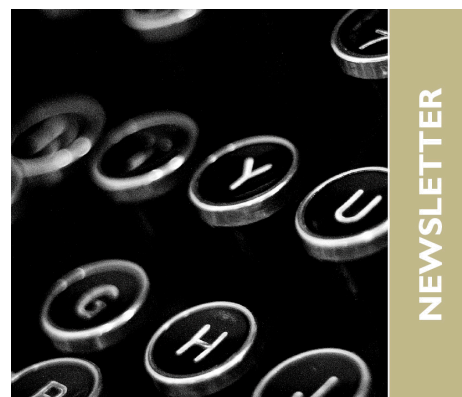


Salans Hírek

2010. április



NEWSLETTER

Alkotmányellenes az építési vállalkozó Ptk. 402. § szerinti jelzálogjoga

Az építési vállalkozóknak 2007. július 7-e óta volt arra lehetőségük, hogy díjkövetelésük biztosítékaként jelzálogjogot jegyeztessenek be a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlan terhére.

A rendelkezés célja a vállalkozói körbetartozások elkerülése volt, amit az Alkotmánybíróság határozatának indokolásában – mint közérdek védelmét – az Alkotmánnyal összeegyeztethető célnak talált, ugyanakkor a Ptk. által alkalmazott megoldást a megrendelők tulajdonhoz való jogát alkotmányellenesen aránytalanul korlátozónak minősítette.

Mindamellett, hogy az Alkotmánybíróság határozata maga kimondja, hogy a hivatkozott jogszabályhelyek jogbizonytalanságot eredményeztek, hiszen alkalmazási körük sem időben, sem tárgyában nem volt egyértelmű („bizonytalan, hogy csak a jogszabály hatálybalépését követően megkötött építési szerződésekben, vagy a már korábban megkötött szerződésekben is alkalmazandóak-e”) és a „díjkövetelés” fogalma sem tisztázott, az Alkotmánybíróság határozata nem orvosolja teljes egészében a fennálló jogbizonytalanságot, tekintettel arra, hogy a Ptk. 402. § (2) és (3) bekezdését a határozat kihirdetésének hatályával és nem visszamenőleg semmisítette meg.

Ennek megfelelően a 2010. március 31-e után kötött építési szerződésekből eredő díjkövetelések esetén már nincs lehetősége az építési vállalkozónak ilyen jelzálogjog bejegyzésére. Kérdéses marad viszont, hogy a megsemmisítés hatálya előtt kötött építési szerződések esetében van-e még továbbra is lehetőség a jelzálogjog bejegyzetésére.

Megjegyezzük, hogy 2011. január 1-jétől előreláthatólag újra bejegyezhető lesz jelzálog az építési vállalkozók javára, mivel az új Ptk. jelenleg elfogadott szövege, amely lényegében a megsemmisített rendelkezéssel azonos rendelkezést tartalmaz, előreláthatólag akkor lép hatályba, és ezen új jogszabályhelyről az Alkotmánybíróság nem rendelkezett.

A Magyar Köztársaság Alkotmánybírósága 35/2010. (III. 31.) határozatában kimondta, hogy alkotmányellenes a Ptk. 402. § (2) és (3) bekezdése, amely alapján az építési vállalkozó jelzálogjogot jegyezhetett be az ingatlan-nyilvántartásba a megrendelő ingatlanán díjkövetelése erejéig, és 2010. március 31-i hatállyal megsemmisítette ezen törvényi rendelkezéseket.

További információért, kérjük, lépjen kapcsolatba:

dr. Kővári Judit
T: +36 1 880 6101
E: jkvari@salans.com

dr. Gerendás Anna
T: +36 1 880 6127
E: agerendas@salans.com

Kővári Tercsák Salans Ügyvédi Iroda
Váci út 1-3. WestEnd „A” torony 5. em.
Budapest
1062
T: +36 1 880 6100
F: +36 1 880 6199
E: budapest@salans.com
www.salans.com

This newsletter does not constitute legal advice with respect to any matter or set of facts and may not be relied upon for such purposes. Readers are advised to seek appropriate legal advice before entering into any transaction, making any determination or taking any action related to matters discussed herein. No part of this newsletter may be copied or quoted without the prior written consent of Salans.
©2010. All rights reserved.