



# CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



## **Többlet- és pótmunkával kapcsolatos cikksorozat/ 3.**

### **– Hogyan lehet eredményesen kezelni a pótmunkával kapcsolatos kockázatokat? –**

**Cikkünkben ismertetjük azokat a főbb eljárási módokat, amellyel a nem kívánt elszámolási konfliktusok elkerülhetőek, illetőleg eredményesen megoldhatóak lehetnek. Előrebocsátjuk, hogy nincsenek olyan „varázsszavak”, klauzulák, amelyekkel a felmerülő kockázatok egy csapásra megszüntethetőek lennének. Ugyan a gyakorlatban számos olyan megoldási kísérlet, felfogás ismert, ami azzal az ígérettel kecsegtet, hogy az egész problémakört mint egy gordiuszi csomóként átvágja – például a pótmunka kizárásával. Ezek a gyors és egyszerű választ ígérő praktikák általában még több félreértést generálnak, mintsem valódi előrelépést jelentenének. Ezzel szemben a tudatos szerződési eljárás, a világos műszaki tartalom, valamint a megfelelő adminisztráció és claim management nagyban elősegítheti a pótmunkával kapcsolatos jogviták elkerülését, illetve megnyerését.**

*Ez az elemzés egy 3 cikkből álló cikksorozat része, amelyben a többlet- és pótmunkával kapcsolatos jogértelmezési kérdéseket elemezzük. Első cikkünkben bemutattuk, hogyan lehet megkülönböztetni egymástól a pótmunkát a többletmunkától. Második cikkünkben ismertetjük a Ptk. és a Kivitelezési Kormányrendelet 2020. január 31-ig hatályos rendelkezései közötti különbséget. 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.*

## 1. A pótmunka szerződéses rendezése

- [1] Nem lehet elégszer hangsúlyozni: a pótmunka valójában nem más, mint a megrendelő egyoldalú szerződésmódosítása, aminek révén módosul az eredetileg meghatározott műszaki tartalom és annak megfelelően a vállalkozói díj is. Ez a tétel ugyan széles körben ismert, a belőle fakadó konzekvenciákat azonban a szerződéses felek sokszor elmulasztják levonni, és ebből fakad a gyakorlatban számos tévedés.
- [2] Ha a pótmunkát elsősorban mint egyoldalú szerződésmódosítási lehetőséget vizsgáljuk, számos fontos, a gyakorlatban hasznosítható következtetést vonhatunk le. Így például: ha a pótmunkát kizárják a felek a szerződésükben, akkor valójában nem a műszaki tartalom felett végzett munkáért járó – eredeti vállalkozói díjon követelhető – díjtöbbletet korlátozzák, hanem a megrendelőnek azt a lehetőségét, hogy a vállalkozó beleegyezése nélkül bővíthesse a műszaki tartalmat.
- [3] A pótmunka, tehát a megrendelő egyoldalú hatalmasságának a kizárása azonban nem jelenti azt, hogy a felek megegyezéssel ne módosíthatnák (például egészíthetnék ki) a műszaki tartalmat, és azzal párhuzamosan a vállalkozói díjat. A szerződés megállapodással történő módosításának a lehetősége érvényesen nem zárható ki, bár formai szempontból korlátozható (kötelező írásbeliség). E formai követelmények kapcsán is fontos azonban észben tartani: ha a megrendelő – a szerződéses rendelkezések ellenére – nem írásban, hanem utaló magatartással rendel meg további munkákat, és azt a vállalkozó teljesíti, akkor a megrendelő írásbeliség hiányára hivatkozással sem mentesülhet az elvégzett (pót)munkák díjának megfizetése alól; különösképpen akkor nem, ha az adott munkákat át is vette. Ebben a helyzetben ugyanis a bíróság úgy tekinti, hogy az írásbeliség elmulasztásából eredő érvénytelenséget a felek a közös akaratunknak megfelelő helyzet létrehozásával orvosolták. Abban az esetben pedig, ha ez valamiért nem lenne megállapítható – például azért, mert a megrendelő nem veszi át az elvégzett pótmunkákat – akkor a vállalkozó adott esetben jogalap nélküli gazdagodás címén követelheti a munkák ellenértékét.
- [4] A fentiekből is következik, de a gyakorlatban tetten érhető számos tévedésre tekintettel, ezen a ponton is fontos hangsúlyozni: a pótmunka kizárása semmi esetre sem jelentheti azt, hogy a vállalkozó ne követelhetne azon munkák után további díjat, amik nem képezték eredeti szerződéses vállalásainak (a műszaki tartalomnak) a részét. Ezzel összhangban olyan szerződéses rendelkezés sem tehető érvényesen, amiben a vállalkozó előre lemond a pótmunkáért (eredeti műszaki tartalom felül végzett munkákért) járó külön díjról. Ez ugyanis teljes mértékben relativizálná a szerződéses tartalmat és lényegében ahhoz vezethetne, hogy a megrendelő a műszaki tartalom önkényes bővítésével ingyen dolgoztathatná a vállalkozót.
- [5] Hogyan érdemes tehát a rendezni a pótmunka kérdését a szerződésben? Álláspontunk szerint nem érdemes bonyolult pótmunka fogalmakat alkotni. A pótmunka, lényegéből adódóan nem jelenthet mást, mint az utólag megrendelt munkákat – ezt pedig pontosan rögzíti a Ptk. szövege. A pótmunkákkal kapcsolatos vitás helyzetek elkerülését sokkal inkább segíti a tisztánlátás: ha a felek a szerződés alapján az adott helyzetben világosan meg tudják határozni, hogy az adott munka pótmunkának minősül-e vagy sem. Ezt elősegítheti ugyan a pótmunka megrendelésével kapcsolatos formai szabályok, eljárások meghatározása is, de első és legfontosabb feltétele a műszaki tartalom világos meghatározása (lásd alább 2.

pont), további fontos kritérium a rendszeres adminisztráció és claim management. (lásd alább: 3 pont)

- [6] A pótmunka megrendeléssel kapcsolatos formai követelmények és eljárási szabályok elsősorban azért lehetnek hasznosak, mert általuk csökkenthető annak a kockázata, hogy a felek félreértsék egymást, így például a vállalkozó a megrendelő akarata ellenére végezzen a műszaki tartalmon felül munkát. Ebből a szempontból az írásbeliség előírása hasznos lehet mind a megrendelőnek, mind a vállalkozónak. A megrendelőnek azért, mert így minimalizálhatja annak az esélyét, hogy a vállalkozó az ő akarata ellenére növelje a beruházás költségeit. A vállalkozónak pedig azért, mert okirattal tudja bizonyítani, hogy a megrendelő utólagos megrendelésére, és nem önszántából végzett további munkát. A pótmunka megrendeléssel kapcsolatos eljárási szabályok meghatározása pedig azt segítheti elő, hogy a kötelezettség és költségvállalások előtt mindkét fél meggyőződhessen arról, hogy a másik fél az adott munka pótmunka jellegét illetően azonos állásponton vannak-e.

## 2. A műszaki tartalom világos meghatározása

- [7] A pótmunkával kapcsolatos kockázatok kezelésének sarokpontja a műszaki tartalom egyértelmű, világos meghatározása. Az elszámolással kapcsolatos viták lényegében a körül forognak, hogy az adott munka részét képezte-e az eredeti műszaki tartalomnak vagy sem. Néhány speciális helyzetet kivéve, ha az eredeti műszaki tartalom felül munkavégzés történt, annak a díját a megrendelő köteles megtéríteni; ha nem, akkor pedig az átalány díjon felül a vállalkozó értelemszerűen nem követelhet többletdíjat, sem költségtérítést. Ez eddig magától értetődőnek hangzik. Miből származik akkor az a rengeteg bonyodalom?
- [8] A kérdés nehézségét az adja, hogy a vállalkozónak nem csak azokat a munkákat kell elvégezniük, amelyek a szerződés műszaki tartalmában tételesen felsorol (nevezzük ezeket „explicit műszaki tartalomnak”), hanem mindazt kiviteleznie kell, amelyek a vállalkozási szerződésben meghatározott eredmény jogszabályoknak, szabványoknak megfelelő, rendeltetésszerű megvalósításához hozzá tartoznak (nevezzük ezeket „implicit műszaki tartalomnak”). Röviden összefoglalva: a vállalkozónak nem csak a szerződésben felsorolt munkákat kell teljesítenie, hanem mindazokat is, amelyeket azokba – a jogszabályokban, szabványokban meghatározott, illetve a rendeltetésszerű használhatóságból fakadó követelményeknek megfelelően – értelemszerűen bele kellett értenie.
- [9] A műszaki tartalomban természetesen nem lehet minden egyes szerződéses munkát rögzíteni az utolsó kalapácsütésig. A műszaki tartalmat csak ésszerű részletezettséggel lehet meghatározni. Ettől függetlenül egyedül a vállalkozót terheli a műszaki tartalom leírásának – és átalánydíjas szerződések esetén – árazásának a kockázata. Ha valamilyen, az eredmény kivitelezése érdekében mindenképpen szükséges munkát elmulasztott figyelembe venni, azt akkor is el kell végeznie, ha azt kifejezetten nem rendelte meg a megrendelő, és azért (tehát a többletmunkáért) külön díjat akkor sem követelhet, ha azt az árazáskor nem vette figyelembe. Az esetek döntő többségében a pótmunka viták ilyen helyzetekből, azaz olyan esetekben születnek, amikor a vitás munkatétel nem szerepel az explicit műszaki tartalomban, így azt kell eldönteni, hogy a vállalkozónak az adott munkát bele kellett értenie az implicit műszaki tartalomba vagy sem.



- [10] Ahogy utaltunk rá, azok a munkák tartoznak az implicit műszaki tartalomba, amelyeket a meghatározott eredmény létrehozása érdekében jogszabályokból, szabványokból vagy a rendeltetészerű használhatóság követelményéből adódóan (kifejezett ellenkező kikötés hiányában) el kell végezni. Ezzel kapcsolatban fontos kiemelni: ha a felek azt kifejezetten nem zárják ki vagy nem írják felül, minden egyes szabvány, amely a kivitelezésre vonatkozik, külön kikötés nélkül is a szerződés részévé, így a vállalkozótól számon kérhetővé válik. A rendeltetészerű használat követelménye pedig az adott eredmény, létesítmény funkciójának betöltéséhez, megrendelő által közölt, illetve a vállalkozó által felismerhető hasznosítási céljának eléréshez szükséges munkák elvégzését teszi kötelezővé.
- [11] A fentiek alapján nem meglepő, hogy a pótmunka viták többsége az implicit műszaki tartalom mibenléte körül forog. Az esetek nagy részében nehéz felmérni azt, hogy pontosan milyen szabványok alkalmazandók az adott munkákra (nem is beszélve arról, hogy sokszor a szabványok is nehezen hozzáférhetőek és költségesek). További bonyodalmat jelent annak a megítélése, hogy a szerződéses műnek milyen minőségnek, funkcióknak kell megfelelnie, azokból milyen követelmények származnak, hogyan lehet megtölteni tartalommal a rendeltetészerű használat követelményét.
- [12] A felmerülő jogviták során a megrendelők úgy érvelnek, hogy az adott munka külön nevesítés hiányában is értelemszerűen bele kellett, hogy tartozzon a műszaki tartalomba. Bár erre való hivatkozással sokszor olyan adottságokat kérnek számon a vállalkozón, amik a tervezett, de nem egyértelműen kommunikált mindennapi speciális használati igényekből származnak, és amelyeket a vállalkozó kellő körültekintés esetén sem láthatott előre. Másik oldalról a vállalkozók jellemzően úgy érvelnek, hogy ha a megrendelő nem fejezte ki világosan az igényét a szerződéskötéskor, akkor magára vessen. Ezzel számos esetben azonban olyan munkák elvégzését is pótmunkaként kívánják elfogadtatni, amelyek szükségét a létesítmény rendeltetéséből adódóan, külön figyelemfelhívás nélküli is előre kellett, hogy lássák szakmai tapasztalatukból adódóan.
- [13] **Hogyan érdemes tehát meghatározni a műszaki tartalmat a pótmunkákból eredő kockázatok elkerülése érdekében? Az előzőekben tett megállapítások alapján a következő javaslatok fogalmazhatóak meg:**
- a szerződéses eredményt érdemes olyan módon leírni és körbeírni, hogy abból meg lehessen állapítani a tervezett mű funkcióját, a rendeltetészerű használatához szükséges követelményeket, a kívánt műszaki színvonalat, a megrendelő által a használat és hasznosítás során kitűzött célokat;
  - a fentieknek megfelelően mindkét félnek érdeke, hogy a megrendelő minél részletesebben leírja az elvárásait és a tervezett használat jellemzőit;
  - át kell gondolni, hogy milyen szabványok lehetnek irányadóak, ezeket a felek kívánják-e alkalmazni, ha igen mennyiben, ha és amennyiben nem, azokat ki kell zárni vagy felül kell írni;





- ☒ a műszaki tartalmat – a mű körbeírásán túl – ésszerű részletezettséggel, de precízen és átgondoltan kell rögzíteni; azokra a kulcsfontosságú, jellegadó munkatételekre érdemes koncentrálni, amelyek alapján a meg nem nevezett (implicit) munkák is körülhatárolhatóak, illetve azokra, amelyek vitások lehetnek;
- ☒ emellett a vitákat csökkentheti, ha szerződés törzsszövegében, a félreértéseket elkerülendő, a felek rögzítik azokat a potenciálisan vitás munkaelemeket, amelyeket kifejezetten pótmunkának tekintenek, vagy semmiképp nem tekintenek annak;
- ☒ végül, de nem utolsó sorban a műszaki tartalom tételeit átalánydíjazás esetén is érdemes beárazni, mert ez egyértelmű iránymutatást adhat a pótmunkák díjának meghatározásához is.

### 3. Rendszeres adminisztráció, következetes claim management

[14] A pótmunkával kapcsolatos igények adminisztrációja és claim management-je már a kivitelezési szerződések aktív szakaszához kapcsolódó feladatokat ró a felekre, amik a felmerülő követelések egyértelmű, gyors és precíz rögzítését és kommunikációját teszik szükségessé.

[15] A kivitelezés e létszakaszában arra kell koncentrálnia a feleknek, hogy elszámolásakor, illetve az abból eredő esetleges vitában transzparensten és bizonyítékokkal alátámasztott módon, egyenként és összegezve is be tudják mutatni a felmerülő igényeiket és vitatni tudják a velük szemben állított követeléseket. Ennek során érdemes azokra a tényekre és bizonyítékokra alapozniuk igénybejelentéseiket, amelyekre egy esetleges peres eljárásban is szükségük lehet. Ez akkor is így van, ha végül perindításra nem kerül sor, mivel a peren kívüli egyezség során is elsősorban az határozza meg a felek alkupozícióját, hogy a bíróság előtt milyen eséllyel tudnák érvényesíteni az igazukat.

#### [16] A megrendelőknek főképp a következőkre kell figyelniük:

- ☒ a szerződésben nem rögzített, de szerződéskötés előtt tett minden olyan tájékoztatást adminisztrálniuk kell, amellyel a mű kívánt tulajdonságait, hasznosítási terveit írták körül a vállalkozó számára (a későbbiekben erre hivatkozással is vitathatják az egyes munkák pótmunka jellegét);
- ☒ ha a kivitelezés során észlelik, hogy a vállalkozó utasítás ellenére a műszaki tartalom felülálló munkát végez, haladéktalanul tiltakozniuk kell ellene;
- ☒ ha úgy látják, hogy a vállalkozó nem végez el egy, a szerződéses műszaki tartalomba tartozó munkát, akkor érdemes világossá tenniük, hogy a teljesítési felszólítás az eredeti műszaki tartalom kivitelezésére vonatkozik, így az pótmunka igényt nem alapoz meg;
- ☒ ha pótmunka igény merül fel, a megrendelés előtt érdemes arra előzetesen árajánlatot kérni/ költséglimitet megfogalmazni a szerződéses árazás alapján.



**[17] A vállalkozóknak pedig a következőket kell szem előtt tartaniuk:**

- ☒ ha a megrendelő olyan elvárásokat, utasításokat fogalmaz meg, amelyek az eredeti műszaki tartalmon felülállnak, érdemes erre és a felmerülő pótmunkadíjra a munkavégzés előtt felhívni a megrendelő figyelmét és kérni írásbeli megrendelését;
- ☒ ha a fentiek után a pótmunka jelleget a megrendelő vitatja, de a munkák elvégzését kéri, a vállalkozónak teljesítenie kell, de munkavégzés megkezdése előtt érdemes kifejezetten fenntartania az előzetesen megjelölt pótmunka igényét, amit a későbbiekben – adott esetben bíróság előtt – érvényesíthet;
- ☒ érdemes már a pótmunka igény felmerülésekor ésszerű részletezettséggel bemutatni és ilyen módon adminisztrálni azt, hogy az adott munka miért nem tartozik a műszaki tartalomba, mennyiben és miért írja felül a szerződéses követelményeket, a költségvetést alapul véve, azért milyen összeg követhető.

\*\*\*

*Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Rajkai Bence*

# CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, 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