



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Tervezési szerződésekkel kapcsolatos cikksorozat/ 1

– A tervekkel szemben támasztott követelményekről –

Jelen elemzés egy három cikkből álló cikksorozat része, amelyben a tervezők jogait, kötelezettségeit és felelősségét érintő fő kérdéseket járjuk körbe. Először azt vizsgáljuk, hogy a terveknek milyen követelményeknek kell megfelelniük; majd a tervezői felelősség különböző aspektusait elemezzük; végül a tervező szerzői jogával kapcsolatos főbb tudnivalókat foglaljuk össze.

1. A tervezési szerződés műszaki tartalma, azaz a tervvel szemben támasztott követelmények

- [1] Első pillantásra evidensnek tűnhet a válasz arra a kérdésre, hogy a terveknek milyen követelményeknek kell megfelelniük: tudniillik azoknak, amelyeket a felek a tervezési szerződésben rögzítenek. A helyzet azonban ennél sokkal bonyolultabb, amiről még az egyébként prudens módon eljáró felek is hajlamosak megfeledkezni. És éppen ebből, azaz a tervezési szerződésből eredő jogok és kötelezettségek téves felmérésből ered a legtöbb tervhibával kapcsolatos per. Az alábbiakban összefoglaljuk azokat a szempontokat, amiknek az észben tartásával a jogviták elkerülhetőek lehetnek.
- [2] A bírósági gyakorlat értelmében a tervdokumentációnak funkciójából adódóan nem csak az építmény megjelenését, külső és belső tulajdonságait kell lerajzolni (tervrajz) és szövegesen leírni (műszaki leírás), hanem azt is rögzítenie kell, hogy a létesítményt szakmai szempontból hogyan kell megvalósítani, milyen technológiai lépéseket kell megtenni, milyen anyagot kell beépíteni és a kivitelezés várhatóan milyen költségekkel fog járni.

- [3] A tervnek meg kell felelnie egyrészt a szerződés teljesítésére vonatkozó általános szabályoknak, másrészt a tervezéssel kapcsolatos, speciális követelményeknek. A Ptk. 123. § (1) bekezdése értelmében a teljesítésnek (így a tervnek, valamint a tervezett létesítménynek) a következő követelményeknek kell megfelelnie: (i) alkalmasnak kell lennie a rendeltetés szerinti és a szerződésben meghatározott, jogosult által közölt célokra, valamint arra a célra, amire azonos típusú szolgáltatásokat rendszerint használni szoktak; (ii) rendelkeznie kell a szerződésben meghatározott, valamint azzal a minőséggel és teljesítménnyel, amely azonos típusú szolgáltatásoknál szokásos, és amit a jogosult elvárhat a szolgáltatásokkal kapcsolatos nyilvános kijelentésekre tekintettel; (iii) rendelkeznie kell az adott leírásban, mintában szereplő tulajdonságokkal; (iv) meg kell felelnie a jogszabályokban meghatározott követelményeknek. A Ptk. 6:251. § (2) bekezdése értelmében a tervdokumentációnak ugyanakkor nem csak az előbb ismertetett minőségi kritériumoknak kell megfelelnie, hanem (v) annak műszakilag kivitelezhető, gazdaságos és célszerű megoldásokat kell tartalmaznia, továbbá (vi) alkalmasnak kell lennie a megrendelő felismerhető, a felhasználás céljából következő igényeinek kielégítésére.
- [4] Az elmúlt évtizedekben kiérlelődött bírósági gyakorlat alapján ezeket a szempontokat az alábbi sorrendben és módon kell megvizsgálni:

2. Szerződésben meghatározott célra való alkalmasság, szerződésben kikötött minőségnek és teljesítménynek való megfelelés

- [5] A terveknek és a tervezett létesítménynek elsősorban a tervezési szerződésben meghatározott követelményeknek kell megfelelniük. A tervezési szerződés határozhatja meg azokat a követelményeket, amiket a megrendelő az általánosan irányadó követelmények mellett, vagy éppen azok helyett megkíván a tervektől, illetőleg az épülettől. Másik oldalról, a tervezőnek az általános követelményektől annyiban kell eltérnie, amennyiben a megrendelő a tervezési szerződésben vagy a szerződéskötésig egyéb módon azoknak ellentmondó, azokat módosító követelményt támasztott. Ha a megrendelő nem tett ilyen kikötést, akkor a terveknek a szerződés természetéből nem következő, szerződéskötésig nem nevesített speciális célok elérésére nem kell alkalmasnak lenniük.
- [6] Röviden összefoglalva: a tervezőtől csak a szolgáltatás olyan tulajdonságát lehet utólag számon kérni, amellyel a tervező a szerződéskötéskor az általános gyakorlat, a szerződés, valamint a megrendelő felismerhető igényei alapján kalkulálhatott.

3. A megrendelő közölt, illetőleg felismerhető igényeinek teljesítése

- [7] A szerződésben rögzített kritériumok mellett a tervnek meg kell felelnie (i) a megrendelő szerződés megkötése előtt közölt igényeinek, sőt (ii) azoknak a nem

nevesített igényeknek is, amiket a tervező a felhasználás céljából adódóan felismerhetett [Ptk. 6:251. § (2) bekezdés].

- [8] Mindez azt jelenti a joggyakorlat szerint, hogy a tervezőnek a megrendelő feltehető szándékára, valamint a szerződéskötéskor felismerhető felhasználási célra is fokozottan figyelemmel kell lennie. A tervezéshez szükséges műszaki adatokat ugyan a megrendelőnek kell közölnie, ha azonban ez nem történt meg vagy hiányos, a tervező köteles további adatokat bekérni. Abban az esetben pedig, ha a megrendelő utasítása célszerűtlen, szakszerűtlen, a tervezőt figyelmeztetési kötelezettség terheli [6:177. § (2) bek. b)-c) pontok]. A megrendelőnek az építményhez fűződő felismerhető érdekeit, szándékait a tervezés során figyelembe kell venni. Ezzel szemben a szerződéskötés után tett speciális (tehát az általános követelményektől eltérő, a tervező által a szerződéskötéskor fel nem ismerhető) igények pótmunka megrendelést jelentenek, amiért a tervezőt külön tervezői díj illeti meg.
- [9] A későbbi esetleges jogvitára gondolva érdemes mind a megrendelő igényeit, mind a tervező tájékoztatását írásban rögzíteni.

4. Nyilvános kijelentésben, (anyag)leírásban, mintában szereplő tulajdonságoknak való megfelelés

- [10] A teljesítésnek a megrendelő által nevesített kifejezett követelmények mellett meg kell felelnie az adott szolgáltatásra, anyagra vonatkozó nyilvános kijelentéseknek (így például a gyártó által tett minőségi leírásnak), minta, illetőleg leírás szerinti tulajdonságoknak is. Ezek a követelmények elsősorban a kivitelezőket érintik, hiszen ők tartoznak felelősséggel a beépített anyagokért. A tervező felelőssége abban az esetben merül fel, ha az általa javasolt anyag általában (nem pedig az adott termék hibájából adódóan) alkalmatlan a tervezett célra.
- [11] Így például egy esetben a bíróság azért állapította meg a kivitelező mellett a tervező felelősségét is a kivitelezett épület csempéinek meglazulásáért, mert a tervező a csemperagasztóval kapcsolatban egy idejétmúlt tervezési segédletet alkalmazott, az új termékismertetőt nem vette figyelembe. A beépített anyag tényleges minősége (esetleges anyaghibája) ugyanakkor a kivitelező kockázata.

5. Rendeltetés szerinti célra való alkalmasság, szokásos minőségnek és teljesítménynek való megfelelés

- [12] A megrendelő által támasztott speciális követelmények mellett a terveknek meg kell felelniük az általánosan irányadó követelményeknek és minőségszintnek: szabványoknak, szakmai előírásoknak, piacon szokásos, általában elvárt minőségnek és teljesítménynek. A tervezéskor be kell tehát tartani a kötelező szabványokban meghatározott előírásokat, ugyanakkor ezen előírások teljesítése önmagában nem elegendő. Ha a tervek egyébként nem felelnek meg az általános piaci minőségnek és



szokásoknak, valamint a szakmai szabályoknak, akkor a teljesítés (a tervek) hibásnak minősülnek.

[13] Fontos szem előtt tartani, hogy ezeket az általános követelményeket nem kell kifejezett módon nevesíteni, azok – a speciális követelményekkel ellentétben – külön rendelkezés nélkül is a szerződés részévé válnak. Ezeket az előírásokat kizárólag akkor nem kell betartania a tervezőnek, ha valamilyen okból kifolyólag azokról kifejezetten lemond a megrendelő a szerződésben (például azért, mert adott esetben az átlagosnál gyengébb minőség is megfelelő a számára vagy azért, mert az irányadó szabványtól el akar térni). Ebben az esetben azonban a tervezőnek – a későbbi jogvitát elkerülendő jól dokumentált módon, írásban – figyelmeztetnie kell a megrendelőt arra a Ptk. 6:240. § (2) bekezdése értelmében, hogy célszerűtlen, szakszerűtlen, a megszokott piaci, szakmai elvárásoktól (minőségben/ költségben stb.) eltérő terv elkészítésére adott utasítást. A tájékoztatásnak ki kell térnie az utasításból eredő következményekre, esetleges kockázatokra, költségekre olyan módon, hogy azt a megrendelő érdemben tudja értékelni (ezért azokat részletesen, ugyanakkor a megrendelő számára érthető módon kell megfogalmazni). Abban az esetben, ha a megrendelő a célszerűtlen/ szakszerűtlen utasítását a tájékoztatás ellenére fenntartja, akkor a tervező elállhat a szerződéstől. Ugyanakkor fontos szem előtt tartani, hogy a tervező köteles megtagadni az utasítást teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabályi vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

[14] Tekintettel a szabványok nagy számára, és arra, hogy azokat sokszor a feleknek nincs is lehetőségük mélységében megismerni, az esetleges félreértések elkerülése érdekében megfontolandó lehet azon szabvány megnevezése, amelyiket a felek a szerződésükre irányadónak tartanak és a többi szabvány alkalmazásának kifejezett kizárása.

6. Hatósági előírásoknak való megfelelés

[15] A tervezőnek tájékozódnia kell azokról az általános és konkrét előírásokról, amelyek a létesítmény megvalósításához, engedélyeztetéséhez szükségesek. Ennek érdekében a tervező köteles szükség szerint a szakhatóságokkal is egyeztetni. A bírósági gyakorlat értelmében annak a kockázatát, hogy az elkészített tervdokumentáció alapján a kivitelezést nem engedélyezik, a tervezőnek kell viselnie.

[16] Éppen ezért, a tervező szerződésszerű teljesítéséhez adott esetben elengedhetetlen lehet az ingatlan (telek) állapotának és infrastrukturális ellátottságának az ismerete is.

[17] Főszabályként a tervező szerződésszegését alapozza meg az is, ha a hatóság a tervekben rejlő okból nem engedélyezi az épületet vagy, ha az épület a telek adottságai okán a tervezettnek megfelelően nem kivitelezhető.

7. Gazdaságos és célszerű megoldás követelményének való megfelelés

[18] A terv minőséghibáját eredményezi az is, ha az alkalmazott műszaki megoldás indokolatlanul költséges. A tervezőnek gazdaságos, célszerű megoldásokat kell alkalmaznia, ebből a szempontból mérlegelnie kell a kivitelezés költségvonzatát, illetve az átadás után a működtetés, valamint a használat üzemeltetési költségeit. A terv költségvetési részének valóságos számításokat kell tartalmaznia, és nem tévesztheti meg a megrendelőt a kivitelezés reális költségvonzatát illetően. Hibás a terv, ha a tervdokumentáció szerinti kivitelezési költség összege lényegesen meghaladja a szerződésben közvetlenül vagy közvetve meghatározott, a megrendelőnek erre a célra rendelkezésre álló összeget.

[19] A tervezőnek olyan műszaki megoldásokat kell alkalmaznia, amelyek kivitelezése esetén a megrendelő által megjelölt költséghatárok tarthatók. A joggyakorlat értelmében a költségvetés a tervdokumentáció szerves része. Ha ez a két tervirat nem áll összhangban egymással, tervhiba áll fenn, amiért a tervező szavatossági és kártérítési felelősséggel tartozik. Ilyen hibának minősül például, ha a tervező a konyhába a fűtőberendezést betervezte, de azt nem költségelte.

8. Jogszabályban meghatározott követelmények való megfelelés

[20] A terveknek a fentiek mellett minden esetben meg kell felelniük a jogszabályban meghatározott követelményeknek. Ahogy az az előzőekben is említésre került, ezektől még a megrendelő kifejezett utasítása esetén sem térhet el a tervező. A tervezésre és kivitelezésre vonatkozó legfontosabb műszaki szabályok közül kiemelendők a következők:

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK),
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról, valamint
- helyi építési szabályzatok, amiket az önkormányzatok (Budapesten a kerületek) hirdetnek ki önkormányzati rendelet formájában.

Szerző: 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
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

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