

VARIA

– KÖNYVISMERTETÉS –

KÖZÖS EURÓPAI DOLOGI JOG, AVAGY A DOLOGI JOG  
EURÓPAI SZEMSZÖGBŐL

Christian VON BAR: *Gemeineuropäisches Sachenrecht. Band I. Grundlagen, Gegenstände sachenrechtlichen Rechtsschutzes, Arten und Erscheinungsformen subjektiver Sachenrechte.* [Közös európai dologi jog. I. kötet. Alapok, a dologi jogi védelem tárgyai, a (z alanyi) dologi jogok fajtái és megjelenési formái] München, C.H. Beck, 2015.; ISBN 9783406678172; LIX + 859 old.

A dologi jog a magánjognak az a területe, amelyet az EU jogalkotása eddig a legkevésbé érintett. Ez arra vezethető vissza, hogy a dologi jogi szabályokat (és azon belül leginkább az ingatlanokra vonatkozó dologi jogi szabályozást) egy adott jogrendszeren belül rendszerint szerves történeti fejlődés eredményeként fogják föl. Tagadhatatlan azonban, hogy az európai integráció legfontosabb területét jelentő gazdasági integrációhoz, azon belül is a pénzügyi piacok integrációjához és a letelepedés szabadságához, mint uniós alapszabadsághoz kapcsolódóan az uniós jogalkotás *a dologi jogot is kikezdte.* Itt lehet említeni például a hitelbiztosítékok területéről a tulajdonjog-fenntartást,<sup>1</sup> valamint a biztosítéki tulajdonjog-átruházást illetve engedményezést érintő,<sup>2</sup> vagy a kulturális tárgyakra vonatkozó uniós jogalkotást.<sup>3</sup>

A kötet<sup>4</sup> – amely a kétkötetesre tervezett mű első kötete – az európai uniós jogrendszerek dologi jogi szabályozásának összehasonlító jogi feltárására és feldolgozására

<sup>1</sup> Időbeli sorrendben lásd a fizetéseképtelenségi eljárásról szóló 1346/2000/EK rendelet 7. cikkét, HL L 158, 2004. 04. 30., magyar kiadás 1. kötet 19. fejezet 191–208. o.; illetve az ezt felváltó fizetéseképtelenségi eljárásról szóló 2015/848/EU rendelet 10. cikkét, HL L 141, 2015. 06. 05., 19–72. o.; a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről szóló 2011/7/EU irányelv 9. cikkét, HL L 48, 2011. 02. 23., 1–10. o.

<sup>2</sup> A pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokra vonatkozó 2002/47/EK irányelv 2. cikk (a) pontja és 5–6. cikke, HL L 158, 2004. 04. 30., magyar kiadás 3. kötet 10. fejezet 89–96. o.

<sup>3</sup> A tagállam területéről jogellenesen kiszállított kulturális tárgyak visszaszolgáltatásáról szóló 93/7/EGK irányelv 1. cikk 5–7. pontja, továbbá különösen 7., 9. és 12. cikke, HL L 158, 2004. 04. 30., magyar kiadás 4. kötet, 2. fejezet, 399–404. o.

<sup>4</sup> A továbbiakban: VON BAR (2015a).

vállalkozik. A szerző, Christian von Bar már szolgált hasonló feldolgozással az 1990-es években a szerződésen kívüli kárfelelősségi jog körében.<sup>5</sup> A mű a maga nemében és módszerében *vitathatatlanul úttörőnek* számít. A magánjog területét érintő EU-s jogalkotási folyamat rendszerint a szerződési jogra, de legoptimistább perspektívában is kötelmi jogra összpontosít. Igaz ez az Európai Unió magánjogot érintő jogalkotására nézve éppúgy, mint a magánjog európaizálásán munkálkodó elméleti jogászokra illetve kutatócsoportokra is. Míg az elmúlt időben a szerződési jog, illetve a kötelmi jog állt az összehasonlító jogi kutatás középpontjában, és e körben – nem utolsó sorban az Európai Unió szerződési jogot érintő jogalkotása, illetve jogalkotási kezdeményezései apropóján – az elmúlt évtizedek során számos átfogó feldolgozás született.<sup>6</sup> Ellenben a dologi jog az európai magánjogi jogösszehasonlítás részéről majdhogynem érintetlen terület. A dologi jog területét érintő vizsgálatok és eredmények elsősorban a közös referenciakeret tudományos tervezetének<sup>7</sup> (Draft Common Frame of Reference, illetve rövidítve ‘DCFR’) kidolgozásához kapcsolódnak.<sup>8</sup> Emellett 2012-ben jelent meg a *Ius Commune Casebooks for the Common Law of Europe* sorozatban Sjef van Erp és Bram Akkermans szerkesztésében a *Cases, Materials and Text on Property Law* című, elsősorban didaktikai célokat szolgáló összehasonlító jogi mű.<sup>9</sup> Amíg ez a kiadvány elsősorban funkcionális megközelítést alkalmaz,<sup>10</sup> addig von Bar *Közös európai dologi jog* című műve a dologi jog területének elmélyült elméleti feldolgozását nyújtja.

Ahogy az előszóban olvasható, a könyv a dologi jogot az európai magánjog *részterületeként* közelíti meg és dolgozza föl. A könyv a dologi jog belső összefüggéseinek és elveinek megértésére fókuszál. A kötet által közvetített *új ismeretek és felismerések* egy közös európai megközelítésből következnek. E nézőpontok azon törekvésből táplálkoznak, hogy a mű az Európai Unió dologi jogi rendszereit *egyetlen képpé alakítja*, és

<sup>5</sup> Christian VON BAR: *Gemeineuropäisches Deliktsrecht*. Band I. [Közös európai deliktuális jog.] München, C. H. Beck, 1996.; Band II. München, C. H. Beck, 1999. Angol nyelvű fordításban *The Common European Law of Torts (translated by Tony Weir)*. Vol. I. Oxford, Clarendon Press 1998.; Vol. II. Oxford, Oxford University Press, 2000.

<sup>6</sup> A közelmúltban megjelent művek közül néhány: Reiner SCHULZE – Fryderyk ZOLL: *European Contract Law*. First Edition. Baden-Baden, C. H. Beck – Hart Nomos, 2016.; Hein KÖTZ: *Europäisches Vertragsrecht*. 2. Auflage. Tübingen, Mohr Siebeck, 2015.; Jan M. SMITS: *Contract Law: A Comparative Introduction*. Cheltenham-Northampton, Edward Elgar, 2014.; Jacobien RUTGERS –d Pietro SIRENA (eds.): *Rules and Principles in European Contract Law. European Contract Law and Theory Series Vol. I*. Cambridge–Antwerp–Portland, Intersentia, 2015.

<sup>7</sup> Ld. VÉKÁS Lajos: A DCFR és a magyar polgári jog kodifikációja. *Európai Jog*, 2010/1. 5–9.; SZILÁGYI Ferenc: Egységesülő magánjog Európában: egy koherensebb európai (EK) szerződési jog útján. *Magyar Jog*, 2005/10. 622–630.; SZILÁGYI Ferenc: Common Frame of Reference: Towards a Nowadays European Identity in Private Law [Közös referenciakeret: egy mai európai magánjogi azonosság útján]. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Seria Iurisprudentia*, Vol. 48, No. 2. (2008) 48–64.

<sup>8</sup> Interaction; ld. Christian VON BAR – Eric CLIVE (eds.): *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full Edition. Volume 5*. Munich, Sellier, 2009.

<sup>9</sup> A vizsgálat tárgyát központilag a francia, német, holland és angol jog képezi, esetenként az osztrák, belga; egyesült államokbeli jogot, ír és skót jogot is érintve.

<sup>10</sup> A mű deklaráltan nem a hagyományos elméleti jogösszehasonlítás módszerét követi, hanem a *Ius Commune Casebook* sorozatnál egyébként is alapul vett ún. funkcionális megközelítést.

ekként prezentálja. A megközelítés lehetővé teszi a nemzeti jogrendszerek saját koncepcióinak és jogpolitikai felfogásának felvételezését. A könyv deklarált célja, hogy a tagállami dologi jogot az összes nemzeti ismeret és tapasztalat kielemezésével, ellentmondásoktól és ismétlésektől mentesen, *egy összképi megjelenítésbe beágyazva* tárja föl.<sup>11</sup>

A magánjog európai szemszögből való át- illetve újragondolása a nézőpont állandó ide-oda váltogatására irányul, az összképről a részegységekre, illetve fordítva, a részegységektől az összképre. Az át- illetve újragondolás a nemzeti dologi jogokból táplálkozik, ezeket összekapcsolja, amely ugyanakkor egyidejűleg a nemzeti megoldások és ötletek versenyét is jelenti. A könyv abból a meggyőződésből indul ki, hogy a dologi jog a magánjog egyéb részterületeihez hasonlóan *európaiul* is felfogható, amely perspektívából történő elemzése ösztönző hatású.<sup>12</sup> A szerző összehasonlító jogi vizsgálati során alapvetően az Európai Unió körülbelül húsz jogrendszerére támaszkodik.

Az első kötet három paragrafusra (részre) tagolódik. Az alábbiakban e három paragrafus tartalmi áttekintésére kerül sor. A tartalmi áttekintés természetesen nem kimerítő jellegű, és így nem helyettesítheti a mű részletes tanulmányozását. Az áttekintés során érintett és ezzel kiemelt eredmények kiválasztása jelen könyvismertetés szerzőjének döntésén alapul. Itt kell felhívni a figyelmet továbbá arra, hogy a mű szerzőjének, Christian von Barnak a tollából egy a mű eredményeit összegző jellegű cikk is megjelent a *Juristenzeitung* hasábjain.<sup>13</sup>

## 1. Alapok

Az „Alapok” címet viselő első paragrafus két alegységre tagozódik.

### 1.1. Dologi jog és dologi jogok

Az első alegység a „Dologi jog és a dologi jogok” címet viseli. Ennek keretében olyan fogalmak jelentését, valamint a dologi jogi területének olyan sajátosságait tárja föl, mint a dologi jog – azaz: *tárgyi dologi jog* – (mint a magánjogi szabályozás egyik területe) és a dologi jogok – azaz: *alanyi dologi jog* – fogalmainak elhatárolása, a dologi jogviszonyok, a dologi hatály, valamint objektíve a jogosult pozícióhoz kapcsolódó joghatás.

A tárgyi dologi jog (dologi jogi szabályozás) a magánjogi jogalanyok dolgok használatára vonatkozó jogosítványait rendezi. A tárgyi dologi jogból folynak a dolog birtokához és használatához, valamint az elidegenítéshez (illetve a dologból való kielégítéshez) és a dolgokon fennálló jogok megszerzéséhez fűződő jogosítványok. Az alanyi dologi jogok meghatározzák a dolog használatára vonatkozó jogosítványokat és mindenkiel szemben hatályosak, aki ezeket a jogosítványokat sérti. Az *alanyi dologi*

<sup>11</sup> VON BAR (2015a) i. m. V.

<sup>12</sup> VON BAR (2015a) i. m. V.

<sup>13</sup> Christian VON BAR: Grundfragen europäischen Sachenrechtsverständnisses [Az európai dologi jog felfogás alapkérdései]. *Juristenzeitung*, 70. Jhrg. Heft 18. (2015) 845–859. [a továbbiakban: VON BAR (2015b)]

*jogok* védelmét szolgáló tárgyi dologi jogban gyökerező jogvédelmi eszközök (dologi igények, kereshetőségi jogok) az adott alanyi dologi jogosulti pozíciójához kapcsolódnak. Az alanyi dologi jogok – például a kötelmi jogi pozícióhoz képest – sajátos jellege csak három vagy többpólusú jogviszonyban bontakozik ki.<sup>14</sup> Az, hogy mit érthetünk dolog alatt, szorosan összefügg azzal, hogy az adott jogrendszer milyen dologi jogokat ismer. Ebből következően dolog az a vagyontárgy, amely vonatkozásában dologi jog létrejöhet.<sup>15</sup>

A szerző álláspontja szerint a dologi hatály személyek és nem pedig dolgok irányában érvényesül, függetlenül attól, hogy dologi jog alatt magát a dologi jogot vagy a védelmét szolgáló jogvédelmi eszközöket értjük. A szerző vitatja a dologi igény fogalmának helytállóságát, mivel szerinte az igény mindig meghatározott személy ellen irányul, ezért nem hordozza a mindenkivel szemben hatályos dologi jog jegyeit. Csak a dologi jog lehet *dologi természetű*, nem pedig az azt megvalósító igény.<sup>16</sup> A dologi jog és kötelmi jog közötti különbségtétel akkor lehetséges, ha harmadik személy is képbe kerül. Ennek szemléltetésére a szerző *George L. Gretton*<sup>17</sup> példáját idézi fel. Ameddig Robinson Crusoe egyedül van a szigeten, nincs szüksége jogra. *Péntek* megérkezését követően élhetnek ugyan jogi szabályok alapján, de e szabályok kötelmi és dologi szabályokra való felosztása nem indokolt. A felosztás akkor válik indokolttá, ha egy harmadik személy is érkezik a szigetre, mégpedig abban a vonatkozásban, hogy egy kettőjük közötti megállapodás hatályos-e a harmadik szigetlakóval szemben.<sup>18</sup>

Minden európai jogrendszer törekszik arra, hogy a vagyoni alanyi jogok besorolásával kapcsolatos bizonytalanságoknak (ti. hogy kötelmi vagy dologi jogról van-e szó) elejét vegye. Ennek eszközeként értelmezhető a zártkörűség elve.<sup>19</sup> A dologi jogi jelleg *mással szemben* véd. A dologi jogviszony passzív oldalán nem azonosítható dologi ismérv, a jogosult kötelezettségei tekintetében helytelen a dologi és kötelmi kötelezettségek közötti különbségtétel.<sup>20</sup> A dologi jogi jogvédelmi eszközök az adott dologi jogosulti pozícióhoz kapcsolódnak. A jogvédelem tárgya objektíve a jogosult dologi jogi pozícióból folyó jogosítványaiába való behatás, amelynél a jogsértő vétkeisége vagy behatás következtében beálló gazdagodása éppúgy közömbös, mint a jogosult károsodása vagy meghatározott státusza.<sup>21</sup>

A szerző álláspontja szerint a dologi jogi szabályozásnak a következő feladatoknak kell eleget tennie. A dologi jogi szabályozás elismeri a harmadik személyekkel szemben hatályos vagyoni jogokat, mint a magánjogot 'alakító eszközt' és biztosítja ezek megfelelő védelmét, rögzíti továbbá, hogy hogyan keletkezhetnek, és milyen tartalom-

<sup>14</sup> VON BAR (2015a) i. m. 1. szjsz.

<sup>15</sup> Uo. 2. szjsz.

<sup>16</sup> Uo.3. szjsz.

<sup>17</sup> George L. GRETTON: Trust Without Equity. *International and Comparative Law Quarterly*, Vol. 49, No. 3. (2000) 607., 44. lj.

<sup>18</sup> VON BAR (2015a) i. m. 6. szjsz.; VON BAR (2015b) i. m. 846.

<sup>19</sup> VON BAR (2015a) i. m. 9. szjsz.

<sup>20</sup> Uo. 11. szjsz.

<sup>21</sup> Uo. 12. szjsz.

mal bírnak az ilyen vagyoni jogok azon a területen, amelyre a szabályozás hatálya kiterjed. A dologi jog ezen felül szükségképpen meghatározza, hogy mely vagyontárgyak lehetnek ilyen vagyoni jogok tárgyai (mely vagyontárgyakra *vonatkozhat* dologi hatályú jog), az ilyen vagyoni jogok megszerzésének, átruházásának és megszűnésének szabályait, továbbá azt, hogy ugyanazon a dolgon vagy egyéb olyan vagyontárgyon, amely dologi jog tárgya lehet, fennállhat-e több dologi jogosultság, illetve, hogy milyen következményeket von maga után ez a helyzet.<sup>22</sup>

## 1.2. Abszolút szerkezetű vagyoni jogok

Az első paragrafus második részegysége az abszolút vagyoni jogokra koncentrál. Először megtudhatjuk azt, hogy a dologi jog nemzeti elveiként illetve alapelveiként tárgyalt *vezérelveknél* csupán relatív jelentőség tulajdonítható, ehelyett a hangsúly a dologi (harmadik személyekkel szembeni) hatály koncepcióján van; valamint azon, hogy a dologi jogi szabályozás hogyan veszi figyelembe harmadik személyek érdekét.<sup>23</sup> A részegység középpontjában az abszolút szerkezetű jognak, mint a magánjogot alakító eszköznek a vizsgálata áll. Az abszolút szerkezetű jog közös európai magját a mindenkivel szembeni hatály koncepciója képezi.<sup>24</sup> A szerző felhívja a figyelmet, hogy a mindenkivel szembeni hatály elvét az angol jog 'relativity of title' tana sem kezdi ki. Ez a tan az angol jog sajátos – kontinentális szemszögből eljárásjoginak tűnő – személettéből adódik, amelynél a fókusz azon van, hogy meg tudja-e védeni valaki egy vagyontárgy használatára irányuló jogát egy másik személy ugyanolyan jellegű jogával szemben. Az erősebb jog a mérvadó. A *title* (hózzávetőleg: vagyontárgyhoz való jog) maga mindig abszolút hatályú, amely mindenkivel szemben hatályos, kivéve azzal szemben, akinek (még) erősebb joga van az adott vagyontárgy használatára. Ez a megközelítés érthető, ha figyelembe vesszük, hogy a dologi jog a Common Law-ban nem a tulajdonjog, hanem a saját birtok védelméből fejlődött ki. A birtok (*possession*) már önmagában dologi jog, amelynek *erőssége* aszerint alakul, hogy jogosult milyen alapon szerezte meg a dolog birtokát (pl. lopás, bérlet, adásvétel).<sup>25</sup>

A szerző a dologi jog belső logikájából levezetett vezérelvek közül a zártkörűség és tartalmi kötöttség elvét elemzi behatóan. Ezzel összefüggésben megtudhatjuk, hogy a zártkörűség és tartalmi kötöttség európai vezérelvnek tekinthető, még az angol és az ír jog tekintetében is,<sup>26</sup> azonban a francia és spanyol jog esetében elhalványul.<sup>27</sup> Specifikus képet mutat a svéd jog, amely a funkcionális megközelítés alapján egyedileg vizsgálja dologi hatály potenciálját meghatározott jogi pozíció esetében.<sup>28</sup>

<sup>22</sup> Uo. 18. szjsz.

<sup>23</sup> Uo. 19. szjsz.

<sup>24</sup> Uo. 20., 25. szjsz.

<sup>25</sup> Uo. 21. szjsz.

<sup>26</sup> Uo. 70–73. szjsz.

<sup>27</sup> Uo. 65–69. szjsz.

<sup>28</sup> Uo. 74–75. szjsz.

## 2. A dologi jogi védelem tárgyai

A dologi jogi védelem tárgyai címet viselő *második paragrafus* három kérdést vizsgál: mely vagyontárgyakon keletkezhetnek (alanyi) dologi jogok, kik szerezhetik meg, illetve kik lehetnek e dologi jogok jogosultjai (jogosulti kör behatárolása), valamint, hogy az adott dologi jog alapján milyen jogosítványok illetik meg a jogosultat.<sup>29</sup> A szerző álláspontja szerint kevésbé szerencsés a korlátozott dologi jogok kategóriája. Az e mögött meghúzódó, a tulajdonjog egyes részjogosítványainak önállósodását és ezek tulajdonjogból való kiválását alapul vevő tan csak akkor lehetne helytálló, ha minden olyan vagyontárgy tulajdonjog tárgya lehetne, amelyen dologi jog állhat fenn (a magyar jogra utalva: pl. követelés vagy jog is). A *kiválási tan* ezen felül egy önellentmondást is tartalmaz. A kiválás folytán hátramaradt ‘tulajdonjog-maradvány’ esetében ugyanis már aligha lehetne tulajdonjogról beszélni. Helytelen az az elképzelés, hogy a jogok más jogokból kiválnak. Helyesebb ezért a más jogok *terheléséről* beszélni, amelynél alapvetően érvényesül az, hogy bármely dologi jog terhelhet bármely más dologi jogot. A tulajdonjog az egyetlen dologi jog, amely nem jelentkezik teherként egy másik jog vonatkozásában.<sup>30</sup>

### 2.1. A tárgy, a vagyontárgy és a dolog fogalma

A dologi jogi védelem tárgya vizsgálatának középpontjában a dologfogalom áll. A dologfogalom aszerint alakul, hogy az adott jogrendszer milyen dologi jogokat ismer, és ezek milyen vagyontárgyakon állhatnak fenn. A dologfogalom tehát végeredményben összefügg azzal, hogy az adott jogrendszeren belül milyen alanyi dologi jogok léteznek. Fontos kiemelni a dologi jog tárgya, a jogosulti pozíció és a dologi terjedelme közötti *kölcsönhatást*. A dologi jog tárgya – a dolog – visszahat az alanyi dologi jog tartalmára. Példa lehet erre az ingót terhelő jelzálogjog és az ingatlan-jelzálogjog,<sup>31</sup> vagy a dolgot terhelő és a követelést terhelő zálogjog közötti tartalombeli különbség. A szerző *két* lépcsőben közelíti meg a dologfogalmat. Első lépcsőben elhatárolja a tárgyiséget a személytől (itt merül fel például az emberi testrészek magánjogi státusza), majd második lépcsőben a vagyoni forgalom tárgyainak (a továbbiakban: vagyontárgy) és a javak fogalmának vizsgálatát követően érkezik meg a dologfogalomhoz. Tárgynak minősül minden, ami nem személy, de mégis lényegi és a jogrendszer számára oly mértékben meghatározható, hogy ezt a magánjogi szabályozás érzékelheti és érzékeli is.<sup>32</sup> vagyontárgy pedig minden, ami *eladható, elcserélhető vagy elajándékozható* – szerződés tárgya lehet –, a dologi minőség ebből automatikusan még nem következik. A dolog és a vagyontárgy mindig *tárgynak* minősül ugyan, ez azonban fordítottan már nem helytálló, mert nem minden tárgy minősül vagyontárgynak vagy dolognak. Így a levegő nem minősül tárgynak, de az üvegházhatású gázok kibocsátás-kereskedelmé-

<sup>29</sup> Uo. 76. szjsz.

<sup>30</sup> Uo. 81. szjsz.

<sup>31</sup> VON BAR (2015b) i. m. 847.

<sup>32</sup> VON BAR (2015a) i. m. 85. szjsz.

vel összefüggő karbonkvóták vagy karbonkreditek *már vagyontárgyak*, amelyek – a szerző koncepcióját alapul véve – dologgá ‘válnak’, amennyiben dologi jog – például jelzálogjog – tárgyai lehetnek.<sup>33</sup> Tovább folytatva: egy kauzális átruházási rendszer (mint a magyar jogban) keretében nem lehet adásvétel tárgya a tulajdonjogból folyó birtokkiadási igény, amit az elvontsági elvet követő átruházási rendszer keretében nem lehet önállóan engedményezni és zálogjog tárgya sem lehet. A birtokkiadási igény így tárgynak minősül ugyan, de egy kauzális átruházási rendszer keretében nem minősül vagyontárgynak és az elvontsági elvet követő átruházási rendszer keretében pedig nem minősül dolognak.<sup>34</sup> A szerző *a dolog fogalmát* így tágan értelmezi, ezalatt értve minden olyan *vagyontárgyat*, amelyen dologi jog (tehát nem csak tulajdonjog) állhat fenn.

A dologfogalmat első lépésben a *javak* fogalmától határolja el a szerző. A javak fogalmánál az európai panoráma széles spektrumú jelentéstartalmat mutat. Ez leginkább a forgalom tárgyát képező vagyontárgyak (hasonlóan pl. a Ptk. § 8:1. § (1) bek. 5. pontban meghatározott vagyontárgy fogalmához) illetve meghatározott vagyontárgyak gyűjtőfogalmaként jelentkezik.<sup>35</sup>

## 2.2. Információ és energia dologi jog tárgya (dolog) nem lehet

A szerző álláspontja szerint az információ és energia lehet ugyan értékesítés (adásvétel) vagy ajándékozás tárgya, dologi jogé azonban nem. A szerző *Szpor* meghatározására támaszkodva az információt és híreket olyan immateriális javakként határozza meg, amelyek valamely tetszőleges helyzet (állapot) vonatkozásában fennálló bizonytalanságokat csökkentik, illetve csökkenteni hivatottak. A szerző példaként az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó kiigazítási igényt (magyar magánjogban: törlési és kiigazítási igény) hozza fel, amelyet akár úgy is meg lehet közelíteni, hogy valótlan információ ellen közvetlenül dologi jogi eszközökkel lépünk fel. Ez az igény azonban nem az ingatlantulajdonra vonatkozó információ fennálló tulajdonjog, hanem az *ingatlanon fennálló* tulajdonjog vagy egyéb dologi jog védelmére irányul. A szerző álláspontja szerint információ védelme csak a kötelmi illetve személyiségi jogon keresztül valósulhat meg. (A szerző szerint a személyiségi magánjogi védelme – feltehetően a német jog megközelítéséből kiindulva – a kötelmi, pontosabban a deliktuális jogon keresztül valósul meg.) A szerző nyilvános és bizalmas információ között különböztet (ez utóbbi a magyar jogban a személyiségi jog keretében védett magántitok vagy üzleti titok kategóriájába esne) és rögzíti, hogy elképzelhető ugyan, hogy a nyilvános információ adásvétel tárgyát képezze, azonban ennek valakihez való kizárólagos hozzárendelése nem szolgálna mást, mint e személy gazdagodását.<sup>36</sup> Bizalmas információ esetében sem képzelhető el a valamely személyhez való kizárólagos hozzárendelés, az információ ugyanis minden egyes továbbadással többszöröződik, és egyre inkább elveszti ‘egyediségét’. A titok *használata* az őrzője részéről csak úgy képzelhető el, hogy azt

<sup>33</sup> VON BAR (2015a) i. m. 109. szjsz; VON BAR (2015b) i. m. 847.

<sup>34</sup> VON BAR (2015a) i. m. 94. szjsz; VON BAR (2015b) i. m. 847.

<sup>35</sup> VON BAR (2015a) i. m. 104. szjsz.

<sup>36</sup> Uo.110. szjsz.

cselekvéssé alakítja (pl. beavat valaki mást a titokba). Ez is jól mutatja, hogy a titok a titkot őrző ember (személyiség) része. Más beavatása a bizalmas információba (titokba) azonban nem azt jelenti, hogy ezzel kiadtuk volna a kezünkől vagy átruháztuk volna, mint egy egyedi dolgot.<sup>37</sup> A bizalmas információt a szerződéses kikötés vagy a tárgyi jog sokféle módon védheti, amely védelmet akár harmadik személyekkel szembeni védelemként is fel lehet fogni. Így az angol jog szerinti a *breach of confidence* körében azt a személyt, aki számára olyan körülmények között továbbítottak bizalmas információt, amelyek alapján neki az információ bizalmas jellegét fel kellett (volna) ismernie, úgy kell tekinteni, mint akire a bizalmas információt eredetileg bízták. Vagyis ha a titoktartásra kötelezett pap vagy orvos továbbadja az információt egy harmadik személynek, akkor a harmadik személyt úgy kell tekinteni, mintha ő lenne a pap vagy az orvos.<sup>38</sup> A bizalmas információ védelme a titok megtartására irányul, nem pedig az információ fennálló valamely jog védelmére. A továbbadott információ a *megszerző személy(isége)* részévé válik.

Nem lesz dologgá az információ akkor sem, ha adathordozón rögzítik. A szerző álláspontja szerint az információ adathordozón tárolt rögzítése letörölhető, illetve az adathordozó átadható (átruházható) másnak, ez azonban az információt önmagát nem érinti, még akkor sem, ha az információ az adathordozón rögzített jelsorozat rendjéből ismerhető csak meg.<sup>39</sup>

Az átruházhatóság hiányában aligha lehetséges az információ dologi minőségének az elismerése. Az információ jogellenes megszerzése nem jelenti azt, hogy a jogosultat kivetnék a birtokából, a titoktartási kötelezettség megszegése pedig nem fogható fel tulajdonháborításként. Nincs szó itt másról, mint a jogosultnak az információ bizalmi jellegéhez fűződő személyiségi jogának megsértéséről.<sup>40</sup>

Az információtól el kell határolni a szellemi alkotások körét. A szabadalom tárgya nem pusztá információ, hanem egy technikai problémára elsőként, megismételhetően és gazdaságilag hasznosíthatóan adott megoldás. Ezek a többletelemek, illetve ez a többletérték teszik lehetővé azt, hogy ezeken kizárólagosságot biztosító jog álljon fenn. De az ügyfélállomány értékesítésénél sem arról van szó, hogy az értékesítő felfedi a vevő előtt, hogy kikkel áll szerződéses kapcsolatban, hanem az értékesítéssel az ügyfélkapcsolatokban bekövetkező egyedüli és kizárólagos utódlás üzleti értékéről.

Hasonló a helyzet az adatok és adatbank viszonyánál. Az adatbank az adatokhoz képest ugyanis többletérték: az adatok rendszerezési szempontok szerinti összeállítása és az ehhez való hozzáférés biztosítása. Nem válik dologgá az adat azért, hogy a bankkártya felületéről (a bankkártya száma, mint adat), a mágneses rétegről, nyomtatott formából, az elektromos töltésből vagy az adathordozó fizikai adottságának egyéb változásából kiolvasható. A PIN kódnak, mint adatnak a védelme szintén csak büntetőjogon illetve kötelmi jogon keresztül képzelhető el.<sup>41</sup> A telefonbeszélgetés tartalmának

<sup>37</sup> Uo.111. szjsz.

<sup>38</sup> Uo.111. szjsz.-hoz kapcsolódó 202. sz. lábjegyzet (161. old.)

<sup>39</sup> Uo.111. szjsz.

<sup>40</sup> Uo.111. szjsz.

<sup>41</sup> Uo.112. szjsz.



lehallgatása még akkor sem minősülhetne dologi jog megsértésének, ha elismernénk azt, hogy az energia dologi jog tárgya lehet, mivel a lehallgatáskor nem a közvetítő eszközbe való behatásról lenne szó, hanem a tartalom meg nem engedett megismeréséről. Így a helyzet nem különbözik lényegében a hallgatózásétól.<sup>42</sup> Az információ magánjogi státusza tekintetében a szerző álláspontjával egyező uralkodó nézettel találkozhatunk a magyar magánjogban is.<sup>43</sup>

A szerző álláspontja szerint – az információhoz hasonlóan – az *energia* sem érzékelhető dologi jogilag. Az, hogy több európai jogrendszer – így a magyar magánjog is<sup>44</sup> – dologként kezeli az energiát, a dologi jogon kívüli eső okokra vezethető vissza. Az energiákat ugyanis dologi jogi értelemben nem lehet uralom alá vonni. A fényt, a hőt és a mozgási energia egyéb formáit sem lehet tárolni, ebből kifolyólag átruházásuk sem képzelhető el. Az elektromos áram, mint töltéshordozók mozgásán keresztül létrejövő elektromos energia esetén sincs ez másképp. *Sem tárolásukról*, sem pedig (f)elhasználásukról nem lehet szó. A telepnél/elemnél/akkumulátornál *sem* az energia tárolásáról, hanem energia lehívásra történő előállításáról van szó. Az elektronokat még jogi értelemben sem lehet tárgyként kezelni, az áramlás-jellegnek pedig nincs jogi jelentősége. A háztartási készülékek az elektromos energiát csupán átalakítják fénné, mozgássá, hővé, hullámokká, kémiai energiává.

Gyakran lehet hallani az energia tárolásáról, ez azonban nem helytálló. Nem lehet tárolásról beszélni, ha elektromos energiával működő szivattyúval vizet szivattyúznak egy magasabban fekvő tározóba, majd ezt a leengedve és ezzel mozgási energiát létrehozva a lent található áramfejlesztő készülékeket meghajtva ismét elektromos energiává alakítják. Ugyanez a képlet érvényesül az ún. termokémiai hőtárolásnál, amelynél naperóművel létrehozott elektromos energiát sóolvadék létrehozására használnak fel, majd ebből később hőt nyernek ki. Az energia értékesítése ettől még természetesen összességében kezelhető az adásvétel szabályai szerint.<sup>45</sup>

A magyar magánjogi irodalom ellenben abból indul ki, hogy az energia, mint a Ptk. 5:14. § (2) bekezdése szerinti dolog módjára hasznosítható természeti erő annyiban lehet tulajdonjog közvetett tárgya, amennyiben emberi uralom alatt áll. Úgy tűnik, hogy az elektromos energia (áram) megfelel ennek a követelménynek.<sup>46</sup> Aligha képzelhető el az emberi uralom alatt állás viszont a szél<sup>47</sup> vagy fény esetén.

<sup>42</sup> Uo.113. szjsz.

<sup>43</sup> Ld. MENYHÁRD Attila: Ptk. 5:14. §. In: VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*, 1. Budapest, CompLex, 2014. 936.; MENYHÁRD Attila: *Dologi jog*. Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2013. 43–44.

<sup>44</sup> MENYHÁRD (2014) i. m. 934.; MENYHÁRD (2013) i. m. 43–44.

<sup>45</sup> VON BAR (2015a) i. m. 114. szjsz.

<sup>46</sup> MENYHÁRD: Ptk. 5:14. § (2014) i. m. 934.; MENYHÁRD (2013) i. m. 43–44.

<sup>47</sup> Ferenc SZILÁGYI: Wind Power under Hungarian Private Law [A szélenergia a magyar magánjogban]. *European Review of Private Law*, Vol. 21, No. 1. (2013) 374.

### 2.3. A dologi jogi védelem tárgya a Common Law-ban

Különutasnak mutatkozik a Common Law, amely a dologi jogi védelem tárgyát kontextuálisan határozza meg.<sup>48</sup> A szerző rámutat a Common Law kontinentális jogrendszerek irányába is érvényes fontos üzenetére, miszerint a dologfogalom testi tárgyakra való korlátozása éppúgy elégtelen eredményre vezet, mint a dolgok ingóra és ingatlanra való felosztása. A dologi jogról folyó európai diskurzust, vagyis a Common Law és a kontinentális jogok közötti eltérő megközelítésből adódó nehézségek áthidalását jelentősen megkönnyítené, ha egyrészt a kontinentális jogászok feladnák a dologi és kötelmi jogi pozíciók egymástól való éles elhatárolását, másrészt, ha az angol Common Law jogászok hajlandóak lennének a dologi jogi védelem tárgyait összefüggő szerkezetbe foglalni és annak keretében értelmezni.

### 2.4. Dologfogalom

A szerző a dolgot gyűjtőfogalomként fogja föl, és ennek érdekében *három* dologkategória között különböztet: *testi dolgok*, *testi formát is öltő normatív dolgok* (e körbe tartoznak az ingatlanok), valamint *tisztán normatív dolgok*.<sup>49</sup>

#### 2.4.1. Dologfogalom: a testi dolgok és a telek, mint normatív dolog

Alapvető különbség a testi dolgok és a normatív dolgok között, hogy a normatív dolgok 'létezése', tehát az, hogy ezek (alanyi) dologi jogok tárgyai lehetnek a dologi jogi szabályozásból következnek. A normatív keret nélkül ugyanis dologi jogi értelemben például ingatlanról – a szerző szerint sokkal inkább *telekről* (*fizikai alaprétéggel rendelkező normatív dologról*) sem lehetne beszélni, mivel a pusztta táj, vagyis a földfelszín természetes megjelenése önmagában alkalmatlan arra, hogy (alanyi) dologi jogok vonatkoztatási pontjaként szolgáljon.<sup>50</sup> Ingatlan esetében a normatív jelző tehát mindenekelőtt a dologi jog tárgyaként szolgáló térbeli egység létrehozásának feladatát jelenti, horizontális és vertikális terjedelemben egyaránt.<sup>51</sup>

A szerző álláspontra szerint a *telek* fogalma jobban kifejezi a normatív dologi jellegét, mint az *ingatlan*, amely az európai kitekintés alapján lényegesen tágabb. Az európai jogrendszerek *ingatlan* alatt többek között földfelszín, házat, folyóvizet, haszonállatot, vállalkozást vagy egy idegen telekre vonatkozó jogot is értenek. Ehhez képest a *telek* jobban leírja a *normatív dologiság* lényegét, tehát alkalmasabb arra, hogy dologi jogok vonatkoztatási pontjaként szolgáljon.<sup>52</sup> A *telek* normatív dologként egy *meghatározott teret* jelöl. A telekként jelzett *normatív dolog*, azaz a telek dologi jogi értelemben lehet a földfelszín felett és alatt egyaránt, egyetlen feltétel, hogy a földdel

<sup>48</sup> VON BAR (2015a) i. m. 155. szjsz.

<sup>49</sup> Uo.163. szjsz.

<sup>50</sup> Uo.179. szjsz.

<sup>51</sup> Uo.180. szjsz.

<sup>52</sup> Uo.218–219. szjsz.

tartós kapcsolatban álljon. A szerző szerint egy következetesen átgondolt *telekfelfogás* a dologi jog fogalomtárát jelentősen tehermentesítené, ez pedig az európai párbeszédet is segítené: minél szűkebb a fogalom, annál jobban szolgálja a közös megértést.<sup>53</sup> Az ingó-ingatlan fogalmi elhatárolás pontatlan: az ingó nem azért lehet tulajdonjog tárgya, *mert mozdítható*, hanem azért, mert a térben egyéb tárgyaktól elkülönül, és így alkalmas arra, hogy kizárólag a jogosulthoz legyen hozzárendelve. Az ingó- és az ingatlanfogalmak egymással való szembeállítás az európai diskurzus keretében tehát súlyos koncepcionális problémává merevedhet.<sup>54</sup>

#### 2.4.2. Dologfogalom: tisztán normatív dolgok

A *tisztán normatív dolog* kategóriája alatt a szerző azokat a vagyontárgyakat érti, amelyek nem testi dolgok és a fizikai alapréteggel rendelkező normatív dolog (telek) kategóriájába se sorolhatóak. Minden európai jogrendszer ismer ilyen normatív dolgot, illetve ezeken fennálló dologi jogokat: amiben különböznek, az, hogy számszerűen hány normatív dolgot, illetve ezen fennálló dologi jogot ismer el az adott rendszer.

Nincs fizikai megjelenése a követeléseknek, társasági részesedéseknek, vállalkozásoknak, a vállalkozások üzleti kapcsolatainak és goodwill-jének (a vállalkozás illetve üzletkőr eszmei értékének), a szellemi alkotásoknak, a találmányoknak, a védjegyeknek és más hasonló vagyontárgyaknak, amelyek ettől függetlenül komoly értéket képviselhetnek. Általában véve helytálló az a kijelentés, hogy a tisztán normatív dolgok jelentőségének megnövekedése napjaink gazdasági és technikai fejlődésével függ össze. Valamely testi dolog vagy telek tulajdonjogát terhelő dologi jognak másik dologi joggal – így például az ingatlan-jelzálogjogot haszonélvezeti joggal vagy a haszonélvezeti jogot zálogjoggal – való megterhelésénél is végső soron egy testi dolog vagy telek lehet majd kielégítés alapot biztosító vagyontárgy.<sup>55</sup>

A szerző e kategória alá sorolja az angol jog *chose in action* intézményét, amely hozzátétőlegesen bírói úton kikényszeríthető (perelhető) vagyoni jogként írható le. A *choses in action*-ok kategóriájába tartozik a követelés, a goodwill, a társasági részesedés vagy a részvény, továbbá a váltó és a szellemi alkotásokhoz fűződő jogok, utóbbi körbe sorolva a védett ismeret is. A *choses in action*-okat rendszerint a *tisztán nem fizikai vagyontárgyak* és *okirati formában megjelenő testetlen vagyontárgyak* csoportjaira osztva tárgyalják. A *tisztán nem fizikai vagyontárgyak* körébe sorolandóak a követelések, a szerzői jogok és a védett ismeret (*know how*). Az adott vagyontárgy *chose in action*-ként való minősülése annyit mond, hogy egy átruházható vagyontárgyról van szó, amely biztosítéki jog és *trust* (vagyonkezelési jog) tárgyát képezheti.<sup>56</sup>

A *tisztán normatív dologként való kezelés* nem jelenti egyúttal azt, hogy ezek tulajdonjog tárgyai is lennének.<sup>57</sup> Dologi jogok ugyanis vonatkozhatnak bármely vagyon-

<sup>53</sup> Uo.191. szjsz.

<sup>54</sup> Uo.219. szjsz.

<sup>55</sup> Uo. 220. szjsz; VON BAR (2015b) i. m. 852.

<sup>56</sup> Uo. 225. szjsz.

<sup>57</sup> Uo. 226. szjsz.

tárgyra, de a vagyontárgyak közül csak *testi tárgyra* vonatkozhat tulajdonjog. Az elhatárolási ismérv a tulajdonjog tárgyai (testi dolog) és az egyéb olyan vagyontárgyak között, amelyeket valamely személyhez nem tulajdonjog rendel hozzá, abban áll; hogy a vonatkozó tárgy létezhet-e valamely személyhez való hozzárendelés nélkül, vagy a hozzárendelés a létezésének (elő)feltétele.

Így *testi dolognál* elképzelhető gazdátlanság, tehát létezhet anélkül, hogy tulajdonjog álljon fenn rajta, azaz valamely személyhez hozzá legyen rendelve. A követelés, mint vagyontárgy ‘gazdátlansága’ viszont fogalmilag kizárt: a követelés immanens fogalmi (és lét-) eleme a valamely személyhez – a jogosulthoz – való hozzárendelés. A testi dolog esetében a kizárólagosságot a tulajdonjog biztosítja, amely egyébként nem *fogalmi* (lét-) *eleme* a testi dolognak.

A szerző ezen a ponton azonosítja a *lényegi különbséget a követelés és a testi dolog között*: az előző azért nem alkalmas arra, hogy vonatkoztatási pontként szolgáljon a tulajdonjog esetén, mert kizárólagosságot biztosító hozzárendelés nélkül nem képzelhető el.<sup>58</sup> Ugyanez a helyzet a társasági részesedések vagy egy egész vállalkozás esetében. Más a helyzet a szellemi alkotások esetén. Ezek ugyanis gondolati szinten valamely személyhez való hozzárendelés nélkül is léteznek, és éppen ezért alapvetően helyes szellemi vagy ipari tulajdonjogról beszélni.<sup>59</sup>

A *tisztán normatív dolgok* többségének sajátossága, hogy csak meghatározott dologi jogok tárgyaiként jelennek meg, *nem pedig általában a tulajdonjog tárgyaiként*, azaz csak meghatározott célból kezelik ezeket a testi dolgokkal azonos módon. A szerző e funkcionális megközelítést alapul véve tartja meghatározhatónak azokat a tisztán normatív dolgokat, amelyek esetében szóba jöhet az, hogy az egyéb dolgokkal részlegesen azonos módon való megítélésben részesüljenek. Ilyenek egyes követelések, társasági részesedések, vállalatok az ügyfélkapcsolataikkal és goodwill-jükkel és az előjogokként leírható jogok csoportja: például koncessziók vagy piacra lépést lehetővé tevő jogok (korábban a tejkvóta), ezen felül hivatalok vagy állások betöltésére vonatkozó vagyoni értékkel bíró előjogok.<sup>60</sup>

#### 2.4.3. A tulajdonjog tárgyai körének kiterjesztése: a helytelen megközelítés

A tulajdonjog kettős szerepet tölt be: kizárólagos használat biztosításával egy meghatározott személyhez rendeli a vagyontárgyat, másrészt lehetővé teszi erről a kizárólagos használatot biztosító (‘hozzárendelő’) jogról való rendelkezést, különösen a jog átruházását és megterhelését. A szerző ebből a szemszögből nézve elemzi a tulajdonfogalom követelésekre, társasági részesedésekre és egyéb hasonló immateriális javakra való kiterjesztésének elképzelését. A hozzárendelés szerepe e vagyontárgyakra nem értelmezhető, így vizsgálata tárgyaltalan. Ezek után az átruházás és megterhelhetőség biztosítása jelenthet érvet amellet, hogy e vagyontárgyakat tulajdonjog tárgyaiként kezeljék. A követelésre vetítve ez azt jelentené, hogy a követelés engedményezése a

<sup>58</sup> Uo. 228. szjsz.

<sup>59</sup> Uo. 229. szjsz.

<sup>60</sup> VON BAR (2015b) i. m. 852–853.; VON BAR (2015a) i. m. 231–249. szjsz.

tulajdonjogi szabályozás körébe tartozna: amely egyébként a követelésekre vonatkozó szabályozás (kötelmi jog) körébe tartozik, elzalogosítása pedig a dologi jog körébe.

Az eldöntendő kérdés ennek kapcsán, hogy a tulajdonjog melyik szerepére helyeződik a hangsúly: az ún. hozzárendelési szerepre, vagy pedig arra, hogy a tulajdonjog a (vagyon)tárgyak átruházhatóságát leképező eszköz. A szerző álláspontja szerint *a hozzárendelési szerepen kell, legyen a hangsúly*, egészen addig, ameddig az európai magánjog a tulajdonjogot többnek tekinti, mint pusztán leíró tartalomnak. A követelés-engedményezés tulajdon-átruházásként való értelmezése ugyanis kiüresítené a tulajdonjog fogalmát: a tulajdonjognak nem lenne önálló jelentéstartalma, megfosztaná a többi dologi jogtól megkülönböztető elhatárolási ismérvétől. Ennek következményeként nem lehetne a továbbiakban azt a kérdést megválaszolni, hogy miben áll a tulajdonjog tartalma és mi határolja el a többi alanyi dologi jogtól.

A követelésen fennálló tulajdonjog tehát éppúgy értelmetlen konstrukció, mint a 'követelésen fennálló zálogjogon fennálló tulajdonjog' vagy 'testi dolgon fennálló zálogjogon fennálló tulajdonjog' konstrukciója, mivel *zálogjog sem képzelhető el jogosult nélkül*. A hozzárendeltség valamely személyhez éppúgy immanens eleme a zálogjognak, mint a követelésnek vagy társasági részesedésnek. Az átruházhatósága pedig közvetlenül a magából a jogból (itt: zálogjogból, a járulékos forma esetén értve ezalatt a követelés átruházásával együtt) következik, és *ehhez nincs szükség arra*, hogy a jogra *ráhúzzák* a tulajdonjog koncepcióját. Az átruházhatóság biztosítása nem feltételezi azt, hogy az adott vagyontárgy tulajdonjog tárgya legyen, mivel nem létezik olyan jogelv, amely szerint csak tulajdonjog lehet átruházás vagy egyéb rendelkezés tárgya.<sup>61</sup>

A szerző jogösszehasonlító elemzése alapján kialakított álláspontja szerint a *tiszta normatív tárgyak* annyiban nyerhetnek dologi minőséget, amennyiben magukban hordozzák a kizárólagos hozzárendelés lehetőségét, amely nem minden *tárgy* esetében adott, így például – ahogy az előzőekben kifejtettük – információ és energia, vagy jövőbeli dolgok, illetve valamilyen szolgáltatás igénybevételére jogosító pénzegenleg (mint a mobiltelefon feltöltő-kártya egyenlege) esetében nem.<sup>62</sup>

## 2.5. Dologkapcsolatok

A szerző a dologkapcsolatok témakörét alapvetően négy központi kérdéskör mentén tárgyalja. Az első pont a „Tárgyi összekapcsolódás” címet viseli. Mint a cím is jelzi, dolgok fizikai összekapcsolódásáról van szó, úgy, mint dologtömegek összekeveredése és vegyülése, dolgok összekapcsolódása eredményeként létrejövő új dolog, továbbá a dologi minőség elvesztése a telek alkotórészévé válással (azaz: a beépítés és ráépítés esetkőre).

A második pont az „El- illetve leválasztással keletkező új dolgok” címet viseli, amely alatt a szerző központiág a gyümölcs, termés, termék és hasznok fogalmakat vizsgálja, valamint ezek előkérdéseként a véglegesség-ideiglenesség tényezőjét.

<sup>61</sup> VON BAR (2015a) i. m. 230. szjsz.

<sup>62</sup> Uo. 231. szjsz.

A harmadik, „Dologátalakítás” cím alatt a szerző egy vagy több dolog átformálását vagy feldolgozását tárgyalja. E körben az anyagtulajdonos és feldolgozó fogalmának vizsgálatára kerül sor, valamint annak a – egyébként a fizikai összekapcsolódásnál is felmerülő – jelentős kérdésnek, hogy felülírható-e magánautonóm módon a törvény ehhez kapcsolódó joghatást megállapító rendelkezése. Különösen a – Magyarországon egyébként meg nem honosodott – meghosszabbított tulajdonjog-fenntartásnál mint hitelbiztosítéki intézményénél bír jelentőséggel, hogy lehet-e az anyagtulajdonos az átformált illetve feldolgozott új dolog tulajdonosa akkor, ha a törvényi szabály alapján az új dolog tulajdonjoga egyébként az átalakított vagy feldolgozót illetné. Az szerző álláspontja ezzel kapcsolatban az, hogy e kérdésben a magánautonómiának mindaddig teret kell biztosítani, ameddig az újonnan létrejött dolog egysége közöttük nem vitatott.<sup>63</sup>

A negyedik pont a „Kettős természetű tárgyak” címet viseli, két kategóriát képezve: a *lényegüknél fogva függő dolgok* (amelyek a teleknek, mint normatív dolognak az alkotórészei) és a *rendeltetésükből kifolyólag függő dolgok*, úgy, mint a tartozék és dologösszesség. Ez utóbbi esetében – amennyiben az adott jogrendszer dologi jog tárgyaként kezeli – normatív képződményről van szó.<sup>64</sup> A dologtárgyúságot alapul vevő magyar jog sem tekinti a dologösszességet a tulajdonjog önálló tárgyának.<sup>65</sup> A vagyoni forgalom valamely tárgya addig minősül dolognak, ameddig a jogrendszer elismeri, hogy önállóan rendelkezés tárgya lehet. Megszűnik az önálló dologi jelleg, ha ez egy másik dolog (a fődolog) jogi sorsát osztja.

Ebből a szempontból csak a telek minősül *majdhogynem mindig fődolognak*. A testi dolgok és tisztán normatív dolgok ellenben a mellékdolog státuszába szorulhatnak vissza, amelyre példaként az egymáshoz való viszony tekintetében a gépjárművet és a gépjármű papírjait, vagy egy telekhez való viszony tekintetében a telket és a jószágot, vagy mezőgazdasági üzemet lehet felhozni. Különbséget lehet tenni továbbá a *függőség foka* szerint. A lényegüknél fogva *erős függőségi fokból* lehet kiindulni például a telken fennálló tulajdonjoggal összefüggő jogoknál. Ezzel összefüggésben említhető a más telken átjárást biztosító szolgalmat, amely a rendelkezés önálló tárgya marad, hiszen a jogosult telektulajdonos bármikor lemondhat róla anélkül, hogy ezzel egyúttal a tulajdonjogáról is lemondana. *Gyenge a függőség foka* például az értékpapír és az abban megtestesített követelés között, mivel az értékpapír megsemmisülése nem vezet a követelés megszűnéséhez még akkor sem, ha a követelés átruházására az értékpapír átruházása nélkül nincs lehetőség. Ilyen gyenge függőség áll fenn továbbá a *tartozék* esetében.<sup>66</sup>

### 3. Dologi jogok fajai és megjelenési formái

A könyv „Alanyi dologi jogok fajai és megjelenési formái” címet viselő harmadik paragrafus a dologi jogokat rendszerezi. Az európai uniós jogrendszerek eltérő szem-

<sup>63</sup> Uo. 300. szjsz.

<sup>64</sup> Uo. 312. szjsz.

<sup>65</sup> MENYHÁRD: Ptk. 5:14. § (2014) i. m. 937.; MENYHÁRD (2013) i. m. 70.

<sup>66</sup> VON BAR (2015a) i. m. 252.; 302–315. szjsz.

pontok szerint rendszerezik a dologi jogokat. A dologi jogok rendszerezéséhez a dologi jogok térbeli, időbeli és tartalmi dimenziója nyújthat támpontot.<sup>67</sup> Ennek keretében a szerző a rendszerezés lehetőségét először *különálló*, illetve *kombinált* rendszerezési szempontok alapján vizsgálja.

A *térbeli dimenzió* a legcsekélyebb jelentőséggel bíró rendszerezési szempont, amely következtetésre az ingón és ingatlanon fennálló dologi jogok közötti különbségtétel mentén jut el a szerző. A dologi jogok térbeli dimenziója nem, vagy csak nagyon csekély mértékben hat ki a dologi jog tartalmára, illetve terjedelmére. A térbeli dimenzió különösen nem ad választ arra a kérdésre, hogy egyes dologi jogként kialakított jogok miért csak testi dolgokon léteznek, mások miért csak telken, mint normatív dolgon, illetve egyéb *tisztán normatív dolgon* állhatnak fent (lásd 2.4.1. és 2.4.2 pontot fent). Így nem a telek normatív jellege ad magyarázatot arra, hogy egyes jogrendszerekben miért ismerik el a nem-járulékos telekadósságot (önálló zálogjogot), de éppúgy nem a gépjármű testi tárgyként való megjelenése, tehát a térben való elhatárolhatósága az, ami miatt nem lehet rajta szolgalmat létesíteni.

Az, hogy mi képezheti szolgalmat tárgyát, sokkal inkább függ attól, hogy egy adott jogrendszer két dolog közötti kapcsolat esetén milyen intenzitású állandóságot követel meg. Míg a *telek* relatív helyzete nem, addig a járművéké folyamatosan változik. Az, hogy a jármű egy másik dolog viszonylatában nem minősülhet uralkodó, illetve szolgáló dolognak nem a testi dolog minőségéből, hanem abból a jogpolitikai megfontolásból fakad, hogy a jogrendszerek nem akarják a *forgalmat* olyan dologi használati jogokkal terhelni, amelyekkel sokféleképpen vissza lehet élni. Ennek elismerése a helyüket folyamatosan változtató testi dolgok esetén a tulajdonjogot teljesen kiüresítené.

Az *időbeli dimenzió* szintén nem bizonyul megfelelő támpontnak a dologi jogok rendszerezésénél. Az időtényező szerinti rendszerezés *korlátozott időtartamú* és *korlátlan időtartamú* dologi jogokra való felosztást jelent. A szerző rámutat, hogy ez a felosztás nem bizonyul járható útnak, mivel az időben korlátozott dologi jogok közé nem csak a haszonélvezetet, illetve ennek megfelelőit kell sorolni, hanem gyakran a dologi hatállyal kialakított bérletet vagy haszonbérletet is. Ezen felül ebbe a csoportba tartozik az építményi jog,<sup>68</sup> és amennyiben dologi jog rangjával bírnak, az ún. korlátolt személyes szolgalmak. Ez a kategória a telki szolgalmtól abban tér el, hogy meghatározott személy a jogosultja (tehát nem beszélünk uralkodó telekről, amelynek mindenkor birtokosához illetve tulajdonosához kötődne a jogosulti pozíció), és a tartalmát nem a funkcionalitás jellemzi: ebből kifolyólag a korlátolt személyes szolgalmat lényegesen szélesebb körű.<sup>69</sup> Így nem csak a telek meghatározott módon való használatára irányulhat, hanem a megengedett versenykorlátozás egyik eszközeként is szolgálhat, például állhat abban, hogy a korlátolt személyes szolgalmat jogosultja a telek tulajdo-

<sup>67</sup> Uo. 320. szjsz.

<sup>68</sup> A kodifikáció előtti magyar magánjog is e elnevezéssel ismerte; a Ptk. dologi jogi rendszerében ennek a földhasználati jog felel meg (Ptk. 5:145. §).

<sup>69</sup> A német polgári törvénykönyv (BGB) 1090. §-ának (1) bekezdése a következőképpen határozza meg a korlátolt személyes szolgalmat fogalmát: Egy telket oly módon is meg lehet terhelni, hogy a jogosult a telket egyes vonatkozásokban használhassa, vagy, hogy megillesse más olyan jogosultság, amely a telki szolgalmat tartalmát képezheti (korlátolt személyes szolgalmat).

nosának (birtokosának) megtiltja meghatározott kereskedelmi tevékenység végzését, illetve általában kereskedelmi tevékenység végzését; de állhat abban is, hogy a szolgálat jogosultja a szolgálommal terhelt telken kizárólagosan jogosult meghatározott kereskedelmi tevékenység végzésére, például üzemanyag-töltőállomás üzemeltetésére.

Ettől eltérően a telki szolgálmat *főszabályként* az időben korlátlan dologi jogok közé lehet sorolni, legalábbis a felek időtartamot szabályozó érvényes eltérő megállapodása hiányában. Ide sorolható egyébként a határozatlan időre létrejött építményi jog, továbbá számos zálog- és jelzálogjog, itt is azzal a korlátozással, hogy a felek között az időtartamra vonatkozó megállapodás nem született (ha erre az adott jogrendszer lehetőséget ad).<sup>70</sup>

Ebben a kontextusban kell említeni azt a jelenséget egyes jogrendszerekben (a szerző által vizsgáltak közül a francia, osztrák és portugál jogban), hogy meghatározott kizárólagosságot biztosító jogi pozíciókat *korlátozott időtartamú (ideiglenes) tulajdonjogként* tárgyalnak. Itt főként fiduciárius természetű pozíciókra kell gondolni, mint a biztosítéki tulajdonátruházásnál a biztosítéki tulajdonosé (portugál jog), vagy bizalmi vagyongazdálkodásnál a vagyongazdálkodóé (a francia jog *fiducie* intézménye). Ilyen lehet továbbá a bontó feltétellel történt tulajdonátruházás, amely az osztrák jogban ingatlan esetében is lehetséges. E minőségben tárgyalja a francia irodalom még a szellemi tulajdonjogot, a *bail réel immobilier* (egyfajta dologi lakásbérleti jog),<sup>71</sup> valamint a föld és épület elváló tulajdonjogával összefüggő *bail á construction*<sup>72</sup> és *droit de superficie*<sup>73</sup> intézményét. Utóbbi esetében vitatott, hogy 'örök' vagy időben korlátozott földtulajdonosi pozíciót eredményez, de alapvetően az 'örök' jellegből lehet kiindulni.<sup>74</sup> A portugál jog pedig az utóörökléssel összefüggésben a korábbi örökös jogelőd tulajdonát tematizálja ideiglenes tulajdonként, ezen felül a portugál polgári jogi kódex 'felbontható' és ideiglenes tulajdonról szóló 1307 szakaszának (2) bekezdése az ideiglenes tulajdon törvényben külön meghatározott esetekben való megengedhetőségéről rendelkezik.<sup>75</sup> A korlátozott időtartamú tulajdonjog koncepciója azonban – ahogy a szerző rámutat – a tulajdonjog fogalmával összeegyeztethetetlen.<sup>76</sup>

Az időtényező azonban lehet releváns, ha meghatározó a dologi jog tartalma tekintetében. Például az olyan dologi jogok esetén, amelyek széleskörű használati jogosítványt biztosítanak a jogosultnak, említve itt – a magyar jogból ismert magánjogi intézményeknél maradványként – a haszonélvezet, használatot, illetve a dologi hatállyal kialakított bérletet és haszonbérletet, például a portugál, lett és osztrák jogban, ahol egyfajta kettős természetű tulajdonítanak ezeknek,<sup>77</sup> vagy a ciprusi<sup>78</sup> és az ehhez közelálló az an-

<sup>70</sup> VON BAR (2015a) i. m. 323. szjsz.

<sup>71</sup> Uo. 328. szjsz.-hoz kapcsolódó 93. sz. lábjegyzet (488. old.).

<sup>72</sup> Mint 'földbérlet' 18 és 99 év közötti időszakra azzal, hogy a bérlet a bérbeadó földjén épületet létesít és ezeket karbantartja.

<sup>73</sup> Ez a Ptk. földhasználati jogának feleltethető meg.

<sup>74</sup> VON BAR (2015a) i. m. 328. szjsz.-hoz kapcsolódó 91. sz. lábjegyzet (488. old.).

<sup>75</sup> Uo. 328. szjsz.

<sup>76</sup> Uo. 330–332. szjsz.

<sup>77</sup> Uo. 376. szjsz.

<sup>78</sup> Uo. 378. szjsz.



gol jogban is (ld. lent 3.2. pontnál). Általánosan érvényesül az a szabály, hogy minél csekélyebb a tartalmi eltérés a tulajdonjog és egy korlátolt dologi jog között, annál inkább áthelyeződik az elhatárolás közöttük az időbeli síkra. Ez azonban fordítottan is igaz, tehát az idő annál kevésbé jelenik meg azonossági tényezőként egy korlátolt dologi jognál, minél több tartalom marad a tulajdonjognál. Így példaként az időbeli korlátból következik a haszonélvezetnél az a tilalom, hogy a haszonélvező a dolgot nem alakíthatja át és nem semmisítheti meg, mivel a dolgot csak időlegesen engedték át számára.<sup>79</sup>

A birtok csak a térbeli dimenzióban fogható meg, a francia jog bizalmi vagyongazdálkodási pozíciója (*fiducie*) és az angol jog *trust* intézménye szintén *nem érinti* a tartalmi dimenziót. Érdemes kitérni a szerző ezen a ponton adott kontinentális ihletésű *trust* leírására: a *trust* alapján a kedvezményezettet dologilag megerősített kötelmi jogok illetik meg bármilyen jellegű joron és bármilyen jellegű jog formájában.<sup>80</sup>

### 3.1. Az időtartamban és tartalomban korlátlan dologi jogok

Az első rendszerezési csoport az *időtartamban és tartalomban korlátlan dologi jogok*. E csoport keretében értelmezi a szerző a *tulajdonjogot*, mint egyetlen, tartalmilag és időben is korlátlan jogot, amely csak térbeli dimenziójában korlátozott. A tulajdonjog egy elengedhetetlen dologi jog: ez a szükségszerűség magából a magánjog rendszeréből fakad. A legfontosabb ok, hogy a dologi jogi szabályozásnak szüksége van egy olyan dologi jogi kategóriára, amely *megterhelhető*, de nem jelenik meg más dologi jog, vagy akár a birtok terheként.<sup>81</sup> A rendelkezési jog nem egyedül a tulajdonjogra jellemző, és nem is abból fakad, hanem minden vagyoni jog jogosultját megilleti, illetve a jogosulti pozícióhoz kapcsolódik. A szerző ezzel összefüggésben tulajdonjog esetében az átruházhatóság forrásként – amelyet megalapozottan lehet a tulajdonjog lényegi illetve lételemének tekinteni – a dologi jogi és nem pedig a tulajdonjogi minőséget azonosítja. A tulajdonjog tartalmi és időbeli korlátlanságából következik ugyanakkor, hogy a tulajdonost a tulajdonjoga – rendelkezési jogából folyó – átruházásának lehetősége időbeli és tartalmi megkötés nélkül illeti meg.<sup>82</sup>

Ugyanígy megilleti a tulajdonost, mint minden más dologi jog jogosultját, hogy *rendelkezési jogánál* fogva a dologi jogát *megterhelje*, pontosabban, hogy egy megterhelési láncolatot indítson el. A megterhelés lehetősége szintén egy általános elv kifejeződése, hiszen nem csak a tulajdonjogot lehet megterhelni. A tulajdonjog esetében erre a jogosítványra azért helyeződik specifikus hangsúly, mert a tulajdonjog időbeli és tartalmi korlát nélkül áll fenn, de a megterhelhetőség nem tekinthető sajátos, tulajdonjog-specifikus jogosítványnak. Az ‘elaszticitás’ abban az értelemben, hogy a tulajdonjog megterhelés (‘más jogok terhe alatt’) esetén összezsugorodik, majd a teher megszűnésekor ismét fel szabadul, nem csupán a tulajdonjog sajátossága. Ami specifikus a tulajdonjog esetében,

<sup>79</sup> Uo. 333. szjsz.

<sup>80</sup> Uo. 334–335. szjsz.

<sup>81</sup> Uo. 344. szjsz.

<sup>82</sup> Uo. 345. szjsz.

az az összezsugorodás és kiteljesedés terjedelme. A tulajdonjog egy időben mindkettő lehet: egy teljes körű jogosultság és egy tartalmilag majdhogynem teljesen kiüresített jog, amely esetén tulajdonos pozíciója kimerül a visszaháramlási várományban.

A tulajdonjogot tehát nem lehet a tehermentes tulajdonjoggal azonosítani, amely egyébként is – főként a telektulajdon esetén – inkább kivételnek, mint főszabálynak tekinthető. Egyébként rögzíthető, hogy a megterhelés intenzitásának semmi köze a tulajdonjog fogalmához. A dolog használata és hasznosítása felett rendelkező személy meghatározásakor ugyanis nem a tulajdonos azonosítása döntő, hanem az egymással versengő jogok esetén a relatíve erősebb jogé.<sup>83</sup> Egy működőképes dologi jogi szabályozás nem képzelhető el a tulajdonjog kategóriája nélkül. Ugyanígy alkalmatlan a dologság megjelenítésére Skandinávia *relatív tulajdonjog* koncepciója, amelynél egy jogi pozíció elsőbbségét egy másik vagy több ‘versenyárssal’ szemben esetileg, és így eltérő szempontok alapján határozzák meg. Az elsőbbséget biztosító dologi jogi pozíciónak meghatározhatónak kell lennie egy olyan forrás alapján, amely független a forgalom dinamizmusától, vagyis rendelkezésre állt már azelőtt, mielőtt az adott üzleti művelet megkezdődött volna.<sup>84</sup>

Úgy tűnik, hogy a dologi jogi pozícióból fakadó használati jogosítvány és kizárólagossági jogosítvány egymáshoz való viszonya eltérő módon alakul a tulajdonjog és egyéb korlátozott dologi jogok esetén. Első ránézésre úgy tűnik, hogy a kizárólagossági jogosítvány és a használati jogosítvány egymásnak korrelátuma abban az értelemben, hogy a jogosult kizárhat mindenki mást az őt megillető használat terjedelmében. A tulajdonjog azon a fontos ponton különbözik a korlátozott dologi jogoktól, hogy tehermentes állapotban az időbeli és tartalmi korlátlanság határozza meg, így aligha vezethet eredményre a tartalom kimerítő meghatározása. Az, hogy a korlátozott dologi jog jogosultja pontosan mit tehet, lényegében az adott jog szabta határokból következik: minél szűkebbre szabottak ezek a határok, annál korlátozottabb a jogosulti pozícióból fakadó cselekvési lehetőség. Így minél elvontabb szintet ér el a dologi jog által biztosított használati jogosultság, annál általánosabb a jogosult dologi joghoz kapcsolódó cselekvési lehetősége. A tulajdonos *nem azért tehet a dolgával bármit, illetve használhatja bármilyen módon, mert tulajdonos, hanem mert szabad ember.*<sup>85</sup>

A szerző *az időtartamban és tarlóban korlátlan dologi jogok* csoport keretében értelmezi a tulajdonjogon felül a lengyel jog által ismert örökös hasznélvezetet, mint tulajdonjoghoz hasonlítható dologi jogot. Az ‘örökhasznélvezet’ a lengyel szocialista polgári jog intézménye, amely telken állhat fenn. Az intézmény célja eredetileg az volt, hogy az állam formálisan megtarthassa a telek tulajdonjogát, az ‘örökhasznélvezető’ pedig hasznosíthatja az adott telket, például lakóépület építésére. Az ‘örökhasznélvezet’ kilencvenkilenc éves időtartamra szól, amely meghosszabbítható, a jogosult az örökhasznélvezetről pedig rendelkezhet élők között és halál esetére is, ideértve ennek megterhelését is.<sup>86</sup> A lengyel polgári jog ‘örökhasznélvezet’ intézménye *funkcionáli-*

<sup>83</sup> Uo. 346. szjsz.

<sup>84</sup> Uo. 348. szjsz.

<sup>85</sup> Uo. 350–351. szjsz.

<sup>86</sup> Uo. 355., 357–358. szjsz.

*san részben* megfeleltethető a magyar szocialista polgári jog régi Ptk. 150–154. §-aiban szabályozott „földhasználat juttatás alapján”<sup>87</sup> illetve „tartós földhasználati jog”<sup>88</sup>) elnevezésű intézményének. Egyebekben az ‘örökhaszonélvezet’ a régi magyar magánjog örökhaszonbérlet intézményével mutat még lényegi hasonlóságot.<sup>89</sup>

### 3.2. Elsődlegesen időben korlátozott dologi jogok

A szerző által alkalmazott második rendszerezési csoport az *elsődlegesen időben korlátozott dologi jogok*. Kiindulópontként rögzíti a szerző, hogy nem minden idegen dolog használatára jogosító dologi jog tekinthető elsődlegesen időben korlátozott dologi jognak, de minden elsődlegesen időben korlátozott dologi jog idegen dolog használatára jogosít. Az e csoportba sorolt dologi jogoknak a specifikuma, hogy a jogosult a dolgot egészében használhatja, abban azonban nem okozhat kárt, nem semmisítheti meg, és csak külön feltételek mellett használhatja fel. A szerző e csoport keretében tárgyalja a haszonélvezetet, a használati jogot, a dologi hatályú lakhatási jogot (ez a magyar jogban ismeretlen), az időben megosztott használati jogot (timeshare) és a dologi hatállyal bíró bérleti és haszonbérleti jogot. Ez utóbbi kettő feleltethető meg a Common Law esetében a haszonélvezetnek.<sup>90</sup>

Dogmatikai jellegű kérdés, hogy melyik dologi jogból – a tulajdonjogból vagy az arra rátelepedő haszonélvezetből – fakadnak a haszonélvezőt megillető jogosítványok, illetve azok határai. A szerző rámutat, hogy a haszonélvezőt megillető minden jogosítvány és őt terhelő minden kötelezettség forrása a haszonélvezeti jog, mint dologi jog.<sup>91</sup> Ki kell térni arra a nehézségre, amely a tulajdonost és haszonélvezőt megillető jogosítványoknál azok kötelmi illetve dologi jellegének meghatározása kapcsán jelentkezik. Ez egyrészt összefügg az időben korlátozott használati jog jogosultjának a tulajdonos irányában fennálló azon kötelezettségével, hogy a dolgot kíméletesen használja, illetve kezelje: ezen kötelezettségének megszegése a tulajdonossal szembeni kárfelelősségét alapozza meg. Ez annak a jele, hogy közöttük egy kötelmi viszony áll fenn. Tetten érhető ez például a spanyol (491. szakasz) és görög (1146. szakasz) polgári törvénykönyv azon rendelkezésében, amely leltár készítését írja elő a haszonélvezet kezdetekor. Ez a kötelezettség – legalábbis a spanyol irodalom alapján – a felek eltérő megállapodása alapján terheli a haszonélvezőt, tehát diszpozitív szabályról van szó.

A haszonélvezőt megillető használati jogosítványok védelménél hamar szembe tűnik, hogy a használati jogosítványok esetében lépcsőzetes dologi hatályról van szó.<sup>92</sup> Egyrészt dologi jogi természetűek a haszonélvezeti jog védelmét biztosító szabályok: jó példa erre

<sup>87</sup> Hatályban 1960. május 1-től 1976. december 31-ig.

<sup>88</sup> Hatályban 1978. március 1-től 1987. augusztus 31-ig; 1977. január 1-je és 1978. február 28-a között a tartós földhasználatról szóló 1975. évi 33. törvényerejű rendelet önmagában szolgált az intézmény normatív forrásaként.

<sup>89</sup> Vö. NIZSALOVSKY Endre: 64. §. Az örökhaszonbérleti jog általános szabályai. In: SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog*. Budapest, Grill Károly, 1942. 354–362.

<sup>90</sup> VON BAR (2015a) i. m. 359. szjsz.

<sup>91</sup> Uo. 360. szjsz.

<sup>92</sup> Uo. 361. szjsz.

a Ptk. 5:155. § (2) bekezdése, amely a haszonélvezeti jog megsértéséből eredő igényekre a tulajdonjog védelmére vonatkozó szabályokat rendeli megfelelően alkalmazni. Másrészt dologi természetűek a haszonélvezeti jog megszerzésére és terjedelmére vonatkozó szabályok is. Ellenben nem ilyen egyértelmű azon szabályok besorolása, amelyek a használat szabályainak megsértése esetén arról rendelkeznek, hogy ez a haszonélvezet elvesztését vonja maga után, vagy a haszonélvező kárfelelősségét alapozza meg. A szerző álláspontja szerint e kérdést is dologi jogi szabályként kell felfogni. Dologi jogi a besorolása továbbá a haszonélvező haszonélvezet alapítójával szemben fennálló igényének a ráfordítások megtérítésére, ha ezek az igények a fizetéseképtelenségi jog szabályai alapján a kielégítési sorrendben megelőzik a tulajdonos rendes hitelezőit. Lépcsőzetes dologi hatály mutatkozik akkor, ha a haszonélvezőnek egy új tulajdonos viszonylatában fennálló pozícióját egy haszonélvezőnek bármely harmadik személlyel szemben fennálló pozíciójával hasonlítjuk össze: a haszonélvező mindkettőjükkel szemben jogosult kiadási és eltiltási igény érvényesítésére. Az új tulajdonos természetesen a régi tulajdonos helyébe lép, és attól függetlenül terhelik vagy illetik meg őt az előző tulajdonos kötelezettségei és jogai, hogy ezek dologi vagy kötelmi jellegűnek minősülnek.<sup>93</sup>

Eltérő megközelítést mutat az európai uniós panoráma az időben megosztott használati jognál (timeshare), amelyet részben egyszerű kötelmi jogosultságként, részben pedig valódi dologi jogként fognak fel.<sup>94</sup> Az ingatlanbérlet és haszonbérlet helyes álláspont szerint kötelmi jogi viszony, még akkor is, ha egyes európai jogrendszerek dologi jegyekkel ruházzák fel és dologi jogként kezelik (így például kifejezetten az osztrák és a lett jog, implicite pedig a portugál jog).<sup>95</sup> A kontinentális ingatlanbérlet és haszonbérlet kategóriájának Common Law megfelelője Angliában és Walesben a *term of years absolute (in possession)*: a törvényi fogalom a *lease* (ill. *leasehold*) egyik megjelenési formája. Fontos megjegyezni, hogy a *lease* tágabb kategória, mint az ingatlanbérlet vagy haszonbérlet: a telken fennálló időben korlátozott használati jogok gyűjtőfogalma, amely a bérlet típusú jogviszonyoknak csak egy részét fedi le, viszont olyan jogviszonyokra is vonatkozik, amelyeket a kontinentális jogok nem bérletként fognak fel. Elsőre példa a szállodai szoba használata, amely nem biztosít kizárólagosságot a szobán a szállóvendégnek, mivel a személyzet hozzáfér a szobához és így alkalmatlan *lease* tárgy. Másodikra példák lehetnek az ingatlanokra vonatkozó olyan *lease* jogviszonyok, amelyek a kontinentális jogrendszerekben haszonélvezetnek vagy építményi jognak minősülnének. A *lease* telekre (ingatlanra) vonatkozó használati jog, amely a felek erre irányuló megállapodása alapján jön létre. Fogalmi eleme a megállapodásnak a kizárólagos birtok biztosítása a *lease* tárgyan.<sup>96</sup> A *term of years absolute (lease* illetve *leasehold*) dologi jog minősége a törvényből fakad. A *lessee* (vagyis a *lease* jogosultjának) pozíciója közel áll a tulajdonoséhoz.<sup>97</sup>

<sup>93</sup> Uo. 362. szjsz.

<sup>94</sup> Uo. 372. szjsz.

<sup>95</sup> Uo. . 376. szjsz.

<sup>96</sup> Uo. 379. szjsz.

<sup>97</sup> Uo. .380. szjsz.

### 3.3. Elsődlegesen a terjedelmükben korlátozott dologi jogok

A szerző által alkalmazott harmadik – és egyben legnagyobb – rendszerezési csoport az *elsődlegesen a terjedelmükben korlátozott dologi jogok*. A csoport *hat alcsoportra* tagozódik.

#### 3.3.1. Idegen telken fennálló használati jogok

Az első alcsoport „Az idegen telken, vagyis ingatlanon fennálló használati jogok” (állagjogok)<sup>98</sup> címet viseli. A szerző ezen alcsoport keretében tárgyalja az építményi jogot, valamint a telekre (ingatlanra) vonatkozó szolgáltatásokat (vagy a német szöveg tükörfordításában: *pozitív* szolgáltatásokat, amellyel szemben az *ingatlanon fennálló ún. negatív* szolgáltatások a *korlátozott uralmi jogok* kategóriájába tartoznak), valamint a vadászati és halászati jogot. Az európai jogrendszerek eltérő jelentéstartalommal használják a *szolgáalom* fogalmát.<sup>99</sup> Ez azt jelenti, hogy a jogrendszerek a haszonélvezet mint a szolgáalom általános alakzata és különös (vagy másképpen: korlátozott) alakzatai között különböztetnek, a különös alakzatokat tovább csoportosítva személyes és telki szolgáltatásokra. A szolgáltatásnál közös vonás az átruházhatatlanság. A szerző álláspontja szerint azonban a szolgáalom specifikumát nem az átruházhatatlanság, hanem az időbeli korlátozottság adja. Ez a megállapítás az építményi és vadászati jognál is helytálló: a jogosult idegen telken meghatározott cselekményeket végezhet, és a haszonélvezettől eltérően mindezt anélkül, hogy az adott telket birtokba venné és gazdálkodna rajta.<sup>100</sup>

#### 3.3.2. Telken fennálló jog megszüntetésére vagy felfüggesztésére irányuló jogok

A második alcsoport „Telken fennálló más illető jogok megszüntetésére vagy felfüggesztésére irányuló jogok” címet viseli (ezt az alcsoportot a szerző a mű eredményeit összefoglaló cikkében „Az idegen telken fennálló nem használati jogok” cím alatt tárgyalja<sup>101</sup>). Ez alatt olyan (korlátolt) dologi jogokat kell érteni, amelyek idegen teleken fennálló tulajdonjog vagy más dologi jogok megszüntetésére vagy felfüggesztésére irányulnak. Ettől eltérően a leggyakoribb csoportosítási szempontok arra fókuszálnak,

<sup>98</sup> A használati vagy állagjogot, mint a korlátolt dologi jogok egyik csoportját Nizsalovszky Endre a következőképpen határozza meg: „A használati vagy állagjogok a jogosult számára azt biztosítják, hogy a dologból előálló gyümölcsöt megszerezze, illetőleg a dolognak valamely más módon hasznát vegye. Ezeknek a jogoknak a célja az említett előnyök állandó, tartós biztosítása. Az állagjog jogosultja az állagjogban foglalt jogosítványnak megfelelő terjedelemben úgy veszi a dolognak hasznát, mintha ő maga lenne a tulajdonos. Az előnyök élvezésében viszont a jognak gyakorlása ki is merül.” NIZSALOVSKY Endre: 59. §. A korlátolt dologi jogok fajai. In: SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog*. Budapest, Grill Károly, 1942. 338–339.

<sup>99</sup> Így a magyar dologi jogi irodalom helyenként gyűjtőfogalomként használja a szolgáalom fogalmát, személyes szolgáltatások és telki szolgáalom között különböztetve, előbbi körbe sorolva például a haszonélvezeti jogot – így Lenkovics Barnabás: *Dologi jog*. Budapest, Eötvös József Könyvkiadó, 2001. 214.

<sup>100</sup> VON BAR (2015a) i. m. 389–390. szjsz.

<sup>101</sup> ‘b) Rechte an Grundstücken ohne Gebrauchs-/Nutzungsrecht’ – VON BAR (2015b) i. m. 857.

hogy a megterhelt jog jogosultjának milyen jogilag méltányolható érdeke fűződhet saját jogának veszélyeztetéséhez, amely abból adódik, hogy más számára (korlátolt dologi jog jogosultjának) lehetővé teszi, hogy a joga gyakorlását megszakítsa vagy ‘felszámolja’ (megszüntesse). Másrészt pedig arra fókuszálnak, hogy ez milyen előnnyel jár a korlátolt dologi jog jogosultjának. Az ő pozíciója lényegében hatalmasság jellegű jogosítványként írható le, amelyet leginkább *biztosítéki* céllal, azon keresztül szoktak indokolni és magyarázni.<sup>102</sup>

A szerző e megközelítés helytelenségére hívja fel a figyelmet: az *alanyi jog* (gazdasági) *céljának* behatárolása nem adhat választ arra a kérdésre, hogy miben áll az érintett másik dologi jog rajta keresztül megvalósuló terhelése. Vagyis a *jog* (gazdasági) célja aligha írhatja le annak dologi jogi tartalmát. Valamely dolog értékén ugyanis nem áll fenn dologi jog, az érték alkalmatlan tárgy. A dolog értéke senkié és ezért nem is képzelhető el az érték kizárólagos (dologi jogi) hozzárendelése valamely személyhez. Még a tulajdonjog sem biztosít értékkinyerési jogot, mivel a dolog pénzzé tétele mindig feltételez egy vevőt, azaz szerződéses partnert.<sup>103</sup>

A szerző az idegen telken fennálló nem használati jogok alcsoport keretében tárgyalja a telki terhet, a telekadósságot és telek-járadékadósságot, valamint az *ingatlan terhelő jelzalogot*. A rendszerezés szempontjából komoly kihívást jelent ezen intézmények besorolása. A telekadósság a német és újabban (helyesebben: ismételten) a magyar jog sajátos intézményének tekinthető, amelyhez képest a telki teher már elterjedtebb,<sup>104</sup> egységes európai tartalomról azonban ennek esetében beszélni nem

<sup>102</sup> VON BAR (2015a) i. m. 411. szjsz.

<sup>103</sup> Uo. 413. szjsz.

<sup>104</sup> A kodifikáció előtti magyar magánjogban a telki teher (helyenként ‘dologi teher’) gyűjtőfogalom az irodalomban, értve ezalatt a dologi terhet, a kikötményt és a telekkönyvbe bejegyzett életjáradékot. A telki teher, mint ingatlanra vonatkozó korlátolt dologi jog jogosultja a telek tulajdonosától valamilyen szolgáltatást követelhetett, mint például évente adott terményből meghatározott mennyiséget, de a szolgáltatást pénzben is meg lehet határozni. A telki teher dologi jellege abban nyilvánul meg, hogy a jogosult ingatlanhoz fűződő érdeke abszolút jogvédelemben részesül a tulajdonossal vagy harmadik személynek fedezetet veszélyeztető magatartásával szemben. Lényegét tekintve arról van szó, hogy kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosult kielégítést kereshet az ingatlanból, képletesen tehát, az, amiből a szolgáltatásnak elvileg történnie kellene, biztosítékként funkcionál az egyébként bárhonnán teljesíthető szolgáltatás vonatkozásában. A telki teher jogi természeténél három elméletet különböztettek meg, mégpedig a kötelmi (az egyes szolgáltatások kötelmi jellegűek, a telki teher kvázi jelzalogjogként funkcionáló biztosíték), dologi (és egyes szolgáltatások is dologi jellegűek) és a vegyes (a telki teher rendkívüli dologi jog, amelyből kötelmi kötelezettségek fakadnak) elméleteket, a három irányzat közötti választás azonban nem volt lehetséges, mert a telki terher magyar magánjogban előfordult megjelenési formáinál eltérően alakult a tulajdonos jogállása – NIZSALOVSKY Endre: 85. §. A telki teher fogalma, jogi természete, tárgya és jogosultja. In: SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog*. Budapest, Grill Károly, 1942. 605–613. Magyarország Magánjogi Törvénykönyve Javaslatának (1928) 712. §. a telki teher fogalmát a következőképpen határozza meg: „Telki tehernél fogva valamely telek mindenkori tulajdonosa annak a részére, akinek javára a terhelés történt, visszatérő szolgáltatásokat akként köteles teljesíteni, hogy amennyiben a törvény mást nem rendel, kötelezettségéért kizárólag a terhelt telekkel felel. Jogosultként valamely másik telek (uralkodó telek) mindenkori tulajdonosát is meg lehet jelölni.”

lehet.<sup>105</sup> Közös vonás és így kiindulópont az említett korlátolt dologi jogi kategóriák megközelítésénél, hogy ezek az idegen telken fennálló tulajdonjog vonatkozásában teherként jelentkeznek, és nem jogosítják fel a jogosultat a megterheltelek használatára vagy hasznosítására. A telek megterhelése dologi jogi szempontból nem hat ki a telektulajdonos cselekvési lehetőségeire, legfeljebb megtiltani lehet számára, hogy a telket a korlátolt dologi jog jogosultja érdekeit sértve károsítsa.

A tulajdonjog csupán térben korlátozott jog, tartalmilag és időben azonban korlátlan, amely nyilvánvalóvá teszi, hogy a korlátolt dologi jogok a tulajdonjognak nem csak a tartalmi, hanem az időbeli ('tartóssági') dimenziójára is rátelepedhetnek. A korlátolt dologi jog tulajdonjogot korlátozó hatása így nem csak a tulajdonos cselekvési (rendelkezési) szabadságára, annak korlátozására irányulhat, hanem a tulajdonjogban rejlő *időtényezőre* is. Konkretizálva ez azt jelenti, hogy e korlátolt dologi jogok megalapításával a tulajdonos lényegében a tulajdonjoga időbeli korlátlanságához fűződő igényét korlátozza a korlátolt dologi jog jogosultja javára, de ugyanez a logika érvényesül minden olyan dologi jognál, amely jelzáloggal terhelhető. A szerző ezzel a logikai okfejtéssel indokolja az alkalmazott rendszerezési szempontot: *idegen teleken fennálló tulajdonjog vagy más dologi jogok megszüntetésére vagy felfüggesztésére irányuló korlátolt dologi jogok csoportja*.<sup>106</sup>

#### A) A NEM JÁRULÉKOS ZÁLOG, MINT TRÜKKÖS KONSTRUKCIÓ

Ebben a kontextusban érdemes kitérni *a szerző fenntartásaira* a magyar jogba 2016 októberétől ismét bevezetett *önálló zálogjognak* megfeleltethető *telekadósság* intézményével szemben. Az európai uniós szemlélődés azt mutatja, hogy az ingatlant terhelő nem járulékos dologi biztosíték nem tekinthető Európa-szerte elfogadott dologi jogi intézmények. Úgy tűnik, hogy a német jogon kívül (ismételten bevezetve) még a magyar jog ismeri a telekadósság biztosítéki célt szolgáló válfaját,<sup>107</sup> ezen felül az észt jogban lehet *hasznló* intézménnyel találkozni. Szlovénia rövid ideig kísérletezett a telekadóssággal, főként a tulajdonosi telekadósság volt elterjedve, azonban a sok félreértés és visszaélés miatt 2013-ban megszüntették. A telekadósság rokon intézményének tekinthető a francia jog 'újratölthető' jelzálogjoga (*hypothèque rechargeable*), amely ettől még természetesen járulékos ingatlanjelzálog marad,<sup>108</sup> illetve az ennek mintáját követő ún. *tulajdonosi jelzálogjogok* számos európai jogrendszerben,<sup>109</sup> *korlátozott* formában többek között a magyar magánjogban is (Ptk. 5:142. § (3) bek.).<sup>110</sup>

<sup>105</sup> VON BAR (2015a) i. m. 417–423. szjsz.; VON BAR (2015b) i. m. 857.

<sup>106</sup> VON BAR (2015b) i. m. 857.

<sup>107</sup> Azzal, hogy a biztosítéki céllal alapított önálló zálogjog a Ptk. 5:100. § (8) bekezdésben meghatározott esetekben tulajdonosi önálló zálogjoggá alakulhat.

<sup>108</sup> VON BAR (2015a) i. m. 426. szjsz.

<sup>109</sup> Uo. 426. szjsz., 766. és 767. lábjegyzet, 641. old.

<sup>110</sup> Ez két szempontból is korlátozott: egyrészt, mert csak a zálogkötelezett és a zálogjogosult egy személyben való egyesüléséhez kapcsolódva keletkezhet; másrészt, mert szerepe abban merül ki, hogy a zálogjogosulttal szembeni hitelezői követelésekkel vagy későbbi dologi igényekkel szemben biztosítja a zálogjogosult számára azt, hogy a zálogtárgy elsődlegesen az ő követelésének kielégítési alapjaként

A szerző felhívja a figyelmet, hogy a biztosítéki célt szolgáló telekadósság számos szerkezeti hiányosságban szenved, amelynél a jogintézmény német jogi alakzatát veszi alapul. Így mindenekelőtt bizonytalanság merül fel a *fizetés(ek) (törlesztések) elszámolása* kapcsán, mivel a fizetéseket a biztosított követelésre, vagy a telekadósságra, vagy mindkettőre kell elszámolni. Ha a fizetéseket teljesítő dologi adós (telekadóssággal terhelt telek tulajdonosa) egyúttal nem személyes adós is, a fizetés csak a telekadósságtól mentesít, és így tulajdonosi telekadósságot eredményez. Arról, hogy a dologi adós részéről teljesített fizetéseket *melyikre* (ti. a követelésre vagy telekadósságra) *kell* elszámolni, a német polgári törvénykönyv 366. § (1) bekezdése alapján, a hitelezővel fennálló ellenkező megállapodás hiányában, a dologi adós dönt. A bankok ÁSZF-jei általában azt írják elő, hogy a fizetést kizárólag a követelésre kell elszámolni, így az adós (aki dologi és személyes is egyben) csak az követően követelheti a telekadósság részére történő átengedését (engedményezését) – amely tulajdonosi zálogjoggá való átalakulást eredményez –, vagy követelheti a törlési engedély kiadását a telekadósság törlése érdekében, ha megszűnt a tartozása (vö. Ptk. 5:100. § (6) bek.). A német bírói gyakorlat egyébként kifejezett megállapodás hiányában a követelésre való elszámolás hallgatólagos kikötéséből indul ki. Ellenben az egyetlen jogviszony alapján fennálló tartozás egy összegben való törlesztésénél a fizetést egyidejűleg mindkettőre (a követelésre és a telekadósságra) kell elszámolni.<sup>111</sup>

További konstruktív nehézséget jelent a biztosítéki célú telekadósságnál (önálló zálogjognál) a biztosítéki megállapodásból eredő kifogások harmadik személyekkel szembeni érvényesíthetősége. A biztosítéki megállapodás *feltétlen* harmadik személyekkel szembeni hatálya (német polgári törvénykönyv 1192. § (1a) bek.); Ptk. 5:100. § (6) bek.) ahhoz hasonló védelmet jelent, mint amelyet a *Kauf bricht nicht Miete*<sup>112</sup> elv biztosít a bérlő számára az ingatlan új tulajdonosával szemben. Ez azonban mit sem változtat azon, hogy a telekadósság jogosultját éppúgy dologi jogi pozíció illeti meg, mint a biztosítéki célú tulajdon-átruházásnál a biztosítéki tulajdonost.

Nem recipiálta ellenben a magyar magánjog a telekadósság egyik válfajának számító járadékadósságot, amelynek tárgya visszatérő pénzszolgáltatás teljesítése, és egyaránt szólhat határozott és határozatlan időre, amely a telekadós részéről történő felmondást követően megváltható a megalapításkor a telekkönyvben feltüntetett megváltási összegért. A dologi kötelezettség (adósság) teljesítésével a személyes kötelezettség is megszűnik. A telki tehertől elsősorban az különbözteti meg, hogy a járadékadósság mindig rendszeres teljesítést (fizetést) kíván meg.<sup>113</sup> A telekadósság és járadékadósság dologi jogi specifikumai szempontjából többről van szó, mint az ingatlanon fennálló jelzálogjog egyik változatáról. Mindezt az is mutatja, hogy a szerző a második alcso-

---

szolgáljon. Ez a jogosult számára lényegében azt eredményezi, hogy a biztosított követelése erejéig mentesül a hátrább sorolt követelések alól. Ld. GÁRDOS István: Ptk. 5:142. §. In: VÉKÁS–GÁRDOS (2014) i. m. 1169.

<sup>111</sup> VON BAR (2015a) i. m. 428–429. szjsz.

<sup>112</sup> A dolog új tulajdonosának tulajdonjoga megszerzéséhez kapcsolóan törvény alapján bekövetkező jogutódlása a bérleti szerződés bérbeadói pozíciójában.

<sup>113</sup> VON BAR (2015a) i. m. 430. szjsz.



porton belül az ingatlant terhelő jelzálogot megelőzően, önálló cím alatt tárgyalja e két intézményt.

#### B) INGATLAN-JELZÁLOGJOG ÉS EGYÉB VAGYONTÁRGYON FENNÁLLÓ JELZÁLOGJOG KÖZÖTTI KONCEPCIONÁLIS KÜLÖNBSÉG

A szerző álláspontja szerint az ingatlan-jelzálogjog és egyéb zálogtárgyon fennálló zálogjog között koncepcionális különbség áll fenn, mivel az ingatlan-jelzálogjog és az egyéb zálogtárgyon fennálló zálogjog jogosultját megillető jogosítványok eltérőek. Ameddig az ingatlan-jelzálogjog jogosultja a kielégítési jog értékesítés formájában való gyakorlása során megszüntetheti ('felszámolhatja') a megterhelt tulajdonjogot, addig az egyéb zálogtárgyon fennálló zálogtárgy jogosultja a zálogtárgyat a saját vagy a zálogkötelezett nevében értékesítheti. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanon fennálló jelzálogjognál a jelzálog tárgyából való kielégítés eredeti szerzőmódot, az egyéb zálogtárgyon fennálló zálogjog esetén pedig származékos szerzőmódot jelent a jogszerző számára.<sup>114</sup> Ez azonban a magyar magánjog esetében nem lenne helytálló megállapítás, mivel a Ptk. 5:126. § (3) bekezdése alapján a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása a zálogjogosult döntésétől függ, és a zálogtárgy értékesítése esetén a Ptk. 5:134. § (1) bekezdése szerint a zálogjogosult a zálogtárgyat a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva ruhazza át. A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása ingó és ingatlan zálogtárgy esetén egyaránt alkalmazható.<sup>115</sup> Ellenben a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlására fogyasztóval szemben dolog zálogtárgynál a Ptk. 5:128. § c) pontja csak akkor ad lehetőséget, ha a kielégítési jog megnyílását követően a zálogkötelezett és a zálogjogosult írásban megállapodott a zálogtárgy zálogjogosult által történő értékesítésének módjában.

#### C) AZ ANGOL JOG LEBEGŐ JELLEGŰ DOLOGI BIZTOSÍTÉKI JOGA (*FLOATING CHARGE*)

A szerző „A társaságon fennálló jelzálogjog, kereskedelmi társaságon fennálló zálogjog és *floating charge*” alcím keretében elemzi az angol jog – illetve ír és skót jog – *floating charge* intézményét. A *charge* az *equity* keretében biztosított biztosítéki jog, amely bármely vagyontárgyon alapítható. Számos *charge* forma esetében szükséges a nyilvántartásba vétel (tipikusan ha társasági vagyont, illetve vagyontárgyat terhel), egyébként mivel *equity*-jogintézményről van szó, a biztosítéki jog jogosultja harmadik jóhiszemű és ellenérték fejében szerző személlyel szemben nem részesül védelemben. Két formája a *fixed charge* és a *floating charge*: az első alakzatnál a biztosítéket adó már nem rendelkezhet a megterhelt tárgyak felett, és fizetéseképtelensége esetén ezeket

<sup>114</sup> Uo. 433. szjsz.

<sup>115</sup> Természetesen azzal, hogy a Ptk. 5:130. §-a lehetővé teszi a kielégítési jog gyakorlásának felfüggesztését és korlátozását, ha a zálogjogosult törvényben meghatározott kötelezettségeit megszegi; ennek részletes szabályait a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Kormányrendelet 14–16. §-ai tartalmazzák.

a tárgyakat a felszámolási vagyonon belül elkülönülten kezelik; a második alakzatnál a biztosítékba adó továbbra is rendelkezhet a tárgyak felett, és fizetéseképtelensége esetén ezek a tárgyak a felszámolási vagyonba tartoznak. A többi biztosítéki jogtól az különbözteti meg a *charge*-ot, hogy nem irányul más dologi jogának illetve birtokának az átruházására, hanem egy új biztosítéki jogot hoz létre a jogosult számára.<sup>116</sup>

A *floating charge* a társasági vagyonon lebegő természetéből és emiatt lényegében hiányzó dologi hatályából kifolyólag aligha tekinthető dologi jognak, annak legfeljebb az előfázisa. Egyébként a cégnyilvántartásban feltüntetett *floating charge* leginkább egy fizetéseképtelenségi esetére elsőbbséget biztosító jogként fogható fel a társaság kötelezettségeinek kielégítése után fennmaradó társasági vagyon meghatározott részen.<sup>117</sup> A *charge* esetében nem lehet a kielégítési jogot bírósági végrehajtáson kívül gyakorolni, csak ha meghatározott alakiságnak megfelelő okiratban (deed) alapították. Az, hogy a biztosítéki jog jogosultját főszabályként nem illeti meg a kielégítési jog gyakorlása céljából a rendelkezés joga a megterhelt tárgy felett, elhatárolási szempont a *mortgage* (a Common Law ingatlanjelzálog alakzata) intézményétől, amelyet a szerző az ötödik, „Rendelkezésre feljogosító önálló dologi jogok” címet viselő alcsoportba sorolva tárgyal.

#### D) A JÁRULÉKOSSÁG JELENTŐSÉGE AZ INGATLAN-JELZÁLOGJOGRA VETÍTVE

Az ingatlan-jelzálogjoggal kapcsolatban érdemes kitérni a járulékoság kérdésére. A járulékoság általában véve – nem csak ingatlan-jelzálogjogra korlátozva – azt jelenti, hogy a korlátolt dologi jog létezése a követelés fennállásától függ. A biztosított követelés kötelezettje (személyes adós) és a zálogkötelezett személye lehet különböző, a jogosulti oldalon viszont a biztosított követelés jogosultja és a zálogjogosult szükségképpen ugyanazon személy. A szerző a biztosított követelés-zálog jog viszonyát képletesen a gazdaállat-élősködő viszonyával írja le. A ‘gazdaállatnak’ a biztosított követelés felel meg, az ‘élősködő’ pedig a zálogjog, amely a gazdaállat nélkül életképtelen.<sup>118</sup> A nehézségek azon esetekben jellemzőek, amikor a járulékoság elve elhalványodik.

Ilyen esetkór a feltételes vagy jövőbeli követelés ingatlanjelzáloggal való biztosítása, vagy az a helyenként előforduló szabály, hogy az ingatlan-jelzálog fennmarad akkor is, ha a biztosított követelés jogi természeté megváltozik: például, ha a kölcsönszerződés semmis, akkor az ingatlanjelzálog immáron az eredeti állapotba való helyreállítási igényt biztosítja. Egy további esetkór a keretbiztosítéki jelzálogé. Dologi jogi szempontból a keretbiztosítéki jelzálognál a járulékoság elve a meghatározott követelésről az egész kötelmi viszonyra helyeződik át, feltéve, hogy a kötelmi viszonyból fakadó pénzkövetelésekről van szó, amelyek kellően meghatározhatóak. A keretbiztosítéki jelzálog jog a biztosított kötelmi jogviszony megszűnéséhez kapcsolódóan szűnik meg. A konstrukció komoly veszélyt hordoz magában abban az esetben, ha a zálogkötelezett és

<sup>116</sup> VON BAR (2015a) i. m. 439. szjsz.

<sup>117</sup> Uo. szjsz.

<sup>118</sup> Uo. 443. szjsz.

a személyes adós személye elválik, hiszen a zálogkötelezett az ingatlantulajdonát még a megjelölt legmagasabb összeg megfizetésével sem tudja tehermentesíteni.<sup>119</sup>

### 3.3.3. Korlátolt uralmi jogok

A harmadik alcsoport a *korlátolt uralmi jogok* címet viseli. A szerző ezen alcsoport keretében tárgyalja a *negatív szolgálmat*, ideértve az angol jog ehhez hasonló *restrictive covenants* intézményét, valamint a rendelkezést korlátozó jogokat, miközben ez utóbbiak nem minősülnek dologi jogoknak (ld. alább). A korlátolt uralmi jogok alcsoport körébe sorolt korlátolt dologi jogok jogosultját a megterhelt jogból (rendszerint tulajdonjogból) elvont kizárólagossági jogosítvány illeti meg. Ez azt jelenti, hogy a megterhelt tulajdonjogból elvont kizárólagossági jogosítvány vonatkozásában a teherként jelentkező korlátolt dologi jog lényegében *ennek helyébe lép* – és fordítva –, egymás közötti viszonyban és harmadik személyekkel szemben egyaránt. Az alcsoport körébe tartozó korlátolt dologi jogok egyik legjelentősebb példája a *negatív szolgalm kategóriája*, amelynél a szolgalm jogosultja dologi hatályú védelemben részesül a telken kifejtendő meghatározott magatartással szemben, azaz mindenkit – így a telek mindenkori tulajdonosát, birtokosát is – rászoríthat a meghatározott magatartástól való tartózkodásra. A szerző felhívja a figyelmet a *negatív szolgalm* kifejezés homályosságára, mivel ez leginkább a használat-részjogosítvány megterhelésére utal, amely a szolgalm jogosultja és a tulajdonos közötti viszonyra fókuszál. A használat részjogosítványának terheként való felfogása egyébként nem koherens a szerző korábban tett azon megállapításával sem, hogy a tulajdonos cselekvési szabadságának forrása az egyéni szabadsága. Ezt a gondolatmenetet folytatva a negatív szolgalm más személy cselekvési szabadságának korlátolt dologi joggal való megterhelését jelentené. A negatív szolgalm lényege sokkal inkább az, hogy a jogosult jogát mindenkivel szemben érvényesítheti.<sup>120</sup>

A rendelkezést érintő korlátozás csak más dologi jogok (tulajdonjog) önállótlan részjogosítványát képezheti, dologi jog elsődleges tartalmát azonban nem. A rendelkezési jog korlátozása meghatározott személy javára (vö. Ptk. 5:31. § szerinti elidegenítési és terhelési tilalom) nem tekinthető dologi jognak, mivel rendelkezésre jogosult személy nélkül nem létezhet dologi jog.<sup>121</sup>

A rendelkezést érintő korlátozás alatt a szerző az ingatlanforgalomhoz kapcsolódó olyan ingatlan-nyilvántartási intézményeket tárgyal, mint az előjegyzés, a feljegyzés, az angol jog ‘nyilvántartás lekérése’, az olasz jog előszerződés-bejegyzése (nyilvántartásba vétele), illetve a francia jog bejegyzéshez szükséges alakilag megfelelő okirat kiadása iránti perindítás tényének feljegyzése. Az angol jog ‘nyilvántartás-lekérdezés’ intézményénél (*official search with priority entry*) a lekérdezés tényét rögzítik, amely a lekérdező számára elsőbbséget biztosít az ezt követően az ingatlanra bejegyzett terhekkel szemben, ha a lekérdező a lekérdezt következő harminc napon belül jogot szerez

<sup>119</sup> Uo. 442. szjsz.

<sup>120</sup> VON BAR (2015a) i. m. 446–447. szjsz.

<sup>121</sup> Uo. 448, 456–457. szjsz.

a lekérdezett ingatlanon; a lekérdező jogszerzése a lekérdezés időpontjára visszaható hatállyal keletkezik.<sup>122</sup> Az olasz jog ‘előszerződés nyilvántartásba vétele’ intézményének célja, hogy az egyébként a szerződés megkötésével beálló dologi jogi joghatást (az ingatlantulajdon átszállását) a felek elhalasztják azzal, hogy egy előszerződést vetetnek nyilvántartásba, amelyhez előjegyző hatály kapcsolódik. Az ún. végleges szerződés bejegyzése később visszahat az előszerződés bejegyzése időpontjára. A francia jogban az adásvételi szerződés alakilag megfelelő formában (közjegyzői okiratként) történő kiadása iránt indított per feljegyzéséhez kapcsolódik előjegyző hatás. A perindítás alapját a magánokirati formában létrejött adásvételi szerződés adja, amellyel az ingatlan tulajdonjoga a felek közötti hatállyal átszáll a vevőre. Ha a bíróság ítéletével pótolja a közokiratot, akkor az adásvétel harmadik személyekkel szembeni hatálya visszahat a perfeljegyzés időpontjára.<sup>123</sup>

Nem ismeretlen az előjegyzés intézménye a magyar magánjogban sem. Az ingatlan-nyilvántartást megelőző magánjogunk (telekkönyvi jogunk) ismerte,<sup>124</sup> továbbá az új Ptk.-val összefüggésben az újrabevetését is megkísérelték. Az új Polgári Törvénykönyv 2012-es Bizottsági Javaslatában az előjegyzés intézményét kodifikáló 5:177. §-hoz fűzött magyarázat az előjegyzés lényegét a következőkben foglalja össze: „az előjegyzés mint igazolás utólagos csatolásától függő bejegyzés, elintézett széljegyként lehetővé teszi, hogy az előjegyzés hatályától nem függő bejegyzési kérelmek elintézésre kerüljenek. Az előjegyzés ezáltal gyorsítja az ügyek intézését, még akkor is, ha a telekkönyvben való nyomon követésük az eddigi rendszerhez képest nagyobb figyelmet igényel.”<sup>125</sup>

### 3.3.4. Jogszerzésre irányuló önálló dologi jogok

A negyedik alcsoport a „Jogszerzésre irányuló önálló dologi jogok” címet viseli. A szerző az alcsoport keretében tárgyalja az elővásárlási jogot és a vételi jogot, valamint a vevő várományi jogát a tulajdonjog-fenntartás hatálya alatti adásvételhez kapcsolódóan. Az alcsoport tárgyát olyan önálló dologi jogok képezik, amelyek idegen dolog megszerzésére irányulnak. A elővásárlási jog és a vételi jog, illetve a vevő jogi pozíciója tulajdonjog-fenntartás hatályával történt adásvételnél *elérheti dologi jog* minőségét, vagyis azt, hogy idegen tulajdonjog vagy alkalmanként egyéb dologi jog vonatkozásában terheként jelentkeznek. Ezek tapadnak a megterhelt joghoz, amely jogosultja (tipikusan a tulajdonos) a feltételek teljesülése esetén át kell, hogy engedje jogát az aktiválódott dologi jog jogosultjának, amellyel ezek betöltik rendeltetésüket és meg is szűnnek.<sup>126</sup>

<sup>122</sup> Uo. 465. szjsz.

<sup>123</sup> Uo. 466. szjsz.

<sup>124</sup> KOLOSVÁRY Bálint: 42. § Telekkönyv. In: SZLADITS Károly (szerk.): *A magyar magánjog V. Dologi jog*. Budapest, Grill Károly, 1942. 262.

<sup>125</sup> MENYHÁRD Attila: Tervezet 5:177. §. Vékás Lajos – GÁRDOS Péter (szerk.): *Az új Polgári Törvénykönyv Bizottsági Javaslat magyarázatokkal*. Budapest, Complex, 2012. 334.

<sup>126</sup> VON BAR (2015a) i. m. 467. szjsz.

A jogszerzésre irányuló önálló dologi jogokat egyrészt a rendelkezést korlátozó jogoktól, másrészt pedig a rendelkezésre feljogosító jogoktól (következő és egyben utolsó alcsoport) határolja el a szerző. Az előzőtől abban különböznek, hogy nem a jogi állapot megőrzésére irányulnak, hanem annak megváltoztatására. A rendelkezésre feljogosító dologi jogoktól pedig abban, hogy nem jogosítják fel a jogosultat sem idegen jogról, és – főszabályként – önmagáról a jogszerzésre irányuló önálló dologi jogról való rendelkezésre sem.<sup>127</sup> Az ügyleti úton alapított elővásárlási jog meghatározott nyilván tartásba való bejegyzéssel válik dologi hatályúvá, és akár egy ‘valódi elvont dologi’ jog rangját is elérheti (vö. Ptk. 6:226. § (2) bek.).<sup>128</sup>

Különösen nehéz a tulajdonjog-fenntartás hatálya alatt szerző (német jogban kifejlesztett) ún. tulajdonjog-várományi jogának rendszertani besorolása.<sup>129</sup> A tulajdonjog-fenntartás dogmatikai szempontból azt jelenti, hogy az ingó dolog tulajdonjogának átszállása a rendelkező ügyletbe beépített felfüggesztő feltételtől függ, amely feltétel a vételár teljes megfizetése. A vevő várományi joga közel áll az angol jog *interests at equity* intézményéhez. A kontinentális Európa jogrendszerénél a várományi jog szembe megy egyrészt a zártkörűség elvével, másrészt olyan jogrendszerek esetében, amelyek ezt követik, az elvontsági elvvel. A tulajdonjog-fenntartás kompromisszumkészséget igényel úgy az elvontsági, mint a konszenzuális elvet követő rendszerek esetében. Így például az elvontsági elvet követő német jognak el kell ismernie, hogy a vevő szigorúan járulékos tulajdoni várománya nem képzelhető az elvontsági elv alóli kivétel nélkül (vagyis az átruházó rendelkező ügylet érvényessége nem függ a kötelmi ügylet érvényességétől, mint például a tulajdon-átruházásnál, engedményezésnél, jogátruházásnál a magyar jogban, amely a kauzális elvet követi). A konszenzuális elvet követő jogrendszereknek pedig el kell ismerniük, hogy a tulajdonjog-fenntartás intézménye nem konstruálható meg anélkül, hogy a kötelmi és dologi ügyleti elemeket a felek autonóm megállapodására visszavezetve el- illetve szétválasszák egymástól.<sup>130</sup> A szerző álláspontja szerint a vevő várományi joga ugyan nem feltétlenül kívánatos jelenség,

<sup>127</sup> Uo. 468-469. szjsz.

<sup>128</sup> Uo. 470. szjsz.

<sup>129</sup> A magyar magánjog ugyancsak ismeri a váromány intézményét, ennek alakzata azonban kevésbé kiforrott, inkább az irodalomban bukkan fel helyenként, és néhány esetben a bírói gyakorlat is segítségül hívja. Így Petrik Ferenc dologi várományból akkor indul ki, ha a várományi jog jogosultjának jogszerzését más nem hűsithatja meg. A dologi váromány három esetét azonosítja a magyar magánjogban, elsőként említve a vevő várományi jogát tulajdonjog-fenntartás hatálya alatt történt adásvételnél. Ezen felül dologi várományként azonosítja az ingatlan vevőjének helyzetét az adásvételi szerződés megkötését követően és a bejegyzés előtt (pontosabban a széljegyzett bejegyzési igény állapotában), valamint a zálogjogosultát a követelés teljesítése előtt – PETRIK Ferenc: *Tulajdonjoguk ma*. Budapest, HVG-Orac, 2007. Lábady Tamás tankönyvében váromány és műértelemben vett váromány között különböztet. A váromány olyan jogi helyzetként írja le, „amelynek bizonyos elemei már megvalósultak, de ahhoz, hogy a jogi helyzet alanyi jót eredményezzen, a tényállás még kiegészítésre szorul.” A műértelemben vett váromány alatt már az alanyi jog megszerzésének azt a jogilag biztosított lehetőségét érti, amelytől az ellenérdekű fél a várományost egyoldalúan már nem foszthatja meg. Sajátos várományi jogként említi e körben a méhmagzat jogállását, más normatív példát azonban nem hoz. LÁBADY Tamás: *A magánjog általános tana*. Budapest, Szent István Társulat, 2013. 196–197.

<sup>130</sup> VON BAR (2015a) i. m. 480. szjsz.; VON BAR (2015b) i. m. 858.

ettől függetlenül – főként a német jogra vetítve – akár egy új dologi jog potenciálját is magában hordozhatja.<sup>131</sup>

### 3.3.5. Rendelkezésre feljogosító önálló dologi jogok

Az ötödik alcsoport a „Rendelkezésre feljogosító önálló dologi jogok” címet viseli. A szerző ezen alcsoport keretébe sorolja és tárgyalja az angol és ír jog *power of appointment* intézményét, a zálogjogot az ingatlan-jelzálogjog kivételével (ld. fentebb), az angol jog *mortgage* intézményét, valamint a dologi hatályú visszatartási jogot. Az e körbe sorolt dologi jogok lényege, hogy a jogosultat idegen dologi jogról való rendelkezésre jogosítják fel, akár az érintett idegen dologi jog (rendszerint tulajdonjog) jogosultjának akarata ellenére is. A rendelkezés állhat az idegen jog átruházásából és *további* megterhelésből egyaránt.

Ilyen rendelkezésre feljogosító önálló dologi jog az angol jog *power of appointment* intézménye, amelynél rendszerint más érdekében gyakorolt rendelkezési jogról van szó, szemben a saját érdekű rendelkezésre feljogosító önálló dologi joggal, például az ezen kategória prototípusának is tekinthető zálogjog intézményével. A *power of appointment* az equity eszköztárából származó önálló dologi jog. A *power of appointment* jogosultja kijelöli a megterhelt jog jövőbeli jogosultját, amely kizárólagossági pozíciót (*absolute interest*) jelent az érintett átruházott dolgon.<sup>132</sup> A *power of appointment*-re rendszerint azokban az esetekben nyúlnak vissza, amelyekben a tulajdonosi pozíció kvázi betöltetlen: az intézmény célja, hogy ismét legyen valaki, aki a dolgot sajátjaként használja, így leginkább végrendeleti rendelkezésben alapítanak ilyet.<sup>133</sup>

Az alcsoport körében tárgyalt dologi jogok alaptípusának a zálogjogot kell tekinteni. A szerző a zálogjog lényegét a zálogjogosultat zálogtárgyon megillető rendelkezési jogban azonosítja, tehát abban, hogy a kielégítési jog megnyílt esetben más (a zálogkötelezett) dolganak a tulajdonjogát átruházhatja (eladhatja), és az ellenértékből kielégítheti a személyes kötelezett részéről nem teljesített követelését. E szemszögből európai perspektívában a zálogjog közelebb áll a Common Law *mortgage*, mint a kontinentális jogrendszerek ingatlan-jelzálogjog intézményéhez. Itt kell megjegyezni, hogy a 2014-ben hatályba lépett Polgári Törvénykönyvvel bevezetett zálogjogi szabályozás megközelítése nem illeszkedik ebbe a megállapításba, mivel a zálogjogi rendszer egységesen kezeli az ingó és az ingatlan zálogtárgyat a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása során, így az értékesítési módozat, azaz az átruházáshoz való jog – a fogyasztóvédelmi szempontú korlátozástól eltekintve – a zálogjogosultat ingatlan zálogtárgy esetében is megilleti. A zálogjogosult pedig a zálogtárgy jellegére tekintet nélkül választhatja kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlását.

A szerző álláspontja szerint azonban a zálogjog és az ingatlan-jelzálogjog a kontinentális jogban egymástól tartalmilag különböző intézmények. A legtöbb ingatlanon fennálló jog alkalmatlan a záloggal való megterhelésre, ezen felül számos ingatlan-

<sup>131</sup> Uo. 476., 481. szjsz.

<sup>132</sup> Uo. 487.

<sup>133</sup> Uo. 488.

specifikus jog kiszorítja a zálogjog létjogosultságát. A szerző megállapítását arra alapozza – ld. előző alcsoportnál kifejtetteket –, hogy a megterhelt ingatlanon fennálló tulajdonjogból való kielégítés rendszerint csak állami közreműködéssel, végrehajtás keretében történhet, amely a megterhelt jog megszűnéséhez, az árverési vevő eredeti jogszerzéséhez vezet.<sup>134</sup> A szerző álláspontja szerint a *zálogjog dologi jogi jellegének koncepcionális vizsgálata* európai perspektívában egyrészt azért nehézkes, mivel léteznek olyan európai jogrendszerek, amelyekben nincs lehetőség más dolgának az *eladására* (ilyenek a romanista jogcsaládhoz tartozó jogrendszerek, például a francia és portugál jog). Az olyan jogrendszerekben – rendszerint azokban, amelyek különbséget tesznek kötelező és rendelkező ügylet között, mint például a magyar<sup>135</sup> –, ahol a dolog tulajdonjogának átruházására irányuló kötelezettséget a kötelezettségvállaló dolog feletti rendelkezési jogától függetlenül lehet vállalni, nincs szükség külön dologi jogi eladási jog-koncepcióra, hanem csak rendelkezési jogra (jogosítványra). Dologi jogi szempontból nehezen beazonosítható a vételárból való kielégítés mozzanata, mert a rendelkező ügylet mechanizmusa kimerül a jogváltozás közvetlen előidézésében, ellenszolgáltatás (vételár) teljesítésének kötelezettsége a rendelkező ügyletből nem fakad.

A szerző felhívja a figyelmet arra, hogy a zálogjog esetén tapasztalható nehézségek a tulajdonjog-fenntartás hatálya alatt szerző (vevő) várományi jogánál kifejtettekhez hasonlíthatóak, mégpedig, hogy a zálogjog esetében sem érvényesülhet maradéktalanul a rendelkezés és a kötelezettség szétválasztása. A rendelkezési jogosítvány a kötelmi szinten rögzített programhoz van kapcsolva, amelynek lényege, hogy a zálogjogosult rendelkezési jogosítványát meghatározott kötelmi jogi szolgáltatáshoz való hozzájutás érdekében gyakorolhatja.<sup>136</sup> A zálogtárgy értékesítésének feltételeit a szabályozás rögzíti, tehát nem gyakorolható ‘akárhogyan’.

Az egyik zálogjoggal illetve dologi biztosítéki joggal kapcsolatos központi kérdés, hogy milyen publicitási követelményt kell teljesíteni a zálogjog ügyleti megalapításánál.<sup>137</sup> Ebben a kontextusban kell megemlíteni a törvényen alapuló zálogjogot, amelynél az esetről-esetre divergáló alakzat miatt általános érvényű megállapítást tenni nem lehet, és a szerző álláspontja szerint az is kétséges, hogy az általa tárgyi dologi jogként azonosított *dologi jogi szabályozásról* van-e szó.<sup>138</sup> Különbséget kell tenni az ingó dologon fennálló tulajdonjogot terhelő zálogjog és az egyéb (nem ingó dologon fennálló jogot terhelő) jogot terhelő zálogjog között. Ez utóbbi kategóriába tartozik a követelésen alapított zálogjog, amely a Ptk. zálogjogi szabályai alapján jelzálogjogként (a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzéssel) alapítható. Az ingó dolgokon fennálló tulajdonjogot terhelő zálogjog prototípusa a kézizálogjog (az angol és ír jogban a *pledge*), versenytársa pedig az ingó jelzálog, illetve ahol ez utóbbi nem létezik – mint például a német jogban – a biztosítéki tulajdon-átruházás intézménye.<sup>139</sup> Két modell

<sup>134</sup> Uo. 490. szjsz.

<sup>135</sup> Ld. KEMENES István: Ptk. 6:179. §. In: VÉKÁS–GÁRDOS (2014) i. m. 1619.

<sup>136</sup> VON BAR (2015a) i.m. 491. szjsz.

<sup>137</sup> Uo.498. szjsz.

<sup>138</sup> Uo.859.

<sup>139</sup> Uo.499–500. szjsz.

verseng a követelésen fennálló zálogjog esetében is: a klasszikusnak számító modellnél az adós értesítése feltétele a zálogjog megalapításának, a másik modellnél pedig *követelést terhelő jelzálogról* van szó (a Ptk. zálogjogi szabályai csak ebben a formában ismerik a követelésen fennálló zálogjogot). A szerző a követelést terhelő zálogjog konzisztencia-zavaraira hívja fel a figyelmet, amely abból adódik, hogy a jogrendszerek nagy többsége a felek pusztá konszenzusa alapján – tehát minden publicitási elemet nélkülözve – koncipiálja a követelés-átruházást (engedményezést),<sup>140</sup> ellenben a követelés elzálogosításánál a kötelezett értesítése konstitutív eleme a zálogjog megalapításának. A szerződéses gyakorlat a rendszernek ezt a belső ellentmondását a publicitást nélkülöző biztosítéki engedményezés konstrukcióján keresztül kerüli ki.<sup>141</sup>

#### A) A COMMON LAW *MORTGAGE* INTÉZMÉNYE

A szerző a Common Law *mortgage* intézményét – a kontinentális jogok ingatlan-jelzálogjog intézményétől eltérő alcsoportba (és kontextusba) sorolva – a rendelkezési jogot biztosító dologi jogok körében tárgyalja. A rövid ismertetés itt csak a lényeges vonásokra tér ki, a konstrukció természetesen lényegesen bonyolultabb, amelyet a szerző részletesen elemez.<sup>142</sup> A *mortgage* jogtörténeti gyökere a föld biztosítéki átruházása. *Mortgage* terhelhet ingatlanon és ingón fennálló jogokat egyaránt. Az ingón fennálló tulajdonjogot terhelő *chattel mortgage* lényegében biztosítéki tulajdon-átruházásnak felel meg. Az ingatlanon fennálló jogot terhelő *mortgage* megfelelő alakissággal rendelkező okirattal (*deed*) jön létre. A *mortgage*-nak ma két formája ismert. Az egyik esetben a biztosítékot szerző – immáron a tulajdonjog megszerzése helyett – háromezer év időtartamra szóló *lease* (bérlet) jogosultságot szerez az ingatlanon a biztosíték adótól (az ingatlan tulajdonosától) azzal, hogy a kölcsön visszafizetésével ez megszűnik. A biztosítékot szerző elvileg birtokolhatná az ingatlant, erre azonban általában nem kerül sor. A birtoklás célja egyébként a telekkel való gazdálkodás: az ennek során keletkezett bevételek a biztosított követelést csökkentik. A biztosítékot szerző ennél a formánál megkapja az ingatlan tulajdonosi bizonyítványt (*land certificate*), ezt azonban a *mortgage*-et alapító okirat bejegyzésével együtt átadja az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak, amely bizonyítványt állít ki a számára megalapított biztosítékról.

A *mortgage* gyakrabban alkalmazott formájának elnevezése *charge by deed by way of legal mortgage*. Ilyenkor a *mortgage*-nak a létrehozó okirat tulajdonjoggal ‘szembeni’ nyilvántartásba vételével lesz elsőbbséget is biztosító hatálya. A biztosítéki jog jogosultjának legfontosabb jogosítványa, hogy a kielégítési jog megnyílását (a biztosított követelés lejáratát) követően eladhatja, azaz átruházhatja a *mortgage*-al megterhelt ingatlan tulajdonjogát és kielégítést kereshet a befolyt vételárból. Az értékesítést meg-

<sup>140</sup> Így a Ptk. 6:193. §-a (2) bekezdésének második mondata az engedményezést az engedményező és az engedményes szerződéseként határozza meg, tehát a jogváltozás a rendelkező ügylet létrejöttével, azaz a felek pusztá konszenzusával megy végbe.

<sup>141</sup> VON BAR (2015a) i. m. 501. szjsz.

<sup>142</sup> Uo. 502–506. szjsz.



előzően a biztosítéki jog jogosultja rendszerint birtokba veszi az érintett ingatlant.<sup>143</sup> A szerző álláspontja szerint a biztosítéki jog jogosultjának *mortgage*-ből folyó eladási jogát (*power of sale*) nem lehet önállósult dologi jog tartalmaként értelmezni, ebben az esetben pusztán a *mortgage* biztosította jogi pozíció egyik önállótlan részeleméről van szó.<sup>144</sup>

## B) DOLOGI HATÁLYÚ VISSZATARTÁSI JOG

A visszatartási jog általában kötelmi jogi jogosultságot jelent. Az európai jogrendszernek töredéke tekint a visszatartási jogra dologi jogként, és ezek is csak jól körülhatárolt esetekben. A szerző álláspontja szerint a visszatartási jog dologi jogi minősége több feltétel teljesülése esetén jöhet szóba. Egyrészt olyan jogra kell gondolni, amelynek a jogosultja meghatározott követelés kiegyenlítéséig a dolgot birtokában tarthatja. Másrészt a visszatartási jognak *más tulajdonában* álló dologra, illetve olyan dologra kell vonatkoznia, amelyet *más valamely korlátolt dologi jog alapján birtokolhat*. A dologi jogi minőséggel rendelkező visszatartási jog alapján a jogosult a dolgot birtokolhatja, és ez a birtoklási jogosultság más dolog feletti uralmat megalapozó jogának (például tulajdonjognak, hasznélvezeti jognak) a terheként jelenik meg. Az, hogy a tulajdonos (eladó) a dolgot csak akkor adja ki, ha a vevő felajánlotta a vételárat, a még fennálló tulajdonjogából következik, de ugyanez a helyzet, ha valaki a dolgot korlátolt dologi joga alapján birtokolja. Ezek egyike sem minősül dologi hatályú visszatartási jognak, hanem egy átfogóbb dologi jogi pozíció egyik részeleméről van szó.<sup>145</sup>

Következő támpont lehet a visszatartási jog harmadik személyekkel (különösen a dolog későbbi tulajdonosaival) szembeni hatálya, azonban e vonatkozás kapcsán hangsúlyozni kell a visszatartási jog járulékos jellegét: a jogosult tehát valamilyen követelés jogosultja, például jogalap nélküli birtoklás kontextusában az idegen dologra történt ráfordítások miatt, amely a jogalap nélküli birtokos és a jogalappal rendelkező birtokos között a törvény alapján létrejött kötelemből fakad. Egy további tényező, hogy a visszatartási jog jogosultja nem a visszatartási jog alapján jutott a dolog birtokához, hanem mindig valamilyen más okból. A visszatartási jogot ügyleti úton létrehozni nem lehet, az csak jogszabály alapján jön létre. Az ügylet létrehozására tett kísérletet szükségképpen csak zálogjog létrehozásaként lehet értékelni, egyébként az erre irányuló ügylet a zártkörűség elvébe ütközik. A visszatartási jog átruházás tárgya nem lehet, és az általa biztosított követelés engedményezésével sem száll át, mivel a rajta keresztül megvalósuló pusztán dolog feletti uralom aligha értékelhető rendelkezés tárgyaként. Ezt a megállapítást nem befolyásolja, hogy helyenként a visszatartási jog jogosultja rendelkezhet a visszatartott idegen dolog felett. Ez azonban jogszabályi rendelkezésből fakadó atipikus rendelkezési jogosítvány, ezért az ilyen visszatartási jogokat aligha lehet megkülönböztetni a törvényes zálogjogtól.<sup>146</sup>

<sup>143</sup> Vö. uo.504–505. szjsz.

<sup>144</sup> Uo. 501. szjsz.

<sup>145</sup> Uo. 508. szjsz.

<sup>146</sup> VON BAR (2015a) i. m. 509. szjsz.

Az angol jogban a visszatartási jognak a *lien* intézménye felel meg, amely szintén a törvény (pontosabban: jog) erejénél fogva keletkezik és egyfajta megengedett önhatalom alakzatát mutatja. A Common Law *lien* lényegében védekezési jogot (*defence*) jelent azzal a személlyel szemben, aki a dolog ('azonnali') birtoklására jogosult. A *lien* olyan dolgon áll fenn, amely a *lien*-től függetlenül került a jogosult birtokába, továbbá a *lien* nem jogosít a dolog átruházására.<sup>147</sup>

#### 4. A „Közös európai dologi jog” című könyv előkészületben lévő második kötete

A dologi jogi európai szemszögből való feltárásának úttörő munkáját magára vállaló két kötetesre tervezett „Közös európai dologi jog” című mű második kötete várhatóan 2018-ban jelenik meg. A második kötet tematikáját tekintve a birtokjog, a dologi jogok jogügyleti úton történő átruházása és valamint a dologi védelmét biztosító jogvédelmi eszközök összeurópai elemzésével fog szolgálni.

A módszerben és mélységeiben is egyedülálló mű hiánypótló kiadvány a magánjog európai (európai uniós) feltárásának vonulatában. A művel kapcsolatban (valószínűleg inkább kritikaként) megfogalmazódott az a megállapítás, hogy a dologi jogot a német jog szemüvegén keresztül szemléli, mivel a terület átfogó, szigorú jelentéstartalommal bíró fogalmak mentén való rendszerezését követi.<sup>148</sup> Ez azonban két szempontból is kiegészítésre szorul. Egyrészt nincs szó arról, hogy a szerző a német magánjog intézményeit próbálná európai dologi jogi gondolkodásként álcázva az olvasóra erőltetni, mivel az összeurópai elemzés eredményeként számos német jogi intézmény tekintetében is inkább elutasító álláspontra helyezkedik (mint például az önálló zálogjog modelljének tekinthető telekadósság esetében). Másrészt a német jogi gondolkodás jegyeit hordozó megközelítés kritikája nem fedheti el azt, hogy a mű vitathatatlanul egy európai dologi gondolkodás alapkötetelként értékelendő, amely előmozdíthatja a dologi jog területét érintő összeurópai vita kialakulását, illetve intenzívebbé válását.

A mű a lábjegyzetekben kimerítő információkkal szolgál az egyes tagállamok dologi jogi szabályozásáról, így e vonatkozásban tájékozódási pont szerepét töltheti be. A kötet a hazai jogászközönség számára is hasznos forrásmű, gondolva itt különösen a jogalkalmazókra, akik egyre gyakrabban szembesülnek belső piaci tényállásokkal.

Szilágyi Ferenc  
tanársegéd (PPKE JÁK)

<sup>147</sup> VON BAR (2015a) i. m. 513. szjsz.

<sup>148</sup> Sjeff VAN ERP: *European Property Law as New Private Law?* [Európai dologi jog mint új magánjog]. JOTWELL (July 12, 2016) [reviewing Christian von Bar, *Grundfragen europäischen Sachenrechtsverständnisses. Juristenzeitung*, 70., 845. (2015)], <http://property.jotwell.com/european-property-law-as-new-private-law/>