„…Banki ingatlanok… 17000 hirdetés…” mutatja a keresőmotor. Álmaink otthonára rátalálni nem könnyű – ám megeshet, hogy az általunk vágyott ingatlan valamilyen korlátolt dologi joggal (banki jelzáloggal, vagy esetleg haszonélvezettel) terhelt. Ilyen esetben több kérdés is felmerülhet? Van-e akadálya a terhelt ingatlan megvásárlásának? Kinek milyen jogi lépéseket kell megtenni a megvásárláshoz? Van-e akadálya annak, hogy a banki jelzáloggal terhelt ingatlant banki hitel igénybevételével vásárolja meg a vevő? Megváltható vagy legalább korlátozható-e a lakást terhelő haszonélvezeti jog? Érdemes-e ilyen ingatlannal kereskedni? Milyen módon történjen az ilyen és ehhez hasonló jogi kockázatok árazása? Kinek és mit kell szavatolnia az ilyen vagyontárgyak közvetítésekor?

E kérdések, és a mögöttük álló érdekkörök legtöbbje a dologi jogi intézmények komplex világába kalauzolnak minket, és nyilvánvalóvá teszik: vagyoni viszonyaink rendezettsége szempontjából kulcsfontosságú dolgaink érdekállásának kiszámítható, szabályozott volta.

A Polgári Törvénykönyv Ötödik Könyve ezért részletesen szabályozza a dologi jogi kapcsolatokat. Az elnevezés némiképp félrevezető, hiszen a dologi jogviszonyok nem a személy és valamely dolog egymáshoz való viszonyát írják le, hanem a polgári jogi jogalanyok egymással szembeni polgári jogi jogait és kötelezettségeit – potenciális követeléseit – jelentik, valamely dologra, vagy vagyonértékű javakra tekintettel.

A dologi jogi szabályozás jogintézményei elsősorban azt a célt szolgálják, hogy a dolgokkal összefüggő jogviszonyok jogosultjai (pl. a tulajdonos, vagy egy útszolgalom jogosultja, vagy egy lakás használója) – jogi és/vagy ténybeli helyzetükben – védve legyenek más személyeknek a dolgaikra irányuló magatartásaitól, igényeitől, illetve, hogy a dologi jogoknak a törvény által elismert érdekállása legyen. A dologi jogi szabályozás ezen jellemzőjét nevezzük a dologi jog statikájának, és hívjuk a dologi jogot a vagyoni berendezkedés jogának is.

Nem áthidalhatatlan probléma tehát a – példánkban szereplő – nem tehermentes vagyontárgyak kereskedelme, megszerzése. Az azonban köztudomású, hogy az e szegmensben érdekelt kereskedők és befektetők az átlagosnál nagyobb szakértelemmel kell, hogy rendelkezzenek, a dologi jogi jogintézmények egymásrahatása tekintetében. Nemcsoda tehát, hogy a gazdasági jogi képzés is kiemelt figyelmet fordít a dologi jogi intézmények ismertetésére.

Mielőtt megismerkednénk a dologi jogi szabályozás alapintézményeivel érdemes figyelmet fordítani a törvényi szabályozás szerkezetére, hiszen már ebből is sokat lehet tanulni.

A szabályanyag három nagy részre osztható: a birtokra, a tulajdonjogra és a korlátolt dologi jogokra. E három közül a legjelentősebb jogintézmény kétségtelenül a tulajdonjog. A tulajdonjog ugyanis a legerősebb jogosítvány, teljes és kizárólagos jogi hatalom, amelynek csak jogszabály és mások jogainak védelme szabhatnak korlátot. A tulajdonos tehát dolgával bármit megtehet, amivel másokat nem sért, és amit a jogszabályok, hatósági intézkedések nem korlátoznak. A magántulajdon akár közhatalom általi, akár más személy általi indokolatlan korlátozását a törvény tiltja, és a tulajdon elleni jogtalan behatás vagy zavarás ellen a tulajdonvédelem különféle eszközeit intézményesíti. Mindemellett – természetesen – a tulajdonos saját akaratából maga is jogosult korlátozni, megterhelni vagy átruházni saját tulajdonát.

A tulajdonjog teljességéhez képest – a dologi jogi szabályozás másik pillére – a BIRTOK önmagában nem jogosít olyan teljeskörű és kizárólagos uralom gyakorlására, mint az – előzőekben bemutatásra került – tulajdonjog, ez inkább egy jog által elismert pozíció. A mindennapok gyakorlatában mégis a tulajdonjoghoz nagyon hasonlóan jelenik meg a külvilág – és sokszor még a birtokos számára is –, ami abból adódik, hogy a törvény a birtokosi pozíciót is igen széleskörű jogi védelemben részesíti. A legtipikusabb, iskolapéldaszerű birtokosi pozíció valamely dolog tulajdonos általi saját birtoklása. Számtalan olyan eset lehetséges azonban, amikor saját vagy más tulajdonjogától függetlenül is keletkezhet különféle birtokosi, albirtokosi pozíció, esetleg egész birtokosi láncolat is egyidejűleg.

A tulajdonjog és birtok összevetésénél fontos szempont, hogy a tulajdonjog jogkérdés, míg a birtok több esetben csak ténykérdés. A tulajdonnal járó jogok sajátosságai ugyanis csak akkor biztosítottak, ha a tulajdonos a tulajdonjog tárgyát a törvény által elismert tulajdonszerzési tényállással szerezte. A törvény által elismert szerzésmódokat a tananyag sorra veszi, és a tulajdonszerzési tényállások közül az átruházással, elbirtoklással, találással, örökléssel foglalkozik majd részletesebben. Amennyiben a tulajdonszerzésben hiba van, úgy tényszerűen létre jöhet a dolog feletti uralom, jogi megítélés szempontjából azonban a tulajdonhoz fűződő joghatásokat nem fogja kiváltani, a jog legfeljebb a birtokosra vonatkozó szabályok alapján tekint majd a helyzetre. .

Végül a dologi jogon belüli harmadik szabályozási pillér az ún. korlátolt dologi jogok köre. A korlátolt dologi jogok közé tartozik a zálogjog, a használati jogok, a szolgalom és a közérdekű

használat. Ezen jogokban közös, hogy a legtöbb esetben idegen dolgon állnak fenn, a tulajdonjog

önállósult részjogosítványait jelenítik meg, valamint időben behatárolt jogok.

Szemben a tulajdonjoggal, amely teljes hatalmat biztosít a dolog felett, a korlátolt dologi jog csak bizonyos vonatkozásokban ad a jogosultnak másokat kizáró, abszolút hatalmat. A korlátolt dologi jogokat másként teherjogoknak is nevezik, a tulajdonra kívülről ránehezedő, az abban foglalt egyes

jogosítványok gyakorlását akadályozó jogi jelleg miatt. Amikor tehát azt hangsúlyoztuk, hogy a dologi jogi szabályozás jogintézményei elsősorban azt a célt szolgálják, hogy a dolgokkal összefüggő jogviszonyok jogosultjai jogi és/vagy ténybeli helyzetükben – védve legyenek más személyeknek a dolgaikra irányuló magatartásaitól, igényeitől, akkor arra is gondolunk, hogy a törvénynek egy-egy korlátolt dologi jog jogosultjának magával a tulajdonossal szemben is védelmet kell biztosítania a használati jog, a haszonélvezeti jog vagy – adott esetben – a jelzálogjog biztosította jogok védelme érdekében.