

Alkotmánybíróság

1015 Budapest
Donáti u. 35-45.

ALKOTMANYBIROSAG	
Ügyszám: IV/3506-2/2021	
Érkezett: 2021 NOV 09. <i>E-mail</i>	
Példány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: 1 db	1

Ügyszám: IV/3506-1/2021.

Tisztelt Alkotmánybíróság!

Az Alkotmánybíróság fenti ügyszám alatti, hiánypótlásra vonatkozó felhívása alapján – melynek kézhezvételére 2021. október 7-én került sor - Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény 27. § alapján az alábbi

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő.

Határozott kérelem az Alkotmánybíróság döntésére:

Kérem a **tisztelt Alkotmánybíróságot**, hogy állapítsa meg a megsemmisíteni kért, a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatása iránt indított perben

- a) a Budapest II. és III. kerületi Bíróság által meghozott 15.P.20.189/2020./21. számú elsőfokú és
- b) a Fővárosi Törvényszék által meghozott 52.Pf.632.316/2021/7. számú másodfokú,

keresetet elutasító ítéletek alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg az alábbi indokolásra tekintettel:

Generálkivitelezési Szerződés („**Szerződés**”) alapján a Generálkivitelező 2019-ben közel 100 %-os készütségben megépítette a Megrendelő számára a Szerződés szerinti lakóházat. A lakóházba – mint a Generálkivitelező jogszerű birtokában lévő, zárt, őrzött építési munkaterületre - a munkálatok befejezése előtti napokban a Megrendelő a vállalkozói díj megfizetése nélkül egy éjszaka a családtagjaival behatolt és beköltözött.

A Generálkivitelező az általa megépített ingatlanon jogszerűen fennálló birtokjogára hivatkozva az illetékes jegyzőtől a birtokállapot helyreállítását kérte, majd a jegyző elutasító döntését követően a jegyző határozatának megváltoztatása iránt keresetet nyújtott be a bíróságra. A bíróság első és másodfokon elutasította a keresetet. A bíróság álláspontja az volt, hogy a Szerződés felmondása megszünteti a Generálkivitelező birtokjogát az ingatlan vonatkozásában.

Az első- és másodfokú bíróságok érvelése nem megalapozott.

A panaszos Generálkivitelezőnek az általa megépített ingatlanon fennálló birtokjogát az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet („**Kivitelezési Kormányrendelet**”) 33.§ (1) bekezdése és a Megrendelővel megkötött, ingatlan megépítésére irányuló Szerződés 39. pontja teremti meg. Ezek értelmében a Generálkivitelezőt az általa megépített ingatlanon fennálló birtokjog mindaddig megilleti, míg a Megrendelő a vállalkozói díjat a részére nem fizeti meg. A Generálkivitelező által megépített **ingatlan birtokjoga atipikus biztosíték** szerepét tölti be, biztosítja a Generálkivitelező számára a Megrendelő fizetési kötelezettségének teljesítését.

Az első- és másodfokú bíróságok az alkotmányjogi panasszal támadott határozatokban jogszabályellenesen állapították meg azt, hogy a Szerződés felmondásával a Generálkivitelezőnek – a vállalkozói díj követelését biztosító – birtokjoga megszűnt az általa megépített ingatlan vonatkozásában. A bíróságok ítéletben rögzített álláspontjával szemben a szerződések megszüntetése esetén ugyanis a feleknek **el kell számolniuk a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal /Ptk. 6:212.§ (2) / és a Generálkivitelező számára biztosított birtokjog éppen és célzottan a felek közötti ezen eredményes elszámolás biztosítására hivatott. Az elszámolást biztosító birtokjog következképpen mindaddig fennáll, amíg az elszámolás is tart.**

Továbbá amennyiben az első- és másodfokú bíróságok ezen vitatott álláspontja helytálló lenne, az esetben egy szerződés, adott esetben egy pénzkölcsön szerződés felmondásával a kötelezett teljesítés nélkül megszüntethetné a vele szembeni követelést biztosító biztosítékot. A bíróságok nem vették figyelembe azt, hogy egy követelést biztosító **biztosíték – jelen esetben a birtokjog - abban az esetben szűnik meg, ha a követelés is megszűnik vagy a követelés kielégítésre kerül.** A Generálkivitelező követelése azonban nem szűnt meg és nem is került kielégítésre eddig.

A Generálkivitelezőt a Ptk. 6:238. § értelmében megilleti a vállalkozói díj: jogosult arra, hogy a tulajdonából megvásárolt építőanyagok anyadíját és az általa finanszírozott munkadíjat a Megrendelő számára megfizesse.

A Generálkivitelezőnek a vállalkozói díjra tulajdoni igénye van, ezt az igényét hivatott biztosítani az általa megépített ingatlanon számára a jogszabályban és a Szerződésben biztosított birtokjog.

Az alkotmányjogi panasszal érintett első- és másodfokú bírósági döntések sértik a Generálkivitelezőnek az **Alaptörvény XIII. cikkén alapuló tulajdonhoz való alapjogát, mert a bíróságok megalapozatlan és jogszabályellenes indokolással utasították el a Generálkivitelezőnek - az általa megépített ingatlan vonatkozásában - a jogszabályon és Szerződésen alapuló jogszerű birtoklása visszaállítását, amely birtokjog a Generálkivitelező tulajdoni igényét, a vállalkozói díj részére történő megfizetését hivatott biztosítani.**

E birtokjog a Generálkivitelező vállalkozói díj követelésének atipikus biztosítéka. A Kivitelezési Kormányrendelet és a Szerződés értelmében a Generálkivitelező tulajdoni igényét (vállalkozói díj) biztosító, általa megépített ingatlanon fennálló birtokjog mindaddig megilleti a Generálkivitelezőt – szemben a tulajdonhoz való jogát mint alapjogát sértő első- és másodfokú bírósági döntésekkel -, amíg részére a tulajdoni igénye (vállalkozói díj) teljesítése nem történik meg, egészen a felek általi elszámolás befejezéséig.

I.

A KÉRELEM RÉSZLETES INDOKOLÁSA

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

1.1 Az alkotmányjogi panasszal támadott bírói döntés(ek) pontos megjelölése:

- a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság előtt **15.P.20.189/2020.** számon folytatott perben, **15.P.20.189/2020/21.** sorszámú, jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatása iránt indított polgári eljárásban hozott elsőfokú, keresetet elutasító ítélete
- a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság **52.Pf.632.316/2021.** számon folyt perben **52.Pf.632.316/2021/7.** sorszámú, fellebbezést elutasító ítélete

A kérelmező a keresetet az elsőfokú bírósághoz a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegye Önkormányzat, III. kerületi Polgármesteri Hivatal, Igazgatási Főosztály (a továbbiakban: a Hatóság) által a 2019. november 27. napjával a III-10249/2019. ügyszámon kezdődött, a Hatóság 2019. december 23-án III-10249-5/2019. számon hozott döntése ellen nyújtotta be az elsőfokú bíróságra.

1.2 A tényállás és a pertörténet rövid ismertetése:

ELŐZMÉNYEK

- a) A Felperes mint generálkivitelező és I. r. Alperes mint megrendelő között 2018. november 18-án Generálkivitelezési Szerződés („Szerződés”) jött létre. A Szerződés szerint a Felperes lakóházat épít Alperesek tulajdonában álló építési telken, amely természetben [REDACTED]

alatt található. I.r. Alperes és II.r. Alperes házastársak.

- b) Alperesek birtokba adták az építési telket Felperesnek
Az I. r. Alperes a Szerződés 21. pontja szerint a teljesítés helyét, a munkaterületet a Felperes birtokába bocsátotta. A birtokátruházás tényét a közhiteles építési e-napló 2. oldala rögzíti.
- c) Alperesek 2019. novemberétől nem fizették ki Felperes számláit.
- d) A Szerződés hatálya alatt egy szombati napon – miután az alvállalkozó a napi munka végeztével lezárta a felépítményt - 2019. november 23-án éjszaka Alperesek több családtagjukkal együtt behatoltak és beköltöztek a 95 %-os készültséget meghaladó, zárt, őrzött lakóházba, amely építési területnek minősült. Mivel az építmény kizárólagos birtoka jogszerűen a Felperesé volt, Alperesek csak betörés útján tudtak behatolni az épületbe. A behatolást a Felperessel szerződött biztonsági szolgáltató központja a beérkező riasztójel alapján észlelte este 21:26 órakor, a járőr kivonult a helyszínre, továbbá jegyzőkönyvezte, hogy Alperesek behatolása okozta a vészjelzést.
- e) Alperesek sem felmondást, sem felmondásra irányuló szándékukat nem jelezték a betörés előtt.
- f) Felperes okiratokkal bizonyította a bíróság előtt, hogy Alperesek a Szerződés hatálya alatt, felmondás nélkül törtek be az építési területre és költöztek be az épületbe. A Szerződésre irányuló felmondást a súlyosan szerződésszegő és jogszabályt sértő betörést és beköltözést követően csak később, 23:23 perckor töltötte fel II.r. Alperes a közhiteles építési e-naplóba. A közhiteles építési e-napló 81. oldala közhitelesen bizonyítja, hogy a betörést megelőzte a felmondás közlését.
- g) Alperesek a betörést követően közölt felmondásban a Felperes késelemére hivatkoztak. Felperes a bíróság előtt okiratokkal bizonyította, hogy Alperesek a betörés időpontjáig minimálisan 514 napot késtek Szerződésben vállalt fizetési és egyéb kötelezettségeikkel.
- h) Felperes közhitelesen igazolta, hogy Alperesek akkor mondták fel a Szerződést, amikor a Felperes a lakóházat már majdnem 100 %-ban megvalósította. Alperesek tudatában voltak a 2019. november 23-i betörés napján, hogy körülbelül egy héten belül az épület műszaki átadásra készsége válik, mivel a közhiteles építési e-napló 80. oldalának tanúsága szerint
1. a felelős műszaki vezető bejegyzése szerint a készültség 2019. november 17-én már elérte a 95 %-ot
 2. Alperesek tervezőjének (tervezői művezető) e-napló bejegyzése szerint 2019. november 18-án az épület már használatba vételre alkalmas és kisebb javítási munkák zajlanak csak.
- i) Felperes birtokjoga a Szerződés 39. pontján és jogszabályon alapul a lentiek szerint.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet („**Kivitelezési Kormányrendelet**”) az ingatlan fővállalkozónak (Generálkivitelező) történő birtokba adását írja elő az építkezés kezdetével az 5.§ (4) bekezdésében: „5.§ (4) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére.” **Erre tekintettel a felperesi Generálkivitelező által a birtok jogszerűen került átvételre a Megrendelő Alperesek részéről.**

A Szerződés 39. pontja értelmében a **vállalkozói díjak teljes kiegyenlítését követően** köteles a Felperes a munkaterületet az I. r. Alperes birtokába visszaadni.

A Kivitelezési Kormányrendelet a birtok Felperes általi átadásáról is rendelkezik a felek általi záróelszámolási eljárás utolsó fázisaként:

a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdése értelmében a lakóházzal kapcsolatos „*műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok javítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet.*”

Eszerint a Felperes birtokjoga fennáll az általa kivitelezett ingatlanon mindaddig, amíg Alperesek nem fizetik meg a vállalkozói díjat és a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeiket (vállalkozói díj, anyagdíj, pótmunka, igazolt építőanyag áremelkedés, késedelmi kamat, törvényes áfa).

- j) Mivel Alperesek tilos önhatalom alkalmazásával, szerződés-, valamint jogszabályellenes módon megfosztották a jogszerűen birtokban lévő Felperest az ingatlan birtokától, a Felperes a Budapest Főváros III. Kerületi Önkormányzat jegyzőjétől kérte a birtok számára történő visszaszolgáltatását. A Jegyző a hatáskörének hiányát állapította meg. Indokolásában emellett azt állapította meg, hogy mivel a Szerződés felmondásra került, ezért a Felperes nem hivatkozhat a birtokjogára.
- k) Felperes és Alperesek között **elszámolási vita nem volt** tekintve, hogy a betörés és beköltözés után Felperes által megküldött záróelszámolást Alperesek nem vitatták, de nem is egyeztették a tartalmát és azóta sem fizették meg a Felperest megillető díjakat.
- l) Az Alperesek fizetési kötelezettsége a 89 % és közel 100 % állapot közötti anyagköltség és munkadíj, a külön megrendelt munkák díja és költsége, a havi építőanyag áremelkedések 2019. júniustól novemberig tartó időszakra nézve, késedelmi kamat, a betöréssel okozott kár, stb. összesítésével:
- a) nettó 18.465.589,- Ft
 - b) a 2019. novemberi építőanyag áremelkedés később ismertté vált összege 131.859,-Ft
 - c) megfizetendő ÁFA összege: 15.017.759,- Ft

- m) Felperes ezután a Jegyző határozatának megváltoztatását kérte az elsőfokú bíróságtól akként, hogy a bíróság az eredeti birtokállapot helyreállítása érdekében kötelezze külön-külön I.r. és II.r. Alperest az Ingatlannak a Felperes birtokába adására, a Felperes mint generálkivitelező és az I.r. Alperes mint megrendelő között létrejött Generálkivitelezési Szerződés 39. és 40. pontja, valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 33.§ (1) bekezdése és 33.§ (4) bekezdése alapján. Kérte a Tisztelt Bíróságot, hogy tiltsa el az I.r. Alperest a további birtoksértéstől.

Felperes hivatkozott továbbá a Ptk. 5:7.§ (1) és Ptk.5:8.§ (3) bekezdéseire is: A Ptk. 5:7.§ (1) alapján „tilos önhatalom esetén a birtokos az eredeti birtokállapot helyreállítását kérheti a bíróságtól. (2) A bíróság a birtokláshoz való jogosultság alapján dönt. A békés birtoklásában megzavart fél jogosultságát vélelmezni kell. A Ptk.5:8.§ (3) Az a fél, aki a jegyző birtokvédelem kérdésében hozott határozatát sérelmesnek tartja, a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a bíróságtól a másik féllel szemben indított perben kérheti a határozat megváltoztatását.”

AZ ELSŐFOKÚ BÍRÓSÁG DÖNTÉSE

Az elsőfokú bíróság indokolásában előadta a 27. pontban, hogy „a felperes birtoklási joga kizárólag a szerződésen alapult, amely azonban egyező előadásuk szerint megszűnt, emiatt a felperes a birtoklási jogosultság körében a szerződéses rendelkezésre nem hivatkozhat alappal”.

Az elsőfokú bíróság a 28. pontban emellett rögzítette, hogy „a szerződés megszűnése után annak teljesítésére nincs lehetőség, ilyen esetben pedig elszámolásnak van helye.”

A MÁSODFOKÚ BÍRÓSÁG DÖNTÉSE

A másodfokú bíróság helybenhagyta az elsőfokú bíróság döntését arra hivatkozva, hogy a szerződés megszűnése miatt nyilvánvaló, hogy Felperes az ingatlanon nem fog és nem tud további építési tevékenységet végezni, ezért megszűnt az a joga, hogy az ingatlant továbbra is birtokban tarthassa.

A bíróság szerint továbbá nincs a szerződésnek olyan kikötése, mely szerint a Felperes az ingatlan biztosítéki jellegű birtokban tartására jogosult.

A MEGHOZOTT ÍTÉLETEK HIBÁS MEGÁLLAPÍTÁSOKON ALAPULNAK ÉS SÚLYOSAN SÉRTIK A GENERÁLKIVITELEZŐ VÁLLALKOZÓI DÍJRA VONATKOZÓ JOGOSULTSÁGÁT, EZÁLTAL A TULAJDONHOZ VALÓ ALAPJOGÁT

1)

Az elsőfokú bíróság a döntéshozatal során figyelmen kívül hagyta a Ptk. és a Kivitelezési Kormányrendelet alábbi rendelkezéseit

Felperes az elsőfokú bíróság által is elismert elszámolási kötelezettséggel összefüggésben hivatkozik a Ptk-nak és a Kivitelezési Kormányrendeletnek az elszámolásra vonatkozó szabályaira:

a Ptk. 6:212. § (2) értelmében *„a szerződés megszüntetése esetén a felek kötelesek egymással a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni.”*

A Kivitelezési Kormányrendelet értelmében

„7.§ (2) Az építető (Alperesek) feladata

f.) a műszaki átadás-átvételi és építési munkaterület átadás-átvételi eljárásában való részvétel

32.§ (1) értelmében az építési beruházási építési tevékenység befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni.

33.§ (1) bekezdése értelmében a műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok javítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetőnek az építési munkaterületet.”

A Kivitelezési Kormányrendelet fent idézett bekezdései értelmében az építető Alperesek és a Generálkivitelező Felperes elszámolása három szakaszból áll, időbeli sorrendben a következők szerint:

1. a lakóház Felperes általi műszaki átadása;
2. a számla ellenértékének Alperesek által a Felperes számára történő megfizetése;
3. Felperes által az ingatlan birtokának dokumentált átadása Alperesek számára.

A felek elszámolási kötelezettsége a **Szerződés felmondása után is fennáll** a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése értelmében. A bíróság azonban ezzel szemben azt fogalmazta meg az ítélet indokolásában **hibásan, hogy éppen a felek általi elszámolás biztosítására szolgáló birtokjog nem áll fenn a Szerződés felmondását követően.** Határozott álláspontom szerint logikus módon a birtokjog mint az elszámolást biztosító biztosíték az elszámolás befejezéséig fennáll.

Előadom, hogy mivel a Kivitelezési Kormányrendelet elszámolásra vonatkozó szabályai alapján az ingatlan birtokának Megrendelő számára történő átadása az elszámolás utolsó eleme az építési jogban, a Felperesnek az általa megvalósított lakóházon jogszerűen szerzett birtokjoga az elszámolás (vállalkozói díj megfizetése) végéig fennáll. Erre tekintettel - szemben a bíróság megállapításával, miszerint az elszámolást biztosító birtokjog a Szerződés felmondása után nem illeti meg a Felperest - a Felperes a felek elszámolásának befejezéséig és az eredményes elszámolás érdekében - joggal követelheti a felmondott Szerződésre hivatkozva is az ingatlan birtokának bíróság általi visszaadását a részére.

2)

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a birtokjog Generálkivitelező számára történő biztosításához fűződő jogalkotói szándékot és jogpolitikai célt

A jogalkotó a birtokjog fővállalkozók (generálkivitelezők) számára történő biztosításával **az építőipari lánctartozások magyarországi jelenségére reagált**, amelyet az okozott, hogy a megrendelők tömegesen előforduló módon tagadták meg a munka elvégzése után a vállalkozási díj generálkivitelezők számára történő megfizetését, ezért a generálkivitelezők és az alvállalkozók sem jutottak az elvégzett munkájuk alapján a nekik járó vállalkozói díjhoz. A jogalkotó egy kiegyenlített helyzetet teremtett a

birtokjog generálkivitelezők számára történt biztosításával: a generálkivitelező elvégzi a munkát és megilleti a vállalkozói díj, a megrendelő pedig meg akarja kapni a munka eredményét és ezért azt ki is kell fizetnie.

A jogalkotó ezen, a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdésének megalkotásával kívánta orvosolni ezt súlyos piaci zavart, így a **vállalkozói díj megfizetéséig (az elszámolásig) a fővállalkozó kivitelezőt (generálkivitelezőt) megilleti az általa épített építmény birtoklásának joga, így a Felperest is.**

A jogalkotói szándékot alátámasztja továbbá a lánc tartozás megakadályozását elősegítő intézkedésekről szóló 1593/2012. (XII. 17.) Korm. határozat, amelyben a Kormány 2012-ben felhívta minisztereit arra, hogy a tartozási lánc elleni fellépés egyik lehetséges eszközeként *"dolgozzanak ki olyan javaslatot, amely az építési munkaterület épített birtokába adásának korlátozásával elősegítheti a vállalkozó jogos követelésének kiegyenlítését."*

A jogalkotó e kormányhatározattal kinyilvánított szándékát a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdésében érvényesítette, e bekezdésben biztosította a fővállalkozó kivitelezők (generálkivitelezők) számára az általuk megvalósított ingatlanon fennálló birtokjogot a felek általi elszámolás (vállalkozói díj, beépített anyag megfizetése) végéig.

Amennyiben az elsőfokú bíróság azon álláspontja, miszerint a Szerződés felmondása megszünteti a felperesi birtokjogot - amely az előzőekben bemutatottak szerint Felperest az építőipari záróelszámolás során és annak végéig megilleti -, az a lánc tartozás megakadályozására irányuló jogalkotói szándék meghíúsulását okozza, megakadályozza a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdésének alkalmazhatóságát, egyben a piaci forgalomban újra tömegessé teheti a lánc tartozás kialakulását.

3)

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a Felperes birtokjoga a felperesi követelés megfizetésének biztosítására szolgál, ezért az egy atipikus biztosíték és ezért a Szerződés felmondása a birtokjoghoz való jogot mint a felperesi követelés biztosítékát nem szüntetheti meg

Felperes előadja, hogy a Kivitelezési Kormányrendeletben és a Szerződésben a számára mint Generálkivitelező számára biztosított birtokjog biztosítéki funkciót tölt be, az egy Ptk-ban nem szabályozott atipikus biztosíték. A Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdése és a Szerződés 39. pontja szerint Felperest megillető birtokjog (birtok visszatartási jog) mint biztosíték az Alperesek teljesítési készségének biztosítására irányul: a Felperes által megvalósított lakóházat a Felperes Generálkivitelező mindaddig birtokában tarthatja, amíg felek eredményesen nem fejezik be a záróelszámolást és amíg Alperes nem fizeti meg a Felperest megillető vállalkozói díjat.

A biztosíték funkciója a követelés biztosítása mindaddig, amíg a követelés fennáll.

Ezért a biztosíték a jogviszonyra megkötött és a biztosítékot is megállapító szerződés felmondásával nem szűnik meg, mert akkor a biztosíték nem töltene be biztosítéki funkcióját. A biztosíték akkor szűnhet meg, ha

- a követelés kielégítésre kerül vagy
- a követelés megszűnik vagy
- a követelés elévül.

Felperes e körben hivatkozott a zálogjog mint biztosíték megszűnésének Ptk-ban rögzített szabályaira. (Ptk. 5:142. §)

E szempontból is hibás az elsőfokú bíróság álláspontja, mert ha egy követelést biztosító biztosíték megszűnne a jogviszonyra vonatkozó szerződés felmondásával, az esetben a biztosíték nem tudná a biztosítéki funkcióját betölteni és a kötelezett kénye-kedve szerint szabadulna vállalt fizetési

kötelezettségétől. Ez a visszas bírői álláspont pedig a forgalom biztonságát és tipikusan a követeléssel rendelkező piaci szereplők jogos érdekét alapvetően, tömegesen és súlyosan veszélyeztetné.

Felperes hivatkozik egy további, birtoklással járó atipikus biztosítékfajta is:

A Kúria egy friss döntésében (2/2020. Polgári jogegységi határozat) rámutatott arra, hogy a kölcsönszerződések biztosítására a felek a Polgári Törvénykönyvben nem nevesített, atipikus biztosítékként a gépjármű törzskönyvének a hitelező birtokába adását is kiköthetik. Az adós és a hitelező között kölcsönszerződés jön létre gépjárművásárlás finanszírozására. Amennyiben az adós a kölcsönszerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét teljesíti, akkor és csak akkor adja ki a finanszírozó a részére a gépjármű törzskönyvét. A finanszírozó tehát jogszerűen birtokában tarthatja a gépjármű törzskönyvét mindaddig, amíg az adós a kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi szerződéses kötelezettségét nem teljesíti. Felperes előadja, hogy amennyiben a kölcsönszerződés felmondásra kerül, a gépjármű törzskönyv mint biztosíték hitelező általi birtokban tartásának joga nem szűnik meg. A finanszírozó birtokjoga a forgalom biztonságának érdekében és a biztosíték biztosítéki funkciójának érvényesülése okán csak abban az esetben szűnik meg, ha a követelése kiegyenlítésre kerül, a követelése megszűnik vagy elévül.

Felperes előadja fentiek analógiájára, hogy - jelen esetben - amennyiben Alperesek a Szerződésben vállalt elszámolási és fizetési kötelezettségüket teljesítik, akkor és csak akkor köteles a Felperes az általa megvalósított lakóház birtokjogát átadni Alpereseknek. Erre tekintettel Felperes a Szerződés felmondását követően is joggal követelheti vissza a bíróság előtt a tőle Alperesek által tilos önhatalommal elvett birtokát, amely a Felperes követelését szolgálja biztosítani a Kivitelezési Kormányrendelet és a Szerződés felhatalmazása alapján. Alperesek a Szerződés felmondása előtt törtek be a felépítménybe. A Szerződés felmondása a megvalósított lakóháznak mint biztosítéknak a Felperes általi birtokban tartási (visszatartási) jogát nem szünteti meg. A Felperes birtokjoga a forgalom biztonságának érdekében és a biztosíték biztosítéki funkciójának érvényesülése okán csak abban az esetben szűnik meg, ha a felperesi követelés kiegyenlítésre kerül, a követelés megszűnik vagy elévül.

A másodfokú bíróság megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy a Szerződés nem tartalmazta azt, hogy a vállalkozónak biztosított birtok egyfajta atipikus biztosíték. A Szerződés 39. pontja világosan tartalmazza, hogy a Felperes vállalkozói díjak teljes kiegyenlítéséig (elszámolásig) a Felperes a munkaterületet jogosult birtokában tartani, visszatartani, ezáltal a birtokjog a Felperest megillető vállalkozói díj megfizetésének biztosítéka.

4) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Előadom, hogy jogorvoslati lehetőségeket kimerítettem. Az elsőfokú bíróság elutasította az általam benyújtott keresetet, a másodfokú bíróság pedig változatlan indokolással helyben hagyta az elsőfokú bíróság döntését.

A Pp. 569. § (3) értelmében az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye. Erre tekintettel felülvizsgálati eljárást nem indítottam.

5) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A másodfokú döntés 2021. június 30-án került letöltésre. Az alkotmányjogi panasz benyújtására irányadó 60. nap 2021. augusztus 29-én, vasárnapra esett, ezért a benyújtási határidő 2021. augusztus 30., hétfő napján járt le.

6) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Indítványozó

[REDACTED] a jelen alkotmányjogi panasszal érintett bírósági döntések felperese.

A sérelmes döntés [REDACTED] felperes érdekeit érinti, az építőiparban a **vállalkozói díjra és az általa beépített anyagok ellenértékére való jogosultságát mint a tulajdonhoz való jogát súlyosan sérti**, egyben ez a problémakör az építőiparban széles személyi kört is érint.

A Felperes az elsőfokú és másodfokú bíróság döntése ellenére jogosult az általa megvalósított lakóház birtokára

1. a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) és (4) pontjai
2. a Szerződés 39. és 40. pontjai
3. valamint a láncartozás megakadályozását elősegítő intézkedésekről szól 1593/2012. (XII. 17.) sz. Kormányhatározattal bemutatott és a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdésben a Kormány által érvényesített jogalkotói szándék vizsgálata

alapján. Felperest megilleti az építmény birtoklására való jog mindaddig, amíg a felek elszámolása nem fejeződik be és az elvégzett munkáért Felperes számára járó díjazás és költség Alperesek általi megfizetésére nem kerül sor.

Megilleti a Felperest a lakóház birtoka, mert - ellentétben a bíróság álláspontjával - a Szerződés felmondását követő Ptk. 6:212. § (2) bekezdés szerinti kötelező elszámolás befejezéséig a Kivitelezési Kormányrendelet alapján a Felperest megilleti az ingatlan birtoka. Az építési jogban a felek elszámolási eljárásának ugyanis csak utolsó eleme a birtok Felperes általi átadása, miután a vállalkozói díjakat és költségeket Alperesek megfizették Felperes számára. Az elszámolás a Kivitelezési Kormányrendelet 33.§ (1) értelmében sorrendben

- i) műszaki átadásból,
- ii) a vállalkozói díj és költségek Alperesek általi megfizetéséből és csak utolsó elemként
- iii) a birtok Felperes által Alperesek részére történő átadásából áll.

Megilleti a Felperest az általa kivitelezett lakóház birtoka, mert - ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával - a Szerződés felmondása nem szünteti meg a Felperes birtoklásra való jogát. A Szerződés felmondása azért nem szünteti meg a Felperes birtoklásra való jogát, mivel a birtoklásra való jog a felperesi követelés (vállalkozói díj) biztosítására szolgál, az egy atipikus biztosíték. Egy követelés biztosítéka a követelést és a biztosítékot megállapító szerződés felmondásával nem szűnik meg: a biztosíték csak a követelés kielégítésével, illetve elévülésével szűnhet meg.

Ha egy követelés biztosítéka megszűnne a követelést és a biztosítékot megállapító szerződés felmondásával – ahogyan azt az elsőfokú bíróság értelmezi – , az esetben a biztosíték nem tölthetné be biztosítéki funkcióját, és súlyosan sértené a hitelezők, generálkivitelezők jogos érdekét és a piaci forgalom biztonságát, a vállalkozói díjra való jogosultságukat, így a tulajdonhoz való jogukat.

7) Az állított alapjogsérelem

A felperes jogi személy, korlátolt felelősségű társasági formában működik. A jogi személyek tulajdona a tag/résztvényes általi pénzbeli vagy nem pénzbeli hozzájárulásból, valamint a tevékenységéből származó bevételből, kölcsönből és támogatásokból áll. Mindezek együttesen alkotják a Felperes jogi személy vagyont, tulajdonát.

Az alkotmányjogi panasszal érintett bírósági döntések a Felperes tulajdonhoz való jogát mint alapjogot sértik. Jelen esetben a Felperesnek a tevékenységéből származó bevételhez, tulajdonhoz való jogának az érvényesítését zárta ki az első- és másodfokú bíróság az építési fővállalkozó birtokjogának, a felek közti elszámolás szabályainak, valamint a követelést biztosító biztosíték megszűnésének téves és jogszabálysértő jogértelmezésével.

E panasszal érintett első- és másodfokú bírósági döntések ezáltal sértik a Felperes tulajdonhoz való jogát mint alapjogot, ezért alaptörvény ellenesek.

8. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

A bírósági döntésekkel megsértett rendelkezés az **Alkotmány XIII. cikkelye szerinti tulajdonhoz való jog** mint alapjog.

b) A megsemmisíteni kért bírói döntés alaptörvény-ellenességének indokolása

Generálkivitelezési Szerződés („**Szerződés**”) alapján a Generálkivitelező 2019-ben közel 100 %-os készütségben megépítette a Megrendelő számára a Szerződés szerinti lakóházat. A lakóházba – mint a Generálkivitelező jogszerű birtokában lévő, zárt, őrzött építési munkaterületre - a munkálatok befejezése előtti napokban a Megrendelő a vállalkozói díj megfizetése nélkül egy éjszaka a családtagjaival behatolt és beköltözött.

A Generálkivitelező az általa megépített ingatlanon jogszerűen fennálló birtokjogára hivatkozva az illetékes jegyzőtől a birtokállapot helyreállítását kérte, majd a jegyző elutasító döntését követően a jegyző határozatának megváltoztatása iránt keresetet nyújtott be a bíróságra. A bíróság első és másodfokon elutasította a keresetet. A bíróság álláspontja az volt, hogy a Szerződés felmondása megszünteti a Generálkivitelező birtokjogát az ingatlan vonatkozásában.

Az első- és másodfokú bíróságok érvelése nem megalapozott.

A panaszos Generálkivitelezőnek az általa megépített ingatlanon fennálló birtokjogát az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet („**Kivitelezési Kormányrendelet**”) 33.§ (1) bekezdése és a Megrendelővel megkötött, ingatlan megépítésére irányuló Szerződés 39. pontja teremti meg. Ezek értelmében a Generálkivitelezőt az általa megépített ingatlanon fennálló birtokjog mindaddig megilleti, míg a Megrendelő a vállalkozói díjat a részére nem fizeti meg. A Generálkivitelező által megépített **ingatlan birtokjoga atipikus biztosíték** szerepét tölti be, biztosítja a Generálkivitelező számára a Megrendelő fizetési kötelezettségének teljesítését.

Az első- és másodfokú bíróságok az alkotmányjogi panasszal támadott határozatokban jogszabályellenesen állapították meg azt, hogy a Szerződés felmondásával a Generálkivitelezőnek – a vállalkozói díj követelését biztosító – birtokjoga megszűnt az általa megépített ingatlan vonatkozásában. A bíróságok ítéletben rögzített álláspontjával szemben a szerződések megszüntetése esetén ugyanis a feleknek **el kell számolniuk a megszűnés előtt már teljesített szolgáltatásokkal /Ptk. 6:212.§ (2) / és a Generálkivitelező számára biztosított birtokjog éppen és célzottan a felek közötti ezen eredményes elszámolás biztosítására hivatott. Az elszámolást biztosító birtokjog következképpen mindaddig fennáll, amíg az elszámolás is tart.**

Továbbá amennyiben az első- és másodfokú bíróságok ezen vitatott álláspontja helytálló lenne, az esetben egy szerződés, adott esetben egy pénzkölcsön szerződés felmondásával a kötelezett teljesítés nélkül megszüntethetné a vele szembeni követelést biztosító biztosítékot. A bíróságok nem vették figyelembe azt, hogy egy követelést biztosító **biztosíték – jelen esetben a birtokjog - abban az esetben szűnik meg, ha a követelés is megszűnik vagy a követelés kielégítésre kerül.** A Generálkivitelező követelése azonban nem szűnt meg és nem is került kielégítésre eddig.

A Generálkivitelezőt a Ptk. 6:238. § értelmében megilleti a vállalkozói díj: jogosult arra, hogy a tulajdonából megvásárolt építőanyagok anyadíját és az általa finanszírozott munkadíjat a Megrendelő számára megfizesse.

A Generálkivitelezőnek a vállalkozói díjra tulajdoni igénye van, ezt az igényét hivatott biztosítani az általa megépített ingatlanon számára a jogszabályban és a Szerződésben biztosított birtokjog.

Az alkotmányjogi panasszal érintett első- és másodfokú bírósági döntések sértik a Generálkivitelezőnek az **Alaptörvény XIII. cikkén alapuló tulajdonhoz való alapjogát, mert a bíróságok megalapozatlan és jogszabályellenes indokolással utasították el a Generálkivitelezőnek - az általa megépített ingatlan vonatkozásában - a jogszabályon és Szerződésen alapuló jogszerű birtoklása visszaállítását, amely birtokjog a Generálkivitelező tulajdoni igényét, a vállalkozói díj részére történő megfizetését hivatott biztosítani.**

E birtokjog a Generálkivitelező vállalkozói díj követelésének atipikus biztosítója. A Kivitelezési Kormányrendelet és a Szerződés értelmében a Generálkivitelező tulajdoni igényét (vállalkozói díj) biztosító, általa megépített ingatlanon fennálló birtokjog mindaddig megilleti a Generálkivitelezőt – szemben a tulajdonhoz való jogát mint alapjogát sértő első- és másodfokú bírósági döntésekkel -, amíg részére a tulajdoni igénye (vállalkozói díj) teljesítése nem történik meg, egészen a felek általi elszámolás befejezéséig.

Fenti indokolásra tekintettel **kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot**, hogy állapítsa meg a megsemmisíteni kért, a jegyző birtokvédelmi határozatának megváltoztatása iránt indított perben

- a) a Budapest II. és III. kerületi Bíróság által meghozott 15.P.20.189/2020./21. számú elsőfokú és
- b) a Fővárosi Törvényszék által meghozott 52.Pf.632.316/2021/7. számú másodfokú,

keresetet elutasító ítéletek alaptörvény-ellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azokat semmisítse meg.

9) Egyéb nyilatkozatok és melléletek

a)

Nyilatkozom arról, hogy kezdeményeztem a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését az Alperesek számára megítélt perköltség tekintetében.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Nyilatkozom arról, hogy személyes adataimnak az Alkotmánybíróság honlapján történő közzétételéhez nem járulok hozzá.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata

A meghozott ítéleteket és a Generálkivitelezési szerződést jelen beadvány mellékleteként is csatolom.

Kelt: Budapest, 2021. november 7.

Melléletek ismételt benyújtással:

- Generálkivitelezési Szerződés
- A bíróság elsőfokú ítélete
- A bíróság másodfokú ítélete

A panaszos Cégekivonatát és az Aláírási címpéldányt a hiánypótlásra történő felszólítást megelőzően benyújtott beadvány mellékleteként csatoltam a képviseleti jogosultság megállapításához.

Tisztelettel: