház lakásaira vonatkozó adásvételi szerződés-tervezet, 1923. A ténylegesen aláírt szerződések valóban ezt a formulát tartalmazták, lásd: uo. 20. nagydoboz.

<sup>23</sup> BFL XIV.93 4. nagydoboz. A Baráth és Társa cég levele dr. Nepkó Béla ügyvédnek, 1924. július 23.

<sup>24</sup> Iratok hiányában ennél többet nem tudunk a cég ügyleteiben használt jogi keretéről.



háziparcellázó üzletben újat is hozott. Martonosi Baráth Lajostól eltérően ugyanis, aki a háztulajdonos megbízásából csak az értékesítést, illetve a tulajdonviszonyok átalakításával kapcsolatos ügyintézését és szervezést intézte jutalék fejében, a részvénytársaság meg tudta tenni, hogy első lépésként megvegye az adott házat, és csak ezután kezdjen hozzá annak átalakításához. Ami pedig az Öröklakás Rt. által bonyolított háziparcellázásokat illeti, itt harmadik változatként a szövetkezeti forma a befektetői fellépéssel társult. Az üzletbe 1925 második felében belevágó cég megfelelő tőkével rendelkezvén a Solo Bankhoz hasonlóan bérházakat vásárolt meg, a következő lépésben szövetkezetté alakította azokat, s megkezdte eladásukat a szövetkezeti üzletrészek értékesítése útján.<sup>25</sup>



6. kép. A Baráth és Társa cég értesítője a IX. Ferenc tér 1. szám bérleői részére az általuk bérelt lakás eladásáról, 1923. június 11. (BFL XIV.93)

<sup>25</sup> Egyelőre nincs magyarázatunk arra vonatkozóan, hogy ezeket a cégbejegyzési kérelmeket miért nem utasította el a bíróság, illetve nem ismerünk olyan körülményt, hogy az ilyenfajta cégjegyzések elől elhárult volna valamilyen akadály.

A magánjogi társasági forma a már létező házsövetkezetek mellett a társasházak alternatív formáját hozta létre a gyakorlatban. A következő lépés a társasház jogi alapjainak megteremtésében már az államhatalmi szabályozás volt: az 1924. évi társasházi törvény megalkotása. A törvény alapján alakult társasházakat az „intézményes társasház” kifejezéssel illették. Bár a köznyelv mindegyik formára egyformán használta a társasház kifejezést, az eltérő jogi keretek között szerveződő tulajdonközösségek nem azonos módon tudtak működni. A magánjogi társaságok legnagyobb problémáját az jelentette, hogy nem tudtak jogi személyként fellépni.<sup>26</sup> Nem tartozván a cégek létezését keretekbe szabó kereskedelmi jog hatálya alá, a társasági szerződés kizárólag belső viszonyaikat szabályozta, míg kifelé nem volt jogilag előírt kerete működésüknek, s ez a továbbiakban meg is pecsételte kibontakozásuk lehetőségeit. Ezzel együtt is a házparcellázás a társasház jogi fogalmának gyakorlati kifformálódását lendítette előre abban az időszakban, amikor lakásépítés hiányában a társasházeszme csipkerózsa-álmra kényszerült.

### Építészeti korszerűtlenség – üzleti kudarc

A magánjogi társasági formával járó nehézségek önmagukban azért nem fogták volna vissza a bérlások eladását, hiszen a házsövetkezetek és a társasházi törvény által bevezetett, ma általános albetétes forma működőképes volt. Az üzlet az általános pénzügyi nehézségeken túl sokkal inkább építészeti tényezőkön bukott el. Az átalakítás tárgyává vált bérházak többsége ugyanis az 1920-as években már korszerűtlennek számított.



7. kép. A zártudvaros, gangos beépítés képviselője az Öröklakás Rt. parcellázásai közül:  
II. Batthyány utca 46. ([BFL XV.17.d.329 13994. hrsz.](#))

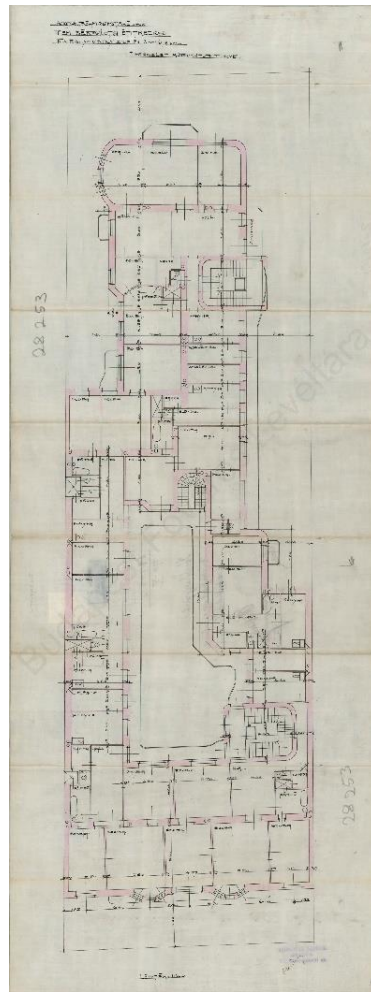
<sup>26</sup> Ez többek között a hitelfelvételnél is akadályt jelenthetett.

Látszólagos ellentmondásként ezek a házak életkorukat tekintve Budapest legfiatalabb, 1900 után, szűkebben pedig az I. világháború előtti néhány évben felépült lakóházainak körébe tartoztak. Kétharmaduk a város legújabban épült lakásait kínálta. Építészeti korszerűség tekintetében azonban egészen más volt a helyzet. Az 1900-as évektől Budapesten is terjedni kezdtek a zártudvaros, körgangos beépítés helyett a lakásreform-mozgalom higiéniai elveken nyugvó új beépítési formái.<sup>27</sup> Ezek a csatlakozóudvaros és franciaudvaros beépítés révén az utcai homlokzatot megsokszorozva a szűk, zárt udvart és az udvari lakásokat szándékoztak kiiktatni. A parcellázott házak legnagyobb részt mégis a zártudvaros, körgangra néző udvari lakásokat is bőven tartalmazó típust képviselték, hiába voltak viszonylag újak. E típuson belüli előnyük legfeljebb abból származott, hogy saroktelken felépülve az utcai lakások aránya magasabb volt. Vagyis a jelek szerint az építészeti modernség és a lakhatási korszerűség nem jött számításba kiválasztási szempontként, legalábbis nem mindegyik vállalkozásnál. Míg a Baráth és Társa által lebonyolított három átalakítás közül kettő már korszerű beépítési mód szerint épült házra irányult, addig az Öröklakás Rt.-nél ez az arány sokkal alacsonyabb volt. Nem abból indultak ki, hogy az öröklakással szemben magasabb minőségi elvárások állhatnak fenn, mint egy bérlakás esetében. De nem is tehettek így, mert a „modern lakás” öröklakásra asszociáló képzetét az előkertes, franciaudvaros, erkélyes lakóház formájában csak az 1926-tól beinduló társasházépítéssel kialakuló lakásreklám teremtette meg. Még ha e műfaj kezdeményei éppen itt, a házparcellázás során jöttek is létre, a „modern öröklakás” a közgondolkodást meghatározó (vizuális) képzetek közé csak évekkel később épült be. Ehelyett a piacképesség kulcsát a lakóépületek fiatal életkorában vélték meglegelni – ami azonban téves ítéletnek bizonyult. Mihelyt megindult a társasházépítés, ez a kínálat, amely éppen a tőkehiányt orvosló mibenléténél fogva nem járhatott és nem is járt együtt a házak modernizálásával, a fennálló bérházak lakásonkénti értékesítése versenyképtelennek bizonyult. A házparcellázás egy rövid életű jelenség maradt, a társasházak budapesti terjedésének zsákutcáját jelentve.

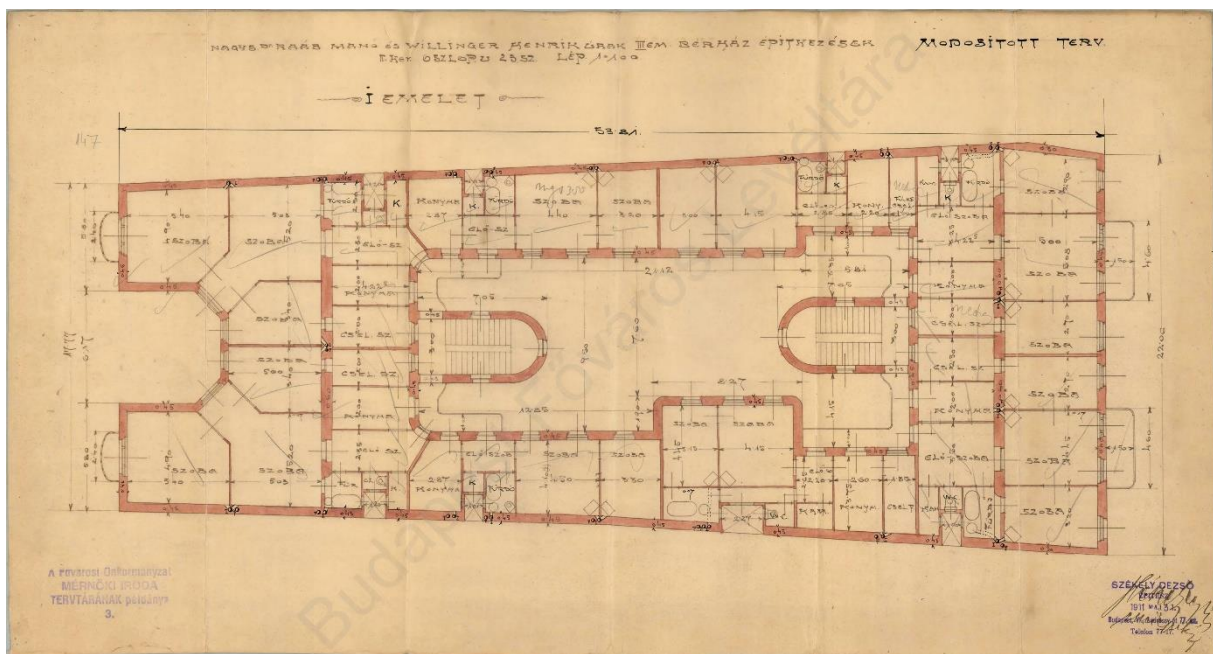
Jelen írás a házparcellázás 1920-as évekbeli budapesti jelenségét, s annak részeként a jogi formák, az átszervezett házak építészeti korszerűsége, valamint a bérházak és a társasházak oda-vissza alakulásának kérdését is vizsgáló, megjelenésre váró tanulmány rövidített változata.

---

<sup>27</sup> Külföldi megjelenésükhöz lásd: Dumont 1991; Sonne 2005.



8. kép. A Baráth és Társa által átszervezett, csatlakozóudvaros beépítésű VI. Bulyovszky utca (ma Rippl-Rónai utca) 21. ([BFL XV.17.d.329 28253. hrsz.](#))



9. kép. A háztulajdonos által parcellázott franciaudvaros beépítésű II. Keleti Károly utca 23. ([BFL XV.17.d.329 12866. hrsz.](#))

## Levéltári források

*Budapest Főváros Levéltára (BFL)*

VII.2.e Cégbírósági iratok.

XIV.93 Martonosi Baráth Lajos műépítész iratai.

XV.17.d.329 Építési ügyosztályok tervtára.

## Felhasznált irodalom

Dumont 1991.

Dumont, Marie-Jeanne: *Le logement social à Paris 1850–1930. Les habitations à bon marché.* Liège, 1991.

*Az Est*, 1932

*Építő Ipar – Építő Művészet*, 1923

*Jogi Hírlap*, 1927

*Központi Értesítő*, 1925

*Magyarország*, 1925

*Magyarság*, 1932–1933

Raffay 1909.

Raffay Ferencz: *A magyar magánjog kézikönyve. II. 3.* bővített és javított kiadás. Budapest, 1909.

Sonne 2005.

Sonne, Wolfgang: *Dwelling in the Metropolis: Reformed Urban Blocks 1890–1940. Report for the RIBA Research Trust Award RRT03008.* Glasgow, 2005.

<https://strathprints.strath.ac.uk/3026/1/strathprints003026.pdf> (Utolsó letöltés: 2022. március 23.)

*Új Idők*, 1923

## Impresszum

### Budapesti Levéltári Mozaikok

A kiadó neve: Budapest Főváros Levéltára

A kiadó székhelye: 1139 Budapest, Teve u. 3-5.

Felelős kiadó: Dr. Kenyeres István főigazgató

Főszerkesztő: Dr. Simon Katalin

Szerkesztőség: Fazekasné Dr. Toma Katalin, Dr. Fehér Csaba, Dr. Garami Erika, Dr. Ternovác Bálint, Dr. V. László Zsófia, Tóth Gergely (technika- és honlapfelelős)

A szerkesztőség elérhetősége: 1139 Budapest, Teve utca 3–5.; 1554 Budapest, Pf. 41.

e-mail: [mozaikok@bparchiv.hu](mailto:mozaikok@bparchiv.hu)

ISSN 2939-6921