

---

---

# A saját dolgon fennálló haszonélvezeti jog kérdéséhez (egy öröklési eset kapcsán)

## Leszkoven László\*

---

### Bevezető gondolatok, a téma felvetése

a Polgári Törvénykönyv Magyarázata az öröklési jog tárgyalása során közöl egy ismereteink szerint jogesetgyűjteményben közzé nem tett – eseti határozatot, mely első látásra sem külön magyarázatot, sem megkülönböztetett figyelmet nem érdemelne.<sup>1</sup> A döntés okfejtése egy látszólag vitán felüli jogi tétel egyszerű alkalmazása: a tulajdonost saját dolga felett korlátolt dologi jog (jelen esetben haszonélvezeti jog) nem illetheti meg („*nemini res sua servit*” szabálya). A tulajdonjog megszűnésével a saját dolgon fennálló saját dologi jog a határozat szerint szükségszerűen megszűnik. Ezt mondja ki a *consolidatio* elve, mely a dologi jog körében vitán felül álló (ám látni fogjuk, hogy nem kivétel nélküli) szabály.

A megállapított tényállás szerint az örökhagyó édesanyja (a per felperese) egy lakásingatlant vásárolt az örökhagyó részére oly módon, hogy a tulajdonjog a szerződés alapján közvetlenül az örökhagyó javára nyert bejegyzést, míg a felperes az adásvételi szerződésben holtig tartó haszonélvezeti jogot kötött ki a maga számára. Az örökhagyó leszármazó hátrahagyása nélkül hunyt el, így az öröklakást ági öröklés jogcímén a felperes örökölte meg, az örökhagyó túlélő házastársának (az alperesnek) az özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt. A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy bár az öröklakás tulajdonjogát megszerezte, a szerződésben kikötött haszonélvezeti joga fennmaradt, és megelőzi az alperes özvegyi haszonélvezeti jogát. A jogerős ítélet – melyet a Legfelsőbb Bíróság Pfv. V. 23642/1996. sz. határozata hatályában fenntartott – a felperes erre irányuló kereseti kérelmét elutasította. Indokolása szerint az ingatlannak a felperes (mint ági örökös) által történt megöröklésével a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog egy személyben egyesült, így a felperes javára fennállott haszonélvezeti jog megszűnt. A másodfokú bíróság kiemelte azt is, hogy amikor a felperes a hagyatéki eljárás során ági öröklési igényét előterjesztette, e döntésével gyakorlatilag azt is kinyilvánítva-

---

\* Egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék

<sup>1</sup> Magára a jogesetre tanszéki munkatársam, Pusztahelyi Réka tanársegéd hívta fel a figyelmemet, köszönet illeti érte.

nította, hogy haszonélvezeti jogának további fenntartása helyett az ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni.<sup>2</sup>

Bár a kivonatosan közölt döntés egyéb megállapításai is említést érdemelnének, az alábbiakban kizárólag a *haszonélvezeti jog megszűnésének kérdésével* foglalkozunk. Úgy véljük, hogy az eljáró bíróságok által elfoglalt álláspont nem helytálló, a jogi helyzet ugyanis – látszólagos egyszerűsége ellenére – sokkal árnyaltabb, a jogi érdekekre jobban koncentráló jogalkalmazást kívánt volna meg.

A téma azért is figyelemre méltó, mert a készülő Polgári Törvénykönyv 4:177. § (1) bekezdésének fordulata – immáron tételes szabályként, kivétel engedése nélkül – kimondani szándékszik, hogy *a haszonélvezet megszűnik, ha a haszonélvező szerzi meg a dolog tulajdonjogát*. Ugyanígy foglal állást a Szakértői javaslat 4:178. § (1) bekezdésének utolsó fordulata is.<sup>3</sup> Ez a rendelkezés azonban nem helyes.

### Idegen dologbeli jog – saját dolog felett

A *consolidatio* gondolata – mely szerint megszűnik a korlátolt dologi jog, ha a tulajdonjog és a korlátolt dologi jog jogosultjává ugyanaz a személy válik, másképpen fogalmazva: „ha a tulajdonjog és a korlátolt dologi jog egy személyben egyesül” – mint *evidens, szükségszerű szabály került be a jogi köztudatba*. Az a megközelítés, mely a korlátolt dologi jogokat – szolgalmakat és értékjogokat – idegen dologbeli jogként aposztrofálja, mintegy „rámegített” ennek az elvnek a meggyökeresedésére, mondván: idegen dologbeli jog csak más személy tulajdonában álló dolog felett állhat fenn, saját dolog felett idegen dologbeli jog létezése fogalmilag kizárt. Ez az álláspont azonban – látni fogjuk – közel nem volt általános, messze nem volt kivétel nélküli.

Abban az alapvetően elméleti kérdésben, hogy *helytálló-e egyáltalán az idegen dologbeli jogok terminus technicus használata*, állást foglalunk nem szükséges, mert a jogi helyzet értékelése és megoldása enélkül is lehetséges (a kérdés azért merül fel, mert a *consolidatio* melletti érvek – mint láttuk – gyakran éppen az elnevezésből fakadnak: „idegen dologbeli jog csak idegen dolog felett állhat fenn”). Az mindenesetre figyelemreméltó, hogy az idegen dologbeli jogok közé sorolt személyes és telki szolgalmak valamint az értékjogok klasszikusa, a zálogjog tekintetében *a consolidatióra nézve a mai irodalom sem tud egységes álláspontot elfoglalni*. A Polgári Törvénykönyv Magyarázata pl. a haszonélvezeti jogra nézve rögzíti, hogy „a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog *egy személyben való egyesülése* esetén (így ha a haszonélvező a tulajdonjogot megszerzi) a haszonélvezet megszűnik. A haszonélvezetnek ugyanis tartalmi eleme, hogy más személy tulajdonában levő dologon álljon fenn.”<sup>4</sup> A haszonélvezet Ptk-beli fogalma ugyanis kimondja, hogy e jognál fogva a haszonélvező *a más személy tulajdonában álló dolgot* birtokolhatja, használ-

<sup>2</sup> A Polgári Törvénykönyv magyarázata (Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft., Budapest, 2007, a továbbiakban Magyarázat) 2069. és köv. o.

<sup>3</sup> Szakértői Javaslata az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez (szerk.: Vékás Lajos, Complex Kiadó Kft., Budapest, 2008.) 717.o.

<sup>4</sup> Magyarázat 573.o. Ugyanígy foglal állást a megszűnés tekintetében részletesebb magyarázat nélkül Menyhárd Attila: *Dologi jog* (Osiris Kiadó, Budapest, 2007., a továbbiakban Menyhárd) 429.o.

hatja illetve hasznait szedheti (Ptk. 157. § (1) bek.). A telki szolgalmra vonatkozóan ugyanakkor – holott ennek fogalmában is benne van, hogy a szolgálmi jogosult *más ingatlanát* meghatározott terjedelemben használhatja (Ptk. 166. § (1) bek.) – a kommentár a bővebb magyarázatot mellőzve úgy foglal állást, hogy polgári jogunk a *jogosultság és a kötelezettség egy személyben való egyesülését* nem tekinti olyan oknak, mely a telki szolgalmat megszünteti. Ez a körülmény ugyanis csak „szünetelteti” a telki szolgalmat.<sup>5</sup> A jelzálogjog esetében azonban – a kifejezett jogszabályi rendelkezés miatt – sem az irodalom, sem a gyakorlat nem vitat(hat)ja, hogy a jelzálogjog – a későbbi jogosultakkal szemben – a *consolidatio* (vagy *confusio*) miatti megszűnés ellenére fennmarad.<sup>6</sup> Figyelemre méltó a három helyzet közötti különbség: az első esetben a Magyarázat szerint a korlátolt dologi jog *megszűnik*, a másodikként említett esetben *nem szűnik meg*, csak a gyakorlása szünetel, míg a harmadik esetben a zálogjog a törvény rendelkezése szerint *megszűnik, de fennmarad* a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában.

A haszonélvezetre nézve a *consolidatio* elvét mindenestre mind a Ptk. törvényjavaslata, mind pedig a Szakértői javaslat jogszabályi rendelkezésként kimondani szándékszik, mely megoldással nem tudunk egyetérteni.

Ebben a kérdésben Szladits Károly véleményét tartjuk helytállóknak, aki egyenesen és világosan leszögezi, hogy *a korlátolt dologi jogoknak nem a legjellemzőbb sajátosságuk az, hogy idegen dologra vonatkoznak; ...elképzelhetni korlátolt dologi jogot, amely a tulajdonost a saját maga dolgán illeti meg avégből, hogy más teherjogok korlátait a tulajdonossal szemben elhárítsa.*<sup>7</sup>

Ugyanígy foglal állást Szász István is: „a magyar magánjog általában nem ismeri el azt a tételt, hogy *’nemini res sua servit’*. Ennek folytán olyankor, amikor a tulajdonos javára fennálló korlátolt dologi jog valamely védelmet érdemlő gazdasági érdeket szolgál, a magyar magánjog szerint általában nincs akadálya annak, hogy a korlátolt dologi jognak ugyanaz legyen az alanya, mint aki a tulajdonos.”<sup>8</sup>

Ugyanígy tanította Nizsalovszky Endre is. Álláspontja szerint a tulajdonjog fogalmi egységével egyáltalán nem áll ellentétben az az élethelyzet, amikor a korlátolt dologi jognak ugyanaz az alanya, mint aki a tulajdonos.<sup>9</sup> A szerző a Szladits által szerkesztett Magyar Magánjog Ötödik kötetében önálló fejezetet szentel a saját dolgon fennálló korlátolt dologi jogok tárgyalásának, részletesen elemezve e jogi helyzetet.

Hatályos jogunkban sem példa nélküli, hogy olyan helyzet áll elő, amikor *a korlátolt dologi jog nem szűnik meg, ha a tulajdonos a korlátolt dologi jogot megszerzi (vagy fordítva)*, illetőleg van olyan helyzet is, amikor *a tulajdonost* valamilyen – a jog által elismert indoknál fogva – *eleve a saját tulajdonában álló dolog felett illeti meg korlátolt dologi jog*. Ilyen az alábbiakban részletesebben elemzett tulajdonosi zálogjog (Ptk. 259. § (4) bekezdés), de említhetjük a társasház alapításnak azt az

<sup>5</sup> Magyarázat 599. o. Egyezően foglal állást itt is Menyhárd 441. o.

<sup>6</sup> Magyarázat 961. o.

<sup>7</sup> Szladits Károly: *Dologi jog* (Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1930.) 238. o.

<sup>8</sup> Szász István: *A magyar magánjog általános része* (Egyetemi Nyomda, Budapest, 1947. I. kötet) 185. o.

<sup>9</sup> Nizsalovszky Endre: *Korlátolt dologi jogok* (Magyar Magánjog V. kötet, szerk.: Szladits Károly, Grill Kiadó, Budapest, 1942., a továbbiakban Nizsalovszky) 344. o.

esetét is, amikor pl. egyszemélyi alapítás mellett a külön tulajdonba kerülő lakásokhoz földtulajdon nem, csak földhasználati jog kapcsolódik (Thtv. 1. § (3) bek.).

### **Az érdekmérlegelés hasonló esete: a tulajdonosi jelzálogjog**

A gondolatébresztőnek szánt, a felsejtetőben hivatkozott jogesethez *a helyes megoldás kézenfekvő analógiáját a tulajdonosi jelzálogjog intézménye szolgáltatja*. Ennek oka abban rejlik, hogy a vizsgált tényállásban és a tulajdonosi jelzálogjog intézményében ugyanaz az érdek vezet (kell, hogy elvezessen) a *consolidatio* főszabályának áttöréséhez. Sőt, mint látni fogjuk, a haszonélvezeti jog esetében még tisztább jogi helyzettel állunk szemben, mint a tulajdonosi (saját) jelzálogjog kapcsán.

A Ptk. 259.§ (4) bekezdése értelmében tulajdonosi jelzálogjog akkor keletkezik, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi (feltéve, hogy a követelést megszerző tulajdonos nem személyes kötelezett). A saját zálogjog keletkezése egy rendhagyó helyzet. Ilyenkor ugyanis a zálogjognak – mondhatnánk: „a dolgok rendes menete szerint” – meg kellene szűnnie (a rendelkezés a törvényben is „A zálogjog megszűnése” cím alatt szerepel). A tulajdonosnak azonban a polgári jog által elismert érdeke fűződik ahhoz, hogy a *consolidatio* elve áttörésre kerüljön. Mindkét fordulat esetében arról van szó, hogy a tulajdonos indokolatlanul kerül(het)ne hátrányos helyzetbe a későbbi rangsorú zálogjogosultakkal szemben, ha a javára fennálló vagy általa megszerzett zálogjog a tulajdonjoggal való egyesülés következtében automatikusan megszűnne. A polgári jog azonban csak félig-meddig ereszti el a *consolidatio* szabályát: a zálogjog – mondja a Ptk. – megszűnik, de a hátrébb álló zálogjogosultak irányában fennmarad. *A saját jelzálogjog jogosultja* – a tulajdonos – a zálogjog megszűnése ellenére *a későbbi rangsorú hitelezőkkel szemben a megszűnő zálogjog ranghelye szerint tarthat igényt a dolog értékesítése esetén a dolog értékének meghatározott részére*. Ezért is mondja igen helyesen Szladits: „...a tulajdonos jelzálogjoga nem más, mint a későbbi rangsorú idegen jelzálogjogok viszszaszorítása, melynél fogva az ingatlanok ekként felszabaduló értékzónája a tulajdonos rendelkező hatalmába esik vissza.”<sup>10</sup>

A *consolidatio* követelményét félretevő törvényi rendelkezés folytán *a megszűnő de a későbbi zálogjogosultak* (valamint álláspontunk szerint analógia útján a végrehajtási jog jogosultjai) *irányában fennmaradó „saját jelzálogjog” valójában már nem is igazi zálogjog*, mert hiányzik belőle, de legalábbis erősen módosult az egyik legfontosabb – ha nem a legfontosabb – zálogjogi jellemző, a dologból való (és valamilyen, az adóssal szemben fennálló követelést biztosító) kielégítési lehetőség.<sup>11</sup> A zálogjog értékjogi jellemzői erősen átalakulva maradnak fenn ilyenkor: a tulajdonost („jelzálogjogosultat”) nem az a jog illeti meg, hogy a követelést biztosító zálogtárgyból kielégítést keressen (hiszen magával szemben kötelmi követelése nincs), hanem *azzal a joggal élhet, hogy a saját jelzálogjog által elfoglalt értékzón-*

<sup>10</sup> Szladits Károly: *Dologi jog* (Grill Károly Könyvkiadó vállalata, Budapest, 1930.) 328. o.

<sup>11</sup> Leszkoven László: *A zálogjog új szabályai* (Novotni Kiadó, Miskolc, 2001.) 117. o.

*nát a maga javára hasznosítsa és a dologra vezetett végrehajtás esetében az értékzónára eső vagyoni értéket az elvonás alól mentesítve magának tarthassa meg.*<sup>12</sup>

Helyesen érzékelteti Szladits, hogy *a tulajdonosi zálogjog éppen ezért nem is más, mint rangsorjog*: a többi zálogjogosult hátrébb szorítása. Ezt az álláspontot és magyarázatot hatályos jogunkra nézve is maradéktalanul osztjuk. A jogosult (tulajdonos) ilyenkor a saját jelzálogjoggal a későbbi rangsorúakat szorítja hátrébb, azokat, akiknek joga *későbbi* és ezáltal gyengébb, *mint a saját jelzálogjog ranghelye szerinti jog*. Ezt olyan jog segítségével teheti meg, aminek „normális esetben” meg kellett volna szűnnie, de éppen az ő érdekében és a későbbi rangsorú harmadik személyek ellenében a tételes jog nem engedte elenyészni.

### **A perbeli eset értékelése. A »tulajdonosi haszonélvezeti jog«**

Lehetetlen nem észrevenni, hogy a perbeli esetben lényegét tekintve ugyanaz az érdek áll elő, mint a fentiekben a tulajdonosi jelzálogjog esetében. Az ott kifejtettek szinte módosítás nélkül erre a helyzetre is találunk. Az okfejtés szempontjából azonban egy különbségre feltétlenül rá kell mutatnunk. Ebben az esetben *a saját dolgon fennmaradó haszonélvezeti jognak tartalmi módosuláson sem kell átmennie ahhoz, hogy az anyagi igazságnak megfelelő eredményt produkálhassa* (nem úgy, mint a rangsorjoggá alakuló, már csak nevében zálogjogi tulajdonosi jelzálogjognál).

Térjünk vissza a Magyarázat által közölt konkrét esetre. Az örökhagyó halálával a hagyaték – az *ipso iure* öröklés elve alapján – minden jognyilatkozat nélkül, a törvény alapján száll át az örökös(ök)re (Ptk. 598. §, 673. §). Ha a Polgári Törvénykönyvben foglalt feltételek fennállnak, az ági örökös szerzi meg az ági öröklés alá eső hagyatéki vagyontárgy tulajdonjogát („állagát”, vagyis állagörökös lesz), míg az ági háramlás alá eső vagyontárgyra nézve a túlélő házastársat a törvényes öröklés rendje szerint holtig tartó haszonélvezeti jog (özvegyi jog) illeti meg (Ptk. 615. § (1) bek.). A házastárs örökli ugyanis mindazon vagyon haszonélvezetét, melyet egyébként nem ő örököl.

Az örökhagyó halálakor *a hagyaték részét* – a vizsgált esetre koncentrálna – *egy szerződéses haszonélvezettel terhelt ingatlan képezte*. Az öröklési jogviszony közvetett tárgyát éppen ezért az ingatlan *ebben az állapotában*, vagyis haszonélvezeti joggal terheltlen képezte. Az ági örökléssel és az özvegy öröklésével tehát *a perbeli ingatlanra nézve – a szerződéses haszonélvezeti jog megmaradása mellett – további, későbbi rangsorú haszonélvezeti jog keletkezett*. Az előállt állapot az „özvegyi jogok versengéseként” ismert jogi helyzet polgári jogi alapképletét mutatja fel. Semmiképpen sem lehet helyes az a megközelítés, hogy a haszonélvező azzal, hogy ági öröklési igényt terjesztett elő, „lemondott” a haszonélvezeti jogáról (mert a tulajdont – az állagöröklést – választotta).

<sup>12</sup> Hasonlóképpen Nizsalovszky: a tulajdonosnak „módot kell adni arra, hogy a javára fennmaradó érték-jog alapján – rangsorának megfelelően – hozott áldozata visszatérüljön.” Nizsalovszky 346. o.

Térjünk vissza a *consolidatio* kérdéséhez. Megítélésünk szerint nem férhet kétség ahhoz, hogy helyes érdekmérlegeléssel arra a következtetésre kellett volna a perbeli esetben jutni, hogy a szerződéses haszonélvezeti jog nem szűnik meg a tulajdonjog megszerzésével, mert a korlátolt dologi jog fennmaradásához a polgári jog által elismert nyomós érdek fűződik. Ez a jog nem más, mint az *özvegy jog-szerzését megelőzően, vagyis az öröklés időpontjához képest korábban* – jelen esetben ráadásul visszterhesen, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetten – *szerzett haszonélvezeti jog védelme a tulajdonszerzéssel egy időben előlépő özvegyi jogosulttal szemben*. Itt kell ismét felhívni a tulajdonosi zálogjog szemléletes analógiáját, különösen Szladits helyes értelmezésében. Ha a tulajdonosi (saját) jelzálogjog esetében a polgári jog elismeri és konkrét jogi rendelkezéssel támogatja a tulajdonosnak azt az érdekét, hogy a megszűnő jelzálogjogára későbbi jogosultak irányában hivatkozhatson, *ugyanilyen súlyú védelem illeti meg a haszonélvezeti jog jogosultját is*. A két jogi helyzet eltérő értékelése mellett (egyszerűen fogalmazva: jogi védelem a jelzálogjog esetében, közömbös hozzáállás a haszonélvezet kapcsán) nem szól semmilyen érv, éppen ellenkezőleg, további érvek is sorakoztathatók a jogerős határozat okfejtésével szemben.

### **Consolidatio – egybeolvadás vagy jogvesztés?**

A vizsgált esetben az eljáró bíróságok a *consolidatio mellett* szóló érvként rögzítették azt is, hogy „...a tulajdonjog az erősebb jogcím, és az magába foglalja a használatot, a hasznok szedésének jogát is, amire a haszonélvezet a haszonélvezőt feljogosította.” Ez a megállapítás akkor állja meg a helyét – és a perbeli esetben is csak akkor lett volna helyénvaló hivatkozás – ha és amennyiben a tulajdonjog, mint legteljesebb dologi jog *ténylegesen a tulajdonos rendelkezésére áll* és tartósan biztosítja számára a tulajdonjogban benne rejlő valamennyi jogosultságot (a birtoklás, használat és hasznosítás jogát is). Ilyenkor valóban nincs szükség a tulajdonos kezében külön korlátolt dologi jogra is: ha a korlátolt dologi jog (haszonélvezet, telki szolgálat, zálogjog) az „egy kézben való egyesüléssel” meg is szűnik, a *consolidatio nem jelent a tulajdonos* (egyben a megszűnő korlátolt dologi jog jogosultja) *számára jogvesztést*. A megszűnő jog ugyanis nem enyészik el, hanem beleolvad a teljes értékű tulajdonjogba és továbbra is a tulajdonost szolgálja. A jog gyakorolhatósága megmarad, csak ezt követően nem haszonélvezet (korlátolt dologi jog), hanem a tulajdonosi joggyakorlás jogcímén. Összegezve: a *consolidatio* akkor tiszta és vitathatatlan, ha a korlátolt dologi jog beolvadásakor a tulajdonjog a maga teljességében a tulajdonos rendelkezésére áll, és ha a megszűnő korlátolt dologi jog a tulajdonjogban rejlő részjogosítványként a tulajdonos hatalmába kerül.

Ha azonban a *consolidatio* folytán a korlátolt dologi jog *indokolatlanul, nyom nélkül elenyészne* és ez a tulajdonos (a dolgon korábban fennállt korlátolt dologi jog jogosultjának) védelemre érdemes érdekeit sértené, arra a magánjognak reagálnia kell. A perbeli esetben hiába szerezne tulajdonjogot az ági örökös, ha a tulajdonjogba „beleolvadó” korábbi haszonélvezeti joga azonnal semmivé is válna, mert a tulajdonszerzésével egy időben egy későbbi rangsorú haszonélvező azonnal a helyébe is lép. Éppen *emiatt* – vagyis a későbbi rangsorú jogosultak hátrébb szo-

rítása érdekében – *szükséges a tulajdonost illető haszonélvezeti jog fenntartása*. Ugyanazzal az indítatással és jogi logikával, mint a jelzálogjog fenntartása a későbbi zálogjogosultak irányában a tulajdonosi jelzálogjog esetében.

Hatályos jogunkra nézve is irányadó ezért Nizsalovszky korrekt okfejtése, melyet érdemes hosszabban idéznünk: véleményünkkel egybevágó nézete szerint előfordul, hogy „*ex consolidatione a korlátolt dologi jogok nem szűnnek meg* akkor, ha a tulajdonosnak a korlátolt dologi jog fennmaradásához valami jogi védelmet érdemlő érdeke fűződik. Az az elv tehát, hogy a tulajdon rugalmassága folytán a személyi találkozás a korlátolt dologi jogot magába olvasztja, úgy készül átalakulni, hogy ez a beolvasztás csak a *gazdaságilag feleslegessé váló* korlátolt dologi jogokra nézve következik be. [...] A feleslegessé válást pedig [...] rendszerint nem lehet megállapítani, ha a tulajdonnal egy személyben egyesült jogot *követő rangsorban* is áll fenn korlátolt dologi jog.”<sup>13</sup> Ez utóbbi megállapítás a perbeli esetre maradéktalanul talál.

### Gondolatösszegző megjegyzések

Hatályos jogunkban *nem létezik olyan tételes szabály*, melynek értelmében a haszonélvezeti jog *ipso iure* megszűnik, ha a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog „egy kézben egyesül” (*consolidatio*).

Nincs olyan szabály sem, mely kimondaná, hogy a haszonélvezet olyan idegen dologbeli jog, melynek jogi létezése saját tulajdonban álló dolog felett kizárt (akkor sem, ha a főszabály egyértelműen az, hogy a személyes és telki szolgálat más személy tulajdonában álló dolgot terhel).

Létezik ellenben – mint fentebb részleteztük – számos olyan élethelyzet, mely *szükségessé teszi a saját dolog felett fennálló korlátolt dologi jogot*, olyképpen, hogy ezt az igényt *a polgári jog tételes normában kimondva elfogadja és támogatja*.

A *consolidatio* elve tehát – mely szerint a korlátolt dologi jog megszűnik, ha a jogosult megszerzi a dolog tulajdonjogát, vagy fordítva – a dologi jogban főszabályként igaz és alkalmazandó, de semmiképpen nem kivétel nélküli szabály. *Létezhet azonban olyan jogi érdek, mely a főszabály alkalmazását kizárja*.

Olyankor, ha a tulajdonos javára fennálló *korlátolt dologi jog valamely védelmet érdemlő gazdasági érdeket szolgál*, a jognak el kell ismernie és támogatnia kell a saját dolgon – későbbi rangsorú jogosultakkal szemben – fennálló korlátolt dologi jog létezését. Ilyen érdek lehet a dolog haszonvételének biztosítása, de a dolog értékét képviselő ún. „értékszóna” rendeltetésre tartása is.

Éppen ezért a már *fennálló haszonélvezeti jogot nem szünteti meg a consolidatio*, ha a tulajdonjognak a haszonélvező általi megszerzésével *egy időben későbbi rangsorú haszonélvezeti jog is születik*. Különösen indokolt ez olyan esetben – ilyen a perbeli élethelyzet is – amikor a tulajdonjogot megszerző fél a haszonélvezeti jogot korábban visszterhesen szerezte. Ellenkező esetben a

<sup>13</sup> Nizsalovszky Endre: *Korlátolt dologi jogok* (Magyar Magánjog V. kötet, szerk.: Szladits Károly, Grill Kiadó, Budapest, 1942.) 346. o.

*consolidatio* olyan *jogvesztést eredményez* a korábbi rangsorú haszonélvező oldalán, *melynek semmilyen ésszerű indoka nincs*.

A *consolidatio* főszabályával szemben *fennmaradó haszonélvezeti jog célja és megmaradásának jogi indoka a későbbi rangsorú haszonélvezeti, használati jogok „hátrébb szorítása” a tulajdonossá vált haszonélvező védelmében*. Ebben a tekintetben a „tulajdonosi haszonélvezeti jog” a tulajdonosi (saját) jelzálogjoggal azonos indíttatású intézmény. A tulajdonosi haszonélvezeti jog a jelzálogjoghoz képest azonban tisztább, mert *jogi természetét teljes egészében megtartja, tartalmi átalakuláson nem megy át*. Haszonélvezet marad, nem válik rangsorjoggá.<sup>14</sup>

A perbeli esetben a haszonélvezet, mint korlátolt dologi jog (idegen dologbeli jog) és a tulajdonjog egymáshoz való viszonyát az eljáró bíróságoknak *nagyobb körültekintéssel kellett volna értékelnie*. Az ismertetett tényállás mellett ugyanis a *consolidatio* elve nem alkalmazható. A helyes döntés – melyet dolgozatunkban kifejtettünk – jogszabálysértés nélkül meghozható lett volna. *Ha a jogalkalmazó a döntését a polgári jogban megjelenő, jelen lévő olyan elvre, elvi tételre, szokásjogon alapuló magánjogi szabályra stb. alapítja, melynek tételes jogi alapja nincsen, abban az esetben az elv mögött álló mélyebb összefüggések, a jog által védett érdekek sokkal alaposabb vizsgálata mellőzhető.*

---

---

<sup>14</sup> Itt értelemszerű megszorítások adódnak, ezek azonban a jogi okfejtést el nem erőtlénítik. Pl. a haszonélvező-tulajdonos, ha a dolgot bérbé adja, elővásárlási nyilatkozatot beszereznie önmagától nem kell, önmagával szemben elszámolási kötelezettsége nincs, stb. A joggyakorlással kapcsolatos korlátok nem a „haszonélvezői-tulajdonosi” kettősségből, hanem a rangsorban mögötte álló személy jogaira tekintettel adódnak.