



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Többslet- és pótmunkával kapcsolatos cikksorozat/ 1

– Hogyan lehet megkülönböztetni a pótmunkát a többsletmunkától?–

A kivitelezési szerződésekből eredő perek egyik leggyakoribb kiváltó okai a többslet- és pótmunka elszámolással kapcsolatos viták. E pereknek a számossága részben azzal magyarázható, hogy még kellő körültekintés esetén is nehéz előre pontosan meghatározni, hogy a megrendelt épület megépítéséhez pontosan milyen munkák elvégzésére van szükség. A megrendelők gyakran kivitelezés közben pontosítják vagy éppen változtatják meg az igényeiket; a vállalkozók munkavégzését pedig sokszor szerződéskötéskor előreláthatatlan bonyodalmak nehezítik. A gyakorlatban felmerülő jogértelmezési bizonytalanságok tovább rontják a helyzetet. Első cikkünkben bemutatjuk azokat a mindennapi gyakorlat során jól alkalmazható szempontokat, amelyek alapján a két munkatípus jól elhatárolható egymástól, és megállapítható, hogy a vállalkozó milyen esetben követelhet díjtöbbsletet.

Ez az elemzés egy 3 cikkből álló cikksorozat része, amelyben a többslet- és pótmunkával kapcsolatos jogértelmezési kérdéseket elemezzük. Első cikkünkben bemutatjuk, hogyan lehet megkülönböztetni egymástól a pótmunkát a többsletmunkától. Második cikkünkben ismertetjük a Ptk. és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) számú kormányrendelet 2020. január 1-jéig hatályos rendelkezései közötti különbségeket. Végül, harmadik cikkünkben ismertetjük a felmerülő kockázatok lehetséges kezelési módjait. Jelen cikksorozat alapjául szolgáló részletes tanulmányunk a Wolters Kluwer kiadó által kiadott Polgári Jog folyóirat 2019/9-10. számában jelent meg, amit ajánlunk azon olvasóink figyelmébe, akik mélyebben el kívánnak merülni a témában.



Összefoglaló táblázat

(átalánydíjas szerződések)

	Többletmunka	Pótmunka
Műszaki tartalom	Nem módosul.	Módosul.
Munkadíj	Nem követelhető.	Követelhető.
Költségtérítés	Kizárólag a rendkívüli, szerződéskötéskor előre nem látható többletköltségek követelhetőek.	Követelhető.

1. Először azt kell megvizsgálni, hogy ki viseli a megnövekedett munkamennyiség kockázatát

- [1] A vállalkozási szerződések esetében a vállalkozó és a megrendelő számára az egyik legfontosabb kérdés, hogy tételes elszámolást vagy átalánydíjat kötnek ki. Ez dönti el ugyanis, hogy melyik félnek kell viselnie a munkamennyiség változásából eredő kockázatokat.
- [2] Tételes meghatározású vállalkozói díj esetén az elvégzett munka és a felhasznált anyagmennyiségnek megfelelő vállalkozói díjat és költségtérítést kell fizetni. Ez azt jelenti, hogy az eredetileg meghatározott vállalkozói díjnál figyelembe nem vett, megnövekedett munkamennyiséget is meg kell térítenie a megrendelőnek. Ugyanakkor, ha a vállalkozó a tervezettnél kevesebb munkát végez, illetőleg kevesebb anyagot használ fel, akkor a megrendelőnek alacsonyabb összeget kell fizetnie.
- [3] Ezzel szemben átalánydíj esetén a vállalkozót terheli annak a kockázata, hogy pontosan előre felmérje, milyen és mekkora költségű munkák elvégzésére lesz szükség a mű szerződésszerű kivitelezéséhez. E munkák után akkor sem jár neki többlet vállalkozói díj, ha azokat az eredeti díj meghatározásánál nem vette figyelembe (többletmunkák kockázata). Abban az esetben azonban, ha az eredetileg számoltnál kevesebb költséggel jár a kivitelezés, a nyereség a vállalkozónál marad, a megrendelőnek ugyanis ebben az esetben is az eredeti vállalkozói díjat kell megfizetnie.
- [4] Tételes vállalkozói díj esetén tehát a vállalkozó szerződésmódosítás nélkül érvényesítheti a tényleges munkavégzésnek megfelelő munkadíjat és költségtérítést, míg átalánydíjazás esetén csak kivételesen, a megváltoztatott szerződéses műszaki tartalomra és a szerződéskötéskor előre nem látható körülményekre hivatkozással élhet további követeléssel.



[5] Tekintettel arra, hogy a pótmunka és a többletmunka közötti eltérések az általánydíjas szerződések esetén bírnak relevanciával, a továbbiakban ezt a szerződéstípust vesszük alapul.

2. Átalánydíjazás esetén akkor sem követelhet további munkadíjat a vállalkozó, ha a szerződéses műszaki tartalom kivitelezése érdekében eredetileg nem kalkulált munkát, azaz többletmunkát kell elvégeznie

[6] A vállalkozási szerződések esetében a jogszabályok elsősorban a megrendelők érdekeit védik. Tekintettel arra, hogy a vállalkozó jár el szakmája, foglalkozása körében, átalánydíjazás esetén a jogalkotó rá telepíti az építkezéssel kapcsolatos munkák, költségek és kockázatok felmérésének a kötelezettségét. A vállalkozó nem hivatkozhat arra, hogy egy, a teljesítésével kapcsolatban felmerülő probléma szakterületén, tapasztalatain kívül esik. Nem mentheti ki magát arra való hivatkozással sem, hogy a megrendelő megrendelése „hibás” vagy éppen „hiányos” volt. Ha a megrendelő szakmaiatlan, korábbi megrendelésének vagy éppen felismerhető igényeinek ellentmondó utasítást adott, a vállalkozó köteles erre figyelmeztetni.

[7] Témánk szempontjából mindezt azért fontos szem előtt tartani, mert a vállalkozónak nem csak a szerződésben kifejezetten rögzített műszaki tartalmat („**Explicit Műszaki Tartalom**”) kell kiviteleznie. Emellett azokat a munkákat is el kell végeznie, amik külön nevesítésre nem kerültek ugyan, de a megrendelő által körülírt, illetve felismerhető igényeinek megfelelő létesítmény megvalósításához vagy az irányadó szabványok, jogszabályi előírások teljesítéséhez szükségesek („**Implicit Műszaki Tartalom**”). Ezzel kapcsolatban fontos észben tartani, hogy a szabványok külön kikötés nélkül is a szerződés részévé válnak, amennyiben a felek nem akarják alkalmazni, külön ki kell zárni azokat.

[8] A vállalkozó tehát nem hivatkozhat arra, hogy a megrendelő nem rendelt meg tőle tételesen minden szükséges munkát, neki ugyanis külön utasítás hiányában is úgy kell készülnie, hogy a mű teljes értékű legyen és megfeleljen a megrendelő által, valamint a piacon általában elvárt minőségnek és teljesítménynek. Ennek megfelelően átalánydíjazás esetén külön vállalkozói díjat és költségtérítést sem követelhet ezekért a munkákért, akkor sem, ha azokat a szerződéses díj meghatározásánál nem vette figyelembe. Így például a vállalkozó akkor sem követelhet további díjazást, ha a megrendelő eredetileg nem rendelte meg, csak a kivitelezés folyamán kérte számon a mű céljának eléréséhez szükséges munkák elvégzését. Továbbá akkor sem állhat elő további követeléssel, ha az eredetileg kalkulálnál több munkát kell elvégeznie, így például a vártnál több földet kell kitermelni az alapozás érdekében. Ezek a munkák a többletmunkák, amiket a Ptk. a következőképpen definiál: „a vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát



és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg.”

- [9] Átalánydíjazás esetén többletmunkáért tehát a vállalkozó sosem követelhet további munkadíjat, ugyanakkor még ebben az esetben is követelheti a többletmunkával kapcsolatban felmerült előreláthatatlan költségeinek a megtérítését (lásd: 3. pont).

3. Átalánydíjazás esetén is követelheti a vállalkozó a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható

- [10] A vállalkozónak mindazokkal a munkákkal, költségekkel és kockázatokkal számolnia kell, amelyeket egy felkészült, szakmája és foglalkozása körében eljáró szakember általában előreláthat. Ahogy az a fentiekben már említésre került, a vállalkozó kötelezettségét és felelősségét tehát nem az határozza meg, hogy ő személyesen mit látott vagy láthatott előre, hanem az, hogy gondos eljárás esetén általában, az adott területen szakértelemmel rendelkező személy mivel számolhatott volna a helyében.
- [11] Ennek megfelelően átalánydíjazás esetén a vállalkozó semmilyen esetben nem követelhet a szerződéses díjon felül további költségtérítést a rendeltetésszerű használat érdekében szükséges, a szokásos mértéket jelentősen meg nem haladó munkák elvégzéséért és költségek viseléséért. A vállalkozó kizárólag azon költségeinek a megtérítését követelheti, amelyek előre nem látható körülményekből eredtek, így például amik a munkavégzést elkerülhetetlen és elháríthatatlan okból akadályozták, amire a vállalkozó nem készülhetett fel. Ilyen helyzetet teremthetnek többek között járványügyi teljesítési akadályok, valamint rendkívüli időjárási körülmények.
- [12] Fontos leszögezni, hogy szakértelmének hiányára való hivatkozással kivételes esetben, kizárólag akkor követelhet többlet-költségtérítést a vállalkozó, ha a kivitelezés egy másik szereplőjének speciális szakterülete körében merült fel az adott akadályozó körülmény, amit ő alapos vizsgálat alapján sem vehetett észre. Így például a vállalkozó köteles megvizsgálni a tervező által rendelkezésre bocsátott terveket, fel kell ismernie az alapos vizsgálat alapján felismerhető hibákat. Ugyanakkor nem köteles észrevenni a speciálisan tervezői szakértelem alapján, csak összetett számítások elvégzése után észlelhető tervhibákat, így a helytelen tervezésből eredő hőhid problémákat. Az már nem elvárt a vállalkozótól sem, hogy ezekkel a körülményekkel kalkuláljon, így a vonatkozó költségek megtérítését követelheti a megrendelőtől.



4. A megrendelő átalánydíjazás esetén is köteles megfizetni az utólag közölt igényeinek megvalósítása érdekében szükséges munkák, azaz a pótmunkák ellenértékét

[13] Míg a többletmunka elvégzésére adott utasítás a szerződés teljesítésére való felszólításnak minősül, addig a pótmunka megrendelés a szerződés módosulását eredményezi, így azért külön díjazás és költségtérítés jár.

[14] A Ptk. 6:244. § (2) bekezdése lényegében a korábbi bírói gyakorlatnak megfelelően határozta meg a pótmunka fogalmát: az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkákat határozza meg így. A pótmegrendelésnek a vállalkozó köteles eleget tenni, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terheesebbé. A pótmegrendelés a szerződés egyoldalú, megrendelő általi módosítását jelenti. Tekintettel arra, hogy a pótmunka fogalmából adódóan az eredeti szerződéses tartalom felülálló igénynek minősül, így annak ellenértékét a szerződésben meghatározott vállalkozói díj természetesen nem fedezi. Ennek megfelelően a vállalkozói díj a pótmunka ellenértékével növekszik a Ptk. 6:245. § (1) bekezdése értelmében.

[15] Az, hogy egy adott munka pótmunkának vagy többletmunkának minősül, elsősorban műszaki kérdés, amit a perben műszaki igazságügyi vagy magánszakértők vizsgálnak. A dilemmát az dönti el, hogy az adott munkatétel beletartozik-e az eredeti műszaki tartalomba vagy sem. Ha a megrendelő utólagos megrendelése bármilyen formában módosítja (akár csak az Implicit Műszaki Tartalmat érintően), akkor pótmunkáról beszélünk, amiért a vállalkozó további díjat, pótmunka díjat követelhet.

[16] Az már bizonyítási kérdés, de per folyamán sorsdöntő lehet, hogy a kivitelező miként tudja bemutatni a műszaki tartalom módosulását. Az Explicit Műszaki Tartalom módosulása esetén ez általában könnyebb feladat, mivel ilyenkor egy kifejezetten rögzített követelményt módosít utólagos utasításával a megrendelő. Az Implicit Műszaki Tartalmat érintő módosítás esetén azonban bonyolítja a kivitelező dolgát az, hogy az eredeti, később módosításra kerülő szerződéses tartalom nincsen kifejezetten nevesítve. Ebben az esetben a kivitelezőnek azt kell bizonyítania, hogy a megrendelő által körülírt eredmény teljesítéséhez milyen kifejezetten nem nevesített (implicit) munkatételek elvégzésével számolt, azokat miként árazta, és mindezt miként írta felül az utólagos megrendelői utasítás.

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Rajkai Bence

CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világból, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2020 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
Budapest 1011
Magyarország

E-mail:

andras.fenyohazi@cerhahempel.hu
bence.rajkai@cerhahempel.hu