



## Hogyan kerüljük el az építésügyi jogvitákat?

Az alábbi cikkünkben a PP Konferenciaközpont jóvoltából 2021. március 4. napján megrendezett „Biznisz az ingatlanban” konferencián, irodánk partnere, a Construction Team vezetője dr. Fenyőházi András által megtartott előadás szerkesztett változatát olvashatják az érdeklődők.



### „Kerüljük el az elkerülhetőt, nyerjük meg az elkerülhetetlent”

- [1] Az építőipar a gazdaságnak az a területe, amely talán a legtöbb pert termeli ki. Ezek a perek ráadásul az egyéb jogvitáknál tipikusan hosszabbak és költségesebbek is. Ebből kifolyólag az ügyvédek számára leggyakrabban feltett kérdés ezen a területen az, hogy hogyan kerüljük el az építési jogvitákat.
- [2] A következőkben erre kísérünk meg választ adni, felhívva egyúttal a figyelmet arra, hogy természetesen vannak olyan elkerülhetetlen vitás helyzetek, melyeket érdemes és kifizetődő is végigvinni. Éppen ezért jogvitákkal kapcsolatban a mottónk: kerüljük el az elkerülhetőt, nyerjük meg az elkerülhetetlent.

### A kockázatkezelés statikája és dinamikája

- [3] A jogvitákkal kapcsolatos kockázatkezelésnek két szakasza a van. A *statikus fázisban* a megfontolt szerződéssel kell szilárd alapot építeni a jövőbeli együttműködésnek. A kivitelezés során, a *dinamikus fázisban* pedig precíz és következetes követelés managementtel kell előre megszilárdítani a pozíciónkat.

### Az átgondolt szerződés 3+1 szabálya



- [4] Közhelyes, de igaz megállapítás, hogy a jogviták elkerüléséhez jó szerződést kell kötni. Ebből következik a logikus kérdés: milyen a jó szerződés. Erre már általánosságban nehezebb válaszolni. A jó szerződést ugyanis éppen az jellemzi leginkább, hogy az adott helyzethez, műszaki tartalomhoz, előrelátható kockázatokhoz jól illeszkedik, tehát egyediesített. Így hiába is kutatjuk, nem léteznek a vállalozási szerződések Szent Grálja. Vannak azonban olyan témakörök, melyek minden esetben külön odafigyelést igényelnek. Az alábbiakban ezekkel kapcsolatban emeljük ki a legfontosabbakat, melyekre a mindennapi gyakorlat szempontjából is jól hasznosítható válaszok adhatóak.

### **Elengedhetetlen a pontos műszaki tartalom**

- [5] A vállalozási szerződés lelke a műszaki tartalom. Ezt a lehető legpontosabban kell meghatározni; legszerencsésebb egy a szerződés mellékletét képező műszaki leírásban rögzíteni. Ebből egyértelműen ki kell derülnie annak, hogy pontosan milyen művet szeretne a megrendelő, illetőleg milyen eredmény létrehozására vállalozik a vállalozó. Természetesen nem lehet minden feladatot az utolsó kalapácsütésig leírni. A kulcskérdés tehát az, hogyan foglaljuk össze a szerződéses mű tulajdonságait, és melyik munkafázisokat emeljük ki. Alapvetően azokat a munkafázisokat érdemes kiemelni, amikből előreláthatóan vita lesz.
- [6] A vitás kérdések pedig tipikusan abból erednek, hogy a felek nem rögzítik az átlagostól eltérő speciális igényeket. Abban az esetben ugyanis, ha a műszaki tartalom nem specializálja a mű egy adott tulajdonságát, akkor a vállalozónak olyat kell építenie, amely a forgalomban megszokott átlagos tulajdonságoknak megfelel. Ezzel egyrészt az a probléma, hogy mindig egy nehezen eldönthető vitakérdés, hogy mit jelent a forgalomban megszokott átlagos tulajdonság, másrészt legtöbb esetben a feleknek az átlagostól eltérő, speciális elvárásaik vannak.
- [7] Mindez azért fontos, mert a vállalozónak nem csak az explicit műszaki tartalmat kell kiviteleznie, tehát azokat a munkákat, amelyek kifejezetten felsorol a szerződés, hanem azokat is, amelyek a szerződéses mű létrehozása érdekében általában hozzátartoznak. Ez utóbbiak jelentik az implicit műszaki tartalmat. Nem mondhatja tehát azt a vállalozó, hogy nem végzi el a műszaki tartalom felsorolásából kihagyott munkarészt, ha egyszer általában a szerződéses mű kivitelezéséhez az adott munka elvégzése, tulajdonság biztosítása hozzátartozik. Másik oldalról viszont a megrendelő sem kérheti számon a vállalozón azokat a tulajdonságokat, amelyek az adott műnél a piaci forgalomban tipikusan nem fordulnak elő.
- [8] Röviden összefoglalva: ezeket a speciális igényeket alaposan fel kell mérni. A speciális többletigényeket tételesen rögzíteni kell. Akkor is, ha minőségben, mennyiségben az átlagostól felfelé, vagy éppen lefelé térnek el. Kiemelhető ebben a vonatkozásban a speciális anyaghasználat igénye, ezt mindig célszerű külön rögzíteni.
- [9] Itt érkezünk el a szabványok problémájához. Abban az esetben ugyanis, ha a felek nem zárják ki, akkor minden a munkára irányadó szabvány automatikusan a szerződés részévé válik. Ez számos esetben nem kívánt meglepetésekhez vezethet. Így például egyik oldalról ahhoz, hogy a



megrendelő a szabványtól eltérő elvárásait nem kérheti utólag számon a vállalkozón. A vállalkozónak pedig olyan igényeket kell teljesítenie a szabvány szerint, amit a megrendelő nem is nevesített.

- [10] Az ilyen nem kívánt meglepetések elkerülésére a legbiztosabb eszköz az, ha a felek kifejezetten rögzítik, hogy melyik szabványnak kívánnak megfelelni és minden egyéb szabvány alkalmazását kifejezetten kizárják.
- [11] Gyakori viták forrása továbbá, hogy a szerződéses ár átalánydíjas vagy tételes elszámolású jellegét nem rögzítik a felek, vagy a szerződés szövegében felváltva alkalmazzák azt. Holott a különbség jelentős és meghatározó. Átalánydíjas szerződések esetében a vállalkozón van a költségemelkedés kockázata. Főszabály szerint akkor sem követelhet a szerződésben rögzítetten felül további díjat, ha olyan munka/költség merült fel, amivel a költségvetésben nem számolt. Ezzel szemben tételes elszámolás esetén az eredetileg nem kalkulált munkák felmerülése a megrendelő költségét és kockázatát képezik.

## A pótmunka és többletmunka

- [12] Az előbb tárgyalt kérdésekből következik az, hogy miért vált a pótmunka és többletmunka az építőipari perek slágertémájává. Ugyanis abban az esetben, ha az előbb tárgyalt témaköröket a felek nem fontolják meg kellő módon, akkor kérdésessé válik az, hogy egy munkatétel eredetileg is a szerződés tartalmát képezte-e, valamint az, hogy ezért kérhet-e további díjat a vállalkozó vagy sem. Abban az esetben, ha az adott munka nem volt felsorolva a műszaki tartalomban, de általában a mű létrehozásához hozzátartozik, azaz az implicit műszaki tartalom részét képezi, akkor arra azt lehet mondani, hogy a vállalkozó szerződéses kötelezettsége. Ezért a munkáért *akkor sem kérhet további díjat* a vállalkozó átalány díjas szerződés esetén, ha többletmunkának, tehát olyan munkának minősül, amellyel a költségvetésben nem kalkulált.
- [13] A pótmunkákért azonban – tehát azon munkákért, amelyek sem az explicit, sem az implicit műszaki tartalomhoz nem tartoznak, hanem a megrendelő utólagos megrendeléséből erednek – a vállalkozó átalánydíjas szerződés esetében is *további díjat követelhet*.

	TÖBBLETMUNKA	PÓTMUNKA
<b>Műszaki tartalom</b>	Nem módosul.	Módosul.
<b>Munkadíj</b>	Nem követelhető.	Követelhető.
<b>Költségtérítés</b>	Kizárólag a rendkívüli, szerződéskötéskor előre nem látható többletköltségek követelhetőek.	Követelhető.

## Kockázatelosztás és kárfelelősség



- [14] A felek főkötelezettségei – azaz mit kell építeni és mennyiért – mellett a kivitelezés során felmerülő költségek, károk viselésének kérdésében rejlik az egyik leggyakoribb vita-, illetve zsarolási potenciál építési beruházások esetében.
- [15] Nagyon tipikus vitás helyzet származhat a felek ellenőrzési körén kívüli (pl. [vis maior](#)) esetek kapcsán felmerült költségek viselése vonatkozásában. A polgári jog szabályai arra vonatkozóan alapvetően egyértelműek, hogy a fél ellenőrzési körén kívüli akadály (pl. földrengés) nem tekinthető szerződésszegőnek, az azonban már felvethet kérdéseket, hogy az ilyen akadály megszűnése után a munkavégzés esetlegesen megnövekedett költségeit ki viseli. Így a gyakran tartalmi felülvizsgálat nélkül szerződésekbe beollózott „vis maior” mintaszövegeket érdemes abból a szempontból pontosítani, hogy melyik fél, mikor, illetve milyen elvek alapján viseli a vis maior kapcsán keletkezett költségeket.
- [16] Ugyancsak parttalan viták forrása a munkák megrendelő miatti elhúzódásával, illetve a vállalkozó állásidejével kapcsolatos költségek mértékének kérdése. Erre vonatkozóan nagyon változatos üzemgazdasági képletek, inflációs indexálási módok keringenek a szakmai köztudatban, amelyek mértéküket, összegszerűségüket tekintve is rendkívül széles skálán mozognak. Az egyértelműség biztosítása az időhosszabbítással kapcsolatos költségek tekintetében végső soron mind a vállalkozó, mind a megrendelő érdeke. Hasznos lehet egy egyértelműen alkalmazható képlet, akár a napi maximális költséghatár meghatározására és az egyéb közzgazdaság elméleti igények kizárására a szerződésben.

## A szerzői jog

- [17] Az építőipari kivitelezési tevékenység jellegéből adódóan a tervezési-kivitelezési vállalások mellett a „csak” kivitelezésre irányuló szerződések esetében is gyakran felmerül – különösen a kivitelei tervek elkészítése, azok esetleges módosítása esetén – a vállalkozó által végzett tevékenységek szerzői jogi védelme és annak ellentételezése.
- [18] Erre tekintettel javasolt a vállalkozási szerződések esetén legalább általános jelleggel annak rögzítése, hogy a vállalkozói díj tartalmazza a vállalkozó által a szerződés alapján esetlegesen nyújtott szerzői művek korlátozás nélküli felhasználásának ellenértékét is. Ismertek olyan esetek, amikor a kivitelező utólag kísérel meg, sokszor eredményesen, szerzői díj iránt igényt érvényesíteni az egyébként általány vállalkozói díjon felül.
- [19] Építési szerződések esetében kiemelten fontos az átdolgozás jogának szem előtt tartása, mert átdolgozásnak minősülhet nem csak a tervművek megváltoztatása, hanem a már megvalósult épület bármilyen módosítása is. Átdolgozásnak nemcsak esztétikai szempontú átépítés minősülhet, hanem az olyan áttervezés, átépítés is, ami a rendeltetésszerű használat jobb előmozdítására irányul. Az átdolgozás joga ugyanakkor önálló vagyoni jog. Ennek megfelelően a felhasználási engedély csak kifejezett kikötés esetén terjed ki a mű átdolgozására, tehát önmagában a „korlátlan felhasználás” jogának szerződéses rögzítése még nem jelenti az átdolgozás jogának biztosítását a megrendelő részére. Ezért az építetőnek, illetve az épület mindenkorai tulajdonosának fontos érdeke, hogy a



tervezési/kivitelezési szerződésben kifejezetten akként állapodjon meg az épület tervezőjével/kivitelezőjével, hogy jogosult legyen a terv/épület későbbi átdolgozására. Ennek hiányában az épülettulajdonosnak akár évekkal a munkák lezárulta után a tervező/kivitelező – sokszor ellenérték fejében megadott – hozzájárulását kell kérnie akár egy egyszerűbb átépítési szándék esetén is.

- [20] Ehhez kapcsolódóan felhívjuk még a figyelmet arra, hogy 2020. január 1. napja óta az építetők és a tervezők kötelesek közös nyilatkozatban az [Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartás](#) (a továbbiakban: „**Nyilvántartás**”) részére átadni az építészeti-műszaki dokumentációhoz, valamint az az alapján megépült építményhez fűződő szerzői vagyoni jogokra vonatkozó adatokat.
- [21] A Nyilvántartás üzemeltetője ezeket az információkat a [www.e-epites.hu](http://www.e-epites.hu) honlapon teszi közzé. A Nyilvántartás adatai nyilvánosak, azonban fontos kiemelni, hogy a bejelentett adatok valóságáért és helyességéért a nyilatkozattevő személy felel, a nyilvántartás nem közhiteles.

### **Követelésmanagement**

- [22] Követelésmanagement alatt a kivitelezési tevékenység folyamatában, a végteljesítést megelőzően felmerülő vitás kérdések adminisztrálását és kezelését értjük.
- [23] A kivitelezés folyamata során a legtipikusabb vitás helyzetek:
- a) a vállalkozó akadályoztatása/késedelme;
  - b) a készre jelentés vállalkozó általi megtagadása/megrendelő általi elfogadásának megtagadása;
  - c) pótmunka igények;
  - d) az elkészült részteljesítések kapcsán felmerülő minőségi kifogások.
- [24] Elsősorban a vállalkozói oldal számára fontos az akadályoztatási helyzetek utólagosan is egyértelműen rekonstruálható rögzítése. Ezért, ha a vállalkozó a munkavégzésében akadályoztatva van – ideértve különösen azt az esetet, ha nem fér hozzá a munkaterülethez – azt célszerű haladéktalanul és utólag ellenőrizhető módon bejelentenie a megrendelő felé. Megrendelői vitatás esetén pedig – a beruházás volumenétől, illetve a kötbérfenyegetettség mértékétől függően – indokolt lehet az akadály tényének és kihatásának igazságügyi szakértői szakvélemény, vagy közjegyzői ténytanúsítás útján történő alátámasztása is. Ez azért is indokolt, mert a kötbér alóli kimentés bizonyítása első sorban vállalkozót terheli.
- [25] Nem ritkák az olyan patthelyzetek, amikor különböző hivatkozásokkal a vállalkozó elmulasztja a munkák készre jelentését, annak érdekében, hogy ne legyen egyértelmű, hogy milyen mértékű volt a tényleges késedelme. Ilyen helyzetekben célszerű ha megrendelő a megfelelő felszólítások után elébe megy az eseményeknek és akár egyoldalúan megkezdheti az átadás-átvétel eljárást. Az eljárás kényszerű egyoldalúságára tekintettel szintén



indokolt igazságügyi szakértő igénybevétele a teljesítés tényleges mennyiségi és minőségi dokumentálása érdekében.

[26] Ha vállalkozó álláspontja szerint a szerződéses kötelezettségeit meghaladó munkát, azaz pótmunkát végez, azt haladéktalanul jelezni kell megrendelő részére. Ha megrendelő eltérő álláspontja miatt nem tud konszenzus kialakulni a kérdésben, de vállalkozónak a munkák folyamatosságának biztosítása érdekében vagy egyéb okból nem áll módjában megtagadni a – szerinte – pótmunka elvégzését, akkor mindenképpen fontos annak írásban történő rögzítése, hogy az adott munkák tekintetében utólag pótmunka igénnyel kíván élni. Ennek hiányában felmerülhet ugyanis, hogy ráutaló magatartással elfogadta megrendelő azon álláspontját, hogy az érintett munkák az eredeti szerződés részét képezik.

[27] A megrendelők számára gyakran kezelhetetlen helyzetekbe torkollik, ha már a munkavégzés folyamatának korai szakaszában a szerződéses követelményektől vagy az általános minőségi elvárásoktól drasztikusan elmaradó kivitelezési színvonallal szembesülnek. Itt jó azt tudatosítani, hogy a megrendelő csak azért, mert szerződéses jogviszonyban áll, nem köteles minden teljesítést leigazolni csak azért, mert az adott munkarész „darabra” elkészült. A minőségi hiányosságok érvényesíthetőek a közbenső teljesítésigazolásokban. Ezen túlmenően pedig a Polgári Törvénykönyv előzetes szerződésszegésre vonatkozó szabályai is alkalmazhatóvá válhatnak, amelyek értelmében:

- a) ha a teljesítési határidő lejárt előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a kötelezett a szolgáltatását az esedékességkor nem tudja teljesíteni, és a teljesítés emiatt a jogosultnak már nem áll érdekében, a jogosult gyakorolhatja a késedelemből eredő jogokat, tehát végső soron a szerződéstől elállhat;
- b) ha a teljesítési határidő lejárt előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz, a jogosult a hiba kijavítására vagy kicserélésre tűzött határidő eredménytelen eltelte után gyakorolhatja a hibás teljesítésből eredő jogokat, tehát már „előre” kérhető a kijavítás, kicserélés, illetve az arányos díj csökkentését.

\*\*\*

*Szerzők: dr. Fenyőházi András, dr. Rajkai Bence, dr. Szabó Zsanett*

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

*Copyright © 2021 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.*

**Levelezési címünk:**

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
1011 Budapest

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda  
<http://constructionpapers.hu/>



Fő utca 14-18.  
Magyarország

**E-mail:**

[andras.fenyohazi@cerhahempel.hu](mailto:andras.fenyohazi@cerhahempel.hu)

[bence.rajakai@cerhahempel.hu](mailto:bence.rajakai@cerhahempel.hu)

[zsanett.szabo@cerhahempel.hu](mailto:zsanett.szabo@cerhahempel.hu)