

**HASZONÉLVEZETI
JOG**

Dr. Harsányi József

HASZONÉLVEZETI JOG

A haszonélvezeti jogról a még hatályos Polgári Törvénykönyv passzusai rendelkeznek.

A haszonélvezeti jog pénzben kifejezhető vagyoni értékű jog. Jogosultja más tulajdonában lévő ingatlan feletti rendelkezési joggal bír.

Az állag tulajdonos csak annyiban rendelkezik ingatlana felett, amennyi jogot, a haszonélvező átad. Ha nem ad át jogot, akkor a tulajdonos ingatlana passzív vagyon.

A haszonélvezet létrejöttének három forrása van:

- Örökléssel kapcsolatos özvegyi jog.
- Haszonélvezeti jog vétel, vagy haszonélvezeti joggal terhelt ajándékozás.
- Haszonélvezeti jog alapítása.

1./ A leggyakoribb sajnos valamelyik szülő távozásával, örökléssel megszerzett haszonélvezeti jog.

A még hatályos törvényes öröklés rendje szerint az elhunyt szülő után – leszámazói – gyermeke, gyermekei örökölnek. A hátra maradt házastárs haszonélvezeti jogot örököl. (Ha nincs leszámazó, mindent a házastárs örököl, azért ez esetben a tárgyalt haszonélvezetnek nincs jogalapja).

A haszonélvező, - amit a magyar nyelv olyan szépen fejez ki – szedi a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan hasznait és élvezi gyümölcseit. A törvény ezzel az intézkedéssel kívánta az özvegy – megközelítően – a korábbi életkörülményeit biztosítani.

Természetesen az özvegy szülő anyagi helyzetétől és az örökös gyermek körülményeitől, a szülő gyermek kapcsolatától függően, akár teljes, vagy korlátozott rendelkezési jogot átadhat, ugyanakkor az örökösök is jogosultak bírói úton kérni a haszonélvezeti jog korlátozását, ha a vagyon nagysága nem indokolja a teljes rendelkezési jog ténytartását. Nem kérhető a korlátozás a lakásra, függetlenül attól, hogy milyen a lakás nagysága.

A Ptk. örökléssel kapcsolatos várható változások:

A jogalkotó abból a tényből kiindulva, hogy az örökséggel megszerzett vagyon, általában passzív vagyon, a tulajdonos életvitelének javítása érdekében korlátozza az özvegy szülő haszonélvezeti jogát, ezt a jogot csak az özvegy

szülő által lakott lakásra – házra – tartja fenn, változatlanul függetlenül annak nagyságától.

A jogalkotó természetesen nem akarja az özvegyet rosszabb helyzetbe hozni, ezért az özvegy is rendelkezi fog öröklési joggal egy sorban az örökös gyermekekkel, egy gyermekre jutó részt örököl (az örökség eggyel több részre oszlik).

Az örökös gyermek, bár rendelkezni fog megörökölt ingatlana felett, de ez az ingatlan vagyon kisebb lesz, mint korábban, csak az özvegy haszonélvezeti jog öröklése esetén.

A nagy számok törvényében, majd megöröklí, a megnövekedett apai, vagy anyai részt, de ez az öröklés még nem biztos.

Az özvegy számára szükség lehet az önmagáról való gondoskodás, szerződéses formájára, tartási, öröklési, vagy életjáradék szerződés kötésére, hogy legyen aki betegségében, elesettségében ápolja, vagy szüksége lesz a vagyonra, pl. idősök otthonában való elhelyezésre.

A haszonélvezeti jog csak az általa lakott lakásra való korlátozás ellensúlyozására kapott öröklési jagon túl, kedvezmény, hogy a lakás feletti haszonélvezeti jogát - a jelenleg még hatályos joggal szemben – nem veszi el, akkor sem, ha esetleg újabb házasságot köt.

A várható törvényi változás pozitív az örökösök számára, mert rendelkeznek örökségük felett, és biztosítja az özvegy anyagi biztonságát is.

2./ A haszonélvezeti jog létrejöttének másik gyakoribb formája a jog vétele. Vesz a gyermekeinek a családalapításra tekintettel, egy lakást.

A jogügylet tulajdonképpen burkolt ajándékozás, de vevőként a szerződésben a gyermeke jelenik meg, a szülő haszonélvezeti vevőként szerepel, de ez a jog passzív jog lesz, hisz teljes rendelkezési jogot ad át. A haszonélvezeti joggal való megterhelés csupán remélt biztonságot nyújt a burkolt ajándékozó szülőnek, hogy a gyermeke az ingatlant fiatalos meggondolatlansággal el ne idegeníthesse.

Ugyan ez a meggondolás vezeti a szülőt, ha egy már meglévő ingatlanát adja jogilag is tényleges ajándékul haszonélvezeti joggal terhelten – ahogy köznapri nyelven mondani szokták, rá teszi a haszonélvezeti jogot.

Az ajándékozó szülő elvárásával szemben a joggal való megterhelés nem abszolút biztosíték, mert az ingatlan a haszonélvező szülő beleegyezése nélkül is eladható, természetesen a haszonélvezeti jog sérelme nélkül. Ez esetben az ajándékozó passzív joga, aktív lesz és élni fog haszonélvezeti jogával, rendelkezési jogát nem fogja átadni a vevőnek. (Csak jó pénzü befektető élhet ilyen lehetőséggel).

3./ A harmadik forrása a haszonélvezeti jog létrejöttének a haszonélvezeti jog alapítása, akár holtig tartóan, akár bizonyos időre adott hozzájárulással. Az előfordulás pl. ha a magára maradt szülő költözik gyermeke házába, vagy ház részébe, vagy az életjársi kapcsolatnál, az életjárs biztonsága érdekében járul hozzá ahhoz, hogy tulajdonára bejegyezzék a haszonélvezeti jogot az alapító okiratot földhivatalhoz be kell nyújtani, hivatalossá és jogszerűvé kell tenni.

A haszonélvezeti jog, mit vagyoni értékű jog értéke.

Minél fiatalabb korban szerez valaki haszonélvezeti jogot, annál értékesebb számára a jog, mert még hosszú évtizedekig élhet jogával, szedi a vagyon hasznait és gyümölcseit. Az életkor előre haladtával a várható haszon szedés rövidebb, amelyet a szorzó csökkenése határoz meg.

A haszonélvezettel tethelt ingatlan értékesíthető, a haszonélvezeti jog, az állagtulajdonos részéről megváltható rendelkezési joga megszerzése érdekében.

A haszonélvezőt megillető összeg, mint az ingatlan egy huszad része függ a jogosult életkorától.

Ha a jogosult 25 évesnél fiatalabb, akkor a szorzó 10-es.

Ha a jogosult 25-50 éves, akkor a szorzó 8-as.

Ha a jogosult 51-65 éves, akkor a szorzó 6-os.

Ha a jogosult 65 év feletti, akkor a szorzó 4-es.

Pl.: Eladásra kerül, egy 10 milliót érő társasházi lakásingatlan.

10 MFt egy huszad része $10.000.000/20 = 500.000,-$ Ft

A haszonélvezőt megillető összeg a szorzó sorrendjében:

-	500.000,- Ft x 10 = 5.000.000,- Ft
-	8 = 4.000.000,- Ft
-	6 = 3.000.000,- Ft
-	4 = 2.000.000,- Ft.

Amennyiben az ingatlant több haszonélvező joga terheli, a számítás akkor is csak egyszeri, alapösszeg a forgalmi érték egy huszad része, de az alkalmazandó szorzó a legifjatalabb haszonélvező szorzója a jó.

