

Jogi rovat
A haszonélvezeti jogról

Bevezetés. A tulajdonjog olyan jog, mely majd minden polgárt érint, többségében jogosultként, de kötelezettként mindenképpen. Vannak azonban a tulajdonjoghoz kapcsolódó jogok, melyek teherként jelentkeznek a tulajdonos számára. Az egyik legfontosabb ilyen jog a haszonélvezet. Ebben a cikkben ezen jog fogalmába és fontosabb szabályaiba kapunk betekintést.

A haszonélvezet fogalma és keletkezése. A haszonélvezeti jog, mely alapján a haszonélvező a más személy tulajdonában álló dolgot magánál tarthatja, használhatja és hasznait szedheti. E jognak a kötelezettje első sorban a tulajdonos. A haszonélvezet ugyanakkor egy ún. dologi (abszolút) jog, mely bárkivel szemben biztosítja a használati jogot, ezért annak kötelezettje nemcsak a tulajdonos, hanem bárki más is. Mint dologi, azaz abszolút jogot, a haszonélvezetet – ingatlanok tekintetében – be lehet jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan-nyilvántartás nyilvános és közhitelű, tartalmát mindenki megismerheti, ezért a haszonélvező ezen jogára mindenkivel szemben hivatkozhat (abszolút jelleg). Így, ha a tulajdonos eladja a dolgot, vagy halála esetén azt örököse megörökli, a haszonélvező védett jogi helyzetét nem veszti el az új tulajdonossal szemben sem.

Haszonélvezeti jog keletkezhet *szerződéssel* vagy törvény alapján. Szerződést a tulajdonos köt a haszonélvezővel. Gyakori eset az pl, hogy a szülő gyermeke ingatlan-vásárlásához pénzeszközt ad, a gyermek szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát, de a szülő a maga részére haszonélvezeti jogot köt ki. A haszonélvezeti jog *alapítása* (és megszüntetése) történhet ingyenes vagy visszerthes szerződéssel. Ugyanakkor maga a haszonélvezeti jog *gyakorlása* mindig ingyenes, mert ha a dolgot ellenérték (díjazás) fejében adja át a tulajdonos más személy részére, akkor az a szerződés bérletnek vagy haszonbérletnek minősül, másképp ez úgy is megfogalmazható, hogy a már fennálló haszonélvezet és az abból fakadó a használat eltűréséért cserébe a tulajdonos a haszonélvezőtől díjat nem követelhet.

A *törvény* alapján keletkezik a túlélő házastárs haszonélvezeti joga, az özvegyi jog. Az özvegyi jog alapján ugyanis a túlélő házastársat illeti mindannak a haszonélvezete, amit egyébként nem ő örököl.

A haszonélvezeti jog gyakorlása és korlátai. Joga alapján a haszonélvező a dolgot – a szerződésben meghatározott korlátozott időre vagy holtági – használhatja, hasznosíthatja, evégből magánál tarthatja, e jogok gyakorlásában megelőzi (e jogok gyakorlása mértékéig kizorítja) a tulajdonost. A dolog használata során a haszonélvező a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni. Ez a jogi fogalom a gondos gazda szakmai, gazdálkodási és erkölcsi mércéjét állítja a haszonélvező elé, aki – időlegesen – más személy tulajdonában álló dolgot használ. Az ingatlan fenntartásának és az ingatlan használatával kapcsolatos terheket a haszonélvező viseli, a rendkívüli javítások és helyreállítás költségeit ugyanakkor a tulajdonos viseli.

A haszonélvezet megszűnik, ha a szerződésben meghatározott idő lejár, ha a haszonélvező meghal vagy a dolog elpusztul. A haszonélvezet megszűnésekor a haszonélvező.

A haszonélvezet és a joggal való visszaélés. A gyakorlatban felmerül, hogy vannak-e határai a haszonélvező joggyakorlásának. A válasz – mint kivétel nélkül minden jog esetére – az, hogy igen, van! Ahogy a tulajdonos, úgy a haszonélvező joggyakorlása sem korlátlan. Általánosságban azt mondjuk, hogy minden jog gyakorlásának határt szab két tényező: egyrészt a törvény előírása, másrészt a másik (a többi) jogalany valamely jogosultsága (és méltánylandó érdeke). A konkrét esetben tehát: a haszonélvező, ha az ingatlant a tulajdonos használja, nem léphet fel zsaroló, szorongató, erőszakoskodó módon; épp nem gyakorolt haszonélvezeti joga más személyekkel szemben erőszakos fellépésre, megfélemlítésre, magánlaksértésre nem jogosítja. Ilyen jogsértő magatartásokkal szemben a védelemre szoruló személyek (első sorban jogon kívüli), de szükség esetén jogi eszközökkel is felléphetnek, ld. család- és gyermekvédelem, büntetőjogi tiltások és szankciók.

dr. Wertán Balázs ügyvéd, Pomáz
www.wertan.hu T: 323-874; 30/6196-496