

DÚL JÁNOS*

Töredékek a vagyongazdálkodási jog szabályozásának változásaiból

I. Bevezetés

Szabó Imre professzor úr 70. születésnapjára készülõ ünnepi kötetbe szánt tanulmányomban egy sajátos jogintézménnyel, a magánjogi és közjogi elemekkel egyaránt átszõtt vagyongazdálkodási jog szabályozásával és változásaival foglalkozok.

Rõgzíteni kell azt, hogy a hatályos szabályok szerinti vagyongazdálkodási jog hosszú folyamat eredményeként jött létre, amelynek eredõjét az „egységes és oszthatatlan” állami tulajdonon fennálló gazdálkodási jogban kell keresni. A rendszerváltozást követõen a korábbi gazdálkodási jog is átalakult, hogy a piacgazdaság követelményeihez lehessen igazítani az állami tulajdonnal kapcsolatos szabályozást. A létrejövõ vagyongazdálkodási jog a köz tulajdonának eltérõ szegmenseiben eltérõ idõpontban „bukkant fel”, és nem is volt mindig azonos tartalmú.

II. A vagyongazdálkodási jog és a vagyongazdálkodási szerzõdés fogalma

A vagyongazdálkodási szerzõdésnek nincsen teljesen egzakt fogalma, a nemzeti vagyongazdálkodási törvény (Nvt.) 11. § (8) bekezdése határozza meg a vagyongazdálkodási jogok fontosságát és kötelezettségeit. Erre alapozva megítélésom alapján a vagyongazdálkodási szerzõdés esetében egy olyan jogviszonyról van szó, amelynek keretében a tulajdonosi joggyakorló az állam, illetve a helyi önkormányzat tulajdonába tartozó vagyont bízta rá a Nvt. szerinti vagyongazdálkodásra a szerzõdésben meghatározott idõre vagy feltétel bekövetkezéséig, azaz a tulajdonosi jogok gyakorlását és a tulajdonosi kötelezettségek teljesítését engedi át, amelynél fogva a vagyongazdálkodást megilletik a tulajdonosi jogai, illetve terhelik a tulajdonosi kötelezettségei, amennyiben jogszabály vagy a vagyongazdálkodási szerzõdés eltérõen nem rendelkezik, azonban a rendelkezés joga a Nvt. szerinti korlátozott mértékben illeti meg. A vagyongazdálkodási kötelezõ a vagyontárgy állagának megõvására, jó karbantartására, mûködtetésérõl gondoskodni, jogszabályban és szerzõdésben elõírt más kötelezettségét teljesíteni, valamint a vagyontárgyat a Nvt.-ben és a szerzõdésben meghatározott célnak megfelelõen használni, a vagyongazdálkodási szerzõdés megszûnése

* tudományos segédmunkatárs, NKE Államtudományi és Nemzetközi Tanulmányok Kar, Civilisztikai Tanszék

esetén pedig a vagyonnevelésbe vett/kapott tárgyat visszaszolgáltató, valamint azzal elszámolni.¹ A vagyonnevelési jog pedig a nemzeti vagyonnal összefüggő vagyonnevelési szerződésen vagy törvényi kijelölésen alapuló korlátolt dologi jog.

III. A vagyonnevelési jog minősítéséről

A vagyonnevelési jog rendkívül erős közjogi és magánjogi gyökerekkel bír, a vagyonnevelési jogot létrehozó vagyonnevelési szerződés vegyes jogági szerződésnek tekinthető,² ugyanakkor nem mondható el az, hogy vagy a magánjog, vagy a közjog dominálna e jogintézménynél: amennyiben bármely magánjogi elemét elveszjük, a közjogi rész már-már értelmezhetetlen; ha a közjogi elemet távolítjuk el, akkor pedig a vagyonnevelési szerződés ebbéli formájában elveszíti a létjogosultságát, és egy, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) nem szabályozott, sajátos jogviszonnyá válna.

A lényeges polgári jogi vonások közül kiemelendő az, miszerint önmagában a vagyonnevelés megbízási jelleggel bír, ezt kívánja érzékeltetni a fogalomban szereplő „rábízás”; ez az elem a megbízási szerződés Ptk.-beli fogalmában is megjelenik.³ Ezt a jelleget a BDT2004. 1052. eset is alátámasztja, ám a kifejezések kétséget nem kizáró használata miatt az önkormányzat tulajdonában álló helyiséget kezelő gazdálkodó szervezet és az önkormányzat közötti, a tényállásban kifejtett jogviszonyt nem lehet pontosan megítélni: a döntés elvi tartalmát megragadó mondatban⁴ megbízási szerződés szerepel (a helyzet összetettebbé válik azzal, hogy még a kezelés szót is említi), míg a tényállás ismertetése során az szerepel, miszerint „[j]elen esetben az önkormányzat vagyonának kezelésére megbízási típusú szerződés jött létre”. A megbízási szerződés és a megbízási típusú kezelési szerződés közés⁵ azonban nem lehet egyenlőségjelet tenni.

A polgári jogi szempontú megközelítési lehetőség a jogirodalomban is megjelent, így például a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) egyik kommentárjában. Így többek között a vagyonnevelő felelőssége az önkormányzattal szemben annak megfelelően alakul, hogy a szerződés visszerthes vagy ingyenes volt-e: a vagyonnevelő a kötelezettségeinek megszegéséért a szerződészegésért való

¹ A vagyonnevelési szerződéssel kapcsolatos fogalmi megközelítéseket részletesen lásd: DÚL JÁNOS: *A vagyonnevelési szerződés fogalmáról*. Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás 2019/4. 46–79. pp.

² A szerződések osztályozása során Papp Tekla rendszerét veszem alapul, lásd: PAPP TEKLA: *Atipikus szerződések*. HVG-ORAC. Budapest, 2019. 33–51. pp.

³ Ptk. 6:272. § [Megbízási szerződés] Megbízási szerződés alapján a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására, a megbízó a megbízási díj megfizetésére köteles. (Kiemelés a szerzőtől.)

⁴ BDT 2004. 1052. Az önkormányzat tulajdonában álló helyiség bérlőjével szemben a helyiséget megbízási szerződés alapján kezelő gazdálkodó szervezet a helyiség kiürítése iránt nem jogosult perindításra.

⁵ Lásd például a Ptk. Hatodik Könyvének XVI. Címét, amely a megbízási típusú szerződéseket szabályozza, annak alaptípusaként a megbízási szerződést, ezt követi a bizományi szerződés, a közvetítői szerződés, a szállítmányozási szerződés és a bizalmi vagyonnevelési szerződés.

kártérítési felelősség általános szabályai szerint felel a tulajdonossal szemben; ha a vagyonkezelő feladatát ellenszolgáltatás nélkül látja el, felelősségére az ingyenes szerződések megszegéséért való kártérítési felelősség szabályait kell alkalmazni.⁶

IV. A vagyonkezelői jog változásai

1. A kezelői jog és a vagyonkezelői jog

A kezelő gyakorolta a tulajdonost a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat, és teljesítette a tulajdonos ilyen kötelezettségeit. A kezelő állami szerv a polgári jogi kapcsolatokban tulajdonosi minőséget nyert, de a tulajdonjog tárgyain irányító hatalmat gyakorló államhoz fűződő kapcsolata folytán „irányított tulajdonos” volt.⁷ Havassy Sándor gondolatai szerint: „A kezelői jog tartalma évtizedről évtizedre átalakult, terjedelme pedig az egyszerű birtokjogtól a „majdnem igazi” tulajdonjogig terjedt.”⁸ Az idézet jól megragadja azt a folyamatos változást, amit a kezelői joggal kapcsolatos 17/1992. (III. 30.) AB határozat is megfogalmazott: a „kezelői jog” kategóriája a korábbi magyar jogrendszer terméke. A rendszerváltást megelőző jogrendben a tulajdoni felfogás tekintetében, bár különböző időszakokban eltérő módon, de mégis a társadalmi tulajdon a meghatározó, ezen belül pedig az állami tulajdon szerepe volt (...).⁹

A kezelői jog sajátos átmenetét észlelhetjük az önkormányzatok tulajdonszerzésével összefüggésben. A korábbi önkormányzati törvény, az 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) hatálybalépésével az ex lege tulajdonszerzés egyik esete volt az, amikor a tanács kezelésében lévő ingatlan tulajdonjogát az önkormányzat megszerezte. Egy eseti döntés is rögzítette: a tanács állami szerv volt, ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, csupán állami tulajdon kezelője lehetett, ehhez képest a jogutód önkormányzatnak az állami tulajdonban lévő vagyontárgyat lehet a vonatkozó törvényi rendelkezések szerint tulajdonába adni.¹⁰ A törvény erejénél fogva a korábban a tulajdonosi jogok gyakorlására feljogosító és kötelezettségek teljesítésére kötelező kezelői jog helyébe a tulajdonjog került.

Petrik Ferenc a hatályos vagyonkezelői jog időállapotát közvetlenül megelőző időszak szabályozásának tükrében (ez a későbbiekben jelentőséggel fog bírni) írt arról, miszerint a kezelésbe, a vagyonkezelésbe adás a dolog feletti tulajdonosi jogosítványok szinte teljes körének átengedését jelentette. A kezelői jog ugyan a régi Ptk.-ból, az 1959.

⁶ VÉRTESY LÁSZLÓ: *A helyi önkormányzatok gazdasági alapjai*. In: Magyarázat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényhez. Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó. Budapest, 2015. 34. p. https://www.researchgate.net/publication/333001083_A_helyi_onkormanyzatok_gazdasagi_alapjai_Motv_VI_fejezet_-_The_economic_foundations_of_local_governments (Letöltés dátuma: 2021. 06. 28.)

⁷ GELLÉRT GYÖRGY (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez (archív)*. Harmadik Rész A tulajdonjog <https://uj.jogtar.hu/#doc/db/312/id/A08Y2649.KK/> (Letöltés dátuma: 2021. 06. 28.)

⁸ HAVASSY SÁNDOR: *A nemzeti vagyonról szóló törvény alkalmazásának gyakorlati kérdései*. Új Magyar Közigazgatás 2012/11. 50. p.

⁹ 17/1992. (III. 30.) AB hat., ABH 1992, 104, 105.

¹⁰ KGD 1995. 134. E kérdéskörrel összefüggésben lásd még: IMRE MIKLÓS: *Önkormányzati tulajdonszerzés a rendszerváltás után*. In: Patyi András – Lapsánszky András (szerk.): *Rendszerváltás, demokrácia és államreform az elmúlt 25 évben*. Ünnepi kötet Verebélyi Imre 70. születésnapja tiszteletére. Wolters Kluwer Kft. Budapest, 2014. 246–247. pp.

évi IV. törvényből kiiktatásra került (lásd még a következő pontot), de más törvényekben (például a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvényben) tovább él, illetőleg – álláspontját folytatva – az intézmény pótlására több, tisztázatlan tartalmú, de hasonló jogintézmény bevezetésére került sor. Ilyen volt a régi Ptk.-ban szabályozott állami tulajdon „megbízásos használata” (rég Ptk. 174. §; lásd a 2. pontot). *Petrik* szerint nem nehéz felismerni, hogy itt a kezelői (vagyonkezelői) jog intézményének megfelelő használatról van szó.¹¹

A 2000-es években több olyan bírósági eset volt, amelyeknek a tárgya a kezelői jog és a vagyonkezelői jog volt. Ezekben az ügyekben az ingatlan-nyilvántartásban a felperes fel szerette volna tüntetni az ingatlanon fennálló vagyonkezelői jogát, más személy azonban már be volt jegyezve kezelőként. A Legfelsőbb Bíróság meglátása rendre az volt, miszerint a töröltetni kívánt kezelői jog és a vagyonkezelői jog egymással jelentősen megegyeznek, a bejegyzett kezelői jog a hasonló tartalmú vagyonkezelői jog egyidejű bejegyzését kizárja (ezekben az ügyekben nem is volt lehetőség arra, hogy a kezelőt töröljék a nyilvántartásból).¹²

A kezelői joggal összefüggő kérdések nem veszítettek sokat aktualitásukból: sporadikusan különféle helyeken még napjainkban is felbukkan ez a jogintézmény, ennek alátámasztására érdemes idézni azt a közterület használati hozzájárulással összefüggő ítéletet, amely szerint a perbeli ingatlanon kezelőként még a X. Ker. Tanács VB. Műszaki Osztálya volt bejegyezve;¹³ vagy a termelészövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvény 2. §-át, amely alapján az állam tulajdonát képező földrészleten az ingatlan-nyilvántartásban volt állami gazdaság javára bejegyzett kezelői jog e törvény erejénél fogva szűnik meg, ezzel együtt mintegy a korábbi ideológiai időszak végleges lezárását jelenti egy bizonyos kontextusban.

2. A régi Ptk. 1991. évi módosítása és a privatizáció egy aspektusa

A Polgári Törvénykönyv módosításáról szóló 1991. évi XIV. törvény igazította korábbi magánjogi kódexünket a rendszerváltást követő időszakhoz azon jogszabályi rendelkezések (kifejezések, szakaszok) megváltoztatásával, amelyek egyértelműen „át voltak itatva” a rendszerváltás előtt irányadó ideológiával. Ennek következtében módosították a téma szempontjából releváns fejezet „Az állami szocialista tulajdon kezelése” címét „Gazdálkodás az állami tulajdonnal” címre, a régi Ptk. 174-175. §-a pedig az alábbiakra változott: a kizárólag állami tulajdonban álló dolog birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát az állam – törvényben szabályozott módon – másnak átengedheti. Az állam az egyes vagyontárgyait másra bízhatja, ebben az esetben – a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően – ez utóbbi gyakorolja a tulajdonost a polgári jogi kapcsolatokban megillető jogokat, és teljesíti a tulajdonos ilyen kötelezettségeit.¹⁴ A korábbi fejezet 176. §-át úgy

¹¹ PETRIK FERENC: *Tulajdonjogunk ma. A dologi jog mai érvényében*. HVG-ORAC. Budapest, 2007. 42–43. pp.

¹² BH 2008. 55., KGD 2008. 16., KGD 2008. 42., KGD 2008. 133. A tartós földhasználati joggal kapcsolatban lásd még: BH 2005. 38.

¹³ Kúria Kfv. 37.840/2019/8. sz. (forrás: www.birosag.hu).

¹⁴ A régi Ptk. 174-175. §-ainak 1991. június 9-től 2014. március 14-ig hatályos időállapota.

helyezték hatályon kívül, hogy új rendelkezést nem építettek helyébe. A már említett megbízási jelleg abban is tetten érhető, hogy a korábbi kezelésbe adás helyett maga a régi Ptk. is a rábízás kifejezést használta („másra bízhatja”). A Ptk. ilyen jellegű és tartalmú szabályt nem tartalmaz.

Ahogy azt a Kúria is megjegyezte az EBH 2012. P.13. számú határozatban, a kezelői jog intézményét az 1959. évi IV. törvény 1991. évi XIV. törvény 12. §-ának rendelkezésével és 15. § (3) bekezdésével történt módosítása nem szüntette meg. A kezelői jog megszűnése (és átalakulása vagyongazdálkodási joggá) ágazonként eltérő időpontban, egy folyamat eredményeként történt meg. Habár a régi Ptk. e módosítása az állami vagyonnal való szabadabb gazdálkodást lehetővé tette, nem rendelte el a kezelői jog intézményének megszüntetését.

Összefoglalva elmondható, miszerint a régi Ptk.-nak a kezelői jogra vonatkozó rendelkezéseit hatályon kívül helyezték, más törvényekben és a gyakorlatban az intézmény azonban tovább élt. Hosszú várakozás – és az ezt kísérő jogbizonytalanság – után 1996-ban született meg a kincstári vagyongazdálkodás törvényi szabályozás, ami az állami tulajdon kezelői jogát váltotta fel.¹⁵

A régi Ptk.-hoz írt Nagykommentár alapján a „másra bízás” intézményének fogalmilag megfelel az a hasznosítási forma is, amelyet az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyongazdálkodásról szóló, többször módosított 1995. évi XXXIX. törvény szabályoz.¹⁶ Eszerint – a vagyongazdálkodás időleges hasznosítása végett – az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. (ÁPV Rt.) jogosult vagyongazdálkodási szerződést kötni, amiben az ÁPV Rt. az őt megillető tulajdonosi jogok egy részét vagy egészét átruházhatja a vagyongazdálkodóra.¹⁷ Ez a szerződésfajta azonban nem egységes jellegű, egyesek (pl. a megbízási jellegűek) nem hoznak létre dologi jogviszonyt, mások a vagyongazdálkodót kvázi tulajdonosi pozícióba helyezik.¹⁸

3. A 2005. évi XCII. törvény újításai

A régi Ptk. és a kapcsolódó jogszabályok azonban kizárólag az állam vonatkozásában szabályozták a vagyongazdálkodást; csak a 2005. évi XCII. törvénnyel, az Ötv., az akkor hatályos államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (régóta Áht.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) módosításával lehetett létrehozni az önkormányzati vagyongazdálkodással összefüggésben.¹⁹ A vagyongazdálkodási szerződést mint szerződéstípust már korábban is használta az önkormányzati szféra, mivel azonban nem volt jogszabályban meghatározva, az egyes szerződések tartalma rendkívül eltérő volt.²⁰

¹⁵ GELLÉRT. Lásd még: SALAMONNÉ SOLYMOSI IBOLYA: *Hogyan lesz az ingatlan kezelői jogából társasági tulajdon?* Magyar Jog 1992/4. 212–216. pp.

¹⁶ A törvénnyel kapcsolatos egyes problémákat mutat be Zombori Zoltán. Lásd: ZOMBORI ZOLTÁN: *A privatizációs törvény néhány ellentmondása.* Gazdaság és Jog 1996/1. 9–11. pp.

¹⁷ Vö. különösen 1995. évi XXXIX. törvény 62–66. §§.

¹⁸ GELLÉRT. Bővebben lásd: SÁRKÖZY TAMÁS: *A korai privatizációtól a késői vagyontörvényig. Az állam tulajdonosi jogának fejlődése.* HVG-ORAC. Budapest, 2009. 151–183. pp.

¹⁹ Az Ötv.-beli és régi Áht.-beli, valamint a MÖtv. szabályozásának összehasonlítására vagyongazdálkodási szempontból lásd még: MOGYORÓSI SÁNDOR: *A vagyongazdálkodási jog a helyi önkormányzatok életében.* Jegyző és Közigazgatás 2014/4. 16–18. pp.

²⁰ A 2005. évi módosítások összefoglalására lásd még: *Önkormányzati fizetek 39. Az önkormányzati vagyongazdálkodás időszerei kérdései.* SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Rt. Budapest, 2006.

A 2005. évi XCII. törvény következtében részletesen szabályozták az önkormányzati vagyonnal kapcsolatban a vagyongazdálkodási szerződést, illetve a vagyongazdálkodói jogot, részletesebben, mint azt a hatályos törvények rendezik. Az Ötv. és a régi Áht. adta a vagyongazdálkodás alapjait, míg az Inyvtv. módosításával az vált lehetővé, hogy a tulajdoni lap II. részére az önkormányzati vagyongazdálkodás körébe eső ingatlan vagyongazdálkodóját bejegyezzék, addig ugyanis az ingatlan-nyilvántartásba – miután jogszabályi szinten csak az állam tulajdonában álló dolgokkal kapcsolatban létezett vagyongazdálkodói jog – az állami ingatlanok vagyongazdálkodóját lehetett bejegyezni.

E módosító törvény indokolása kiemelte, miszerint az önkormányzati tulajdon védelmének érdekében az önkormányzatok részére indokolt lehetővé tenni – a régi Áht. kincstári vagyongazdálkodásra vonatkozó szabályaihoz hasonlóan – a vagyongazdálkodói jog intézményének alkalmazását. A vagyongazdálkodói jog azt biztosítja, hogy az önkormányzat a tárgyi eszközök tulajdonát megtartva, a közfeladat ellátását önkormányzati szektoron kívüli más gazdálkodó szervezetre, azaz a vagyongazdálkodóra oly módon bízta, hogy az a vagyongazdálkodási szerződés alapján a vagyont birtokolhatja, használhatja és hasznosíthatja. Ezzel megvalósul az önkormányzati vagyongazdálkodás védelme.

Az indokolás alapján ez a jogintézmény az általános polgári jogi normák közé tagolódik be, kötetlen jogi szerződésként kívánja szabályozni azzal a különbséggel, hogy nem a polgári jogi kódexben helyezte el a részletszabályokat. Ezt az az indokolásbeli állítás támasztja alá, miszerint a módosítással a régi Áht. 105/B. §-ában a vagyongazdálkodói jog megteremtésének alapját képező vagyongazdálkodási szerződésnek minden lényeges előírását tartalmazza, melyet a *polgári jogi szerződés általános tartalmi kellékein* túlmenően a vagyongazdálkodói szerződés megkötésénél figyelembe kell venni.

V. A vagyongazdálkodói jog szabályozásának hatályos rendszere

A vagyongazdálkodói jog a hatályos jogszabályi környezetben a nemzeti vagyongazdálkodás állhat fenn, amely magába foglalja az állami és a helyi önkormányzati vagyongazdálkodást. A Nvt. 11. §-a adja meg a közös szabályokat, majd a többi releváns jogszabály a két vagyongazdálkodási körre eltérő rendelkezéseket állapít meg.

Az állam vagyongazdálkodásával és annak vagyongazdálkodásával összefüggésben az állami vagyongazdálkodásról szóló 2007. évi CVI. törvényen túl annak végrehajtási rendelete, az állami vagyongazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet több részletes rendelkezést állapít meg, alapvetően a vagyongazdálkodói jogait és kötelezettségeit taglalják e rendelkezések.

A Möt. 109. §-a szabályozza az önkormányzati vagyongazdálkodással összefüggő vagyongazdálkodói jogot és vagyongazdálkodási szerződést, viszonylag részletesen, tizenkét bekezdésben, emellett önkormányzati rendeletet is kell alkotni. A rendeletalkotási kötelezettség a Möt. 143. § (4) bekezdéséből fakad, ugyanis felhatalmazást kapott a helyi önkormányzat képviselő-testülete, hogy rendeletben határozza meg azon vagyongazdálkodási elemeket, amelyekre a helyi önkormányzat vagyongazdálkodói jogot létesíthet, továbbá a vagyongazdálkodói jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyongazdálkodás ellenőrzésének szabályait.²¹

²¹ Möt. 143. § (4) bek. i) pontja.

Mindezek mellett nem szabad elfeledkezni a Ptk.-ról sem, ugyanis több olyan rendelkezés található meg az említett jogszabályokban, amelyek a Ptk. tükrében fognak megfelelő értelmezést nyerni.

A vagyonkezelői joggal kapcsolatos hatályos jelentősebb, általános jellegű jogszabályokat ábrázolja az 1. sz. táblázat.

1. sz. táblázat

A vagyonkezelői jogra irányadó főbb jogszabályok

<i>Állami vagyon</i>	<i>Helyi önkormányzat vagyona</i>
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény	
Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény	Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény	
Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet	A helyi önkormányzatok (vagyon)rendeletei

Forrás: saját szerkesztés

VI. Összefoglaló gondolatok

A vagyonkezelői jog komplexitását nemcsak önmagában a jogszabályokban foglalt rendelkezések összetettsége, hanem az irányadó jogszabályok száma is alátámasztja, és arról sem szabad megfeledkezni, hogy a tanulmányban vázoltakon túl egyes vagyontárgyak vagyonkezelésével kapcsolatban még további, speciális szabályok is léteznek, amelyek vagy eltérítik az általános rendelkezéseket, vagy azokat kiegészítik.

A kezelői jog elemzése önmagában további tanulmányok témáját is tudja szolgáltatni; vagyonkezelői joggá lassú, időnként szervesen transzformálódásának aktualitása vitathatatlan, holott az alapul fekvő rendelkezések jogrendszerünkben való kiiktatása már az 1990-es években megkezdődött. Búvápatakként leginkább az ingatlan-nyilvántartásban tűnik fel, és az átlátható, a valós állapotokat tükröző, a közhitelességet megfelelően szolgáló ingatlan-nyilvántartás rendezése szempontjából mindenféleképpen érdemes időről időre e jogintézménnyel foglalkozni, annak valós jogi természetét az időközben bekövetkezett változásaival együtt feltérképezni, hogy a szükséges módosításokat el lehessen végezni.