



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Tervezési szerződésekkel kapcsolatos cikksorozat/ 2

- A tervezői felelősségről -

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 tervező szerződésszegést követ el, ha az általa készített terv nem felel meg az irányadó ([cikksorozatunk első cikkében ismertetett](#)) követelményeknek. Ebben az esetben vele szemben a megrendelő alkalmazhatja a szerződésszegés jogkövetkezményeit (így tipikusan követelheti a terv kijavítását), továbbá követelheti a tervhibából eredő kárainak, így akár a szükséges bontási és újjáépítési, kivitelezési munkálatokból eredő kárainak (költségeinek) a megtérítését is.
- [2] Abban az esetben, ha a hibás tervből adódóan más személy egészsége vagy vagyona sérül, illetve károsodik, akkor a tervezőnek az általános kártérítés szabályai szerint kell megtérítenie a harmadik személy(eke)t ért károkat. Mindemellett súlyos jogsértés esetén felmerülhet a tervező kamarai, hatósági, vagy akár büntető jogi felelősségre vonásának a lehetősége is. A tervezői felelősséget elsősorban tudatos szerződési gyakorlattal, illetve részben korlátolt felelősségű társaság alapításával lehet korlátozni.
- [3] Az alábbiakban külön ismertetjük a kijavítással, árleszállítással (1. pont), a tervezői kárfelelősséggel (2. pont), a kivitelező és a tervező közös felelősségével (3. pont),

valamint a kárfelelősség korlátozásának lehetőségeivel (4. pont) kapcsolatos főbb tudnivalókat.

1. Kijavítás, árleszállítás

- [4] Ha a terv hibás, akkor a megrendelő a tervezővel szemben elsődlegesen kellékszavatossági jogokat érvényesíthet. A Ptk. 6:159. § (2) bekezdése értelmében a megbízó elsősorban – választása szerint – kijavítást vagy kicserélést követelhet, kivéve, ha a választott szavatossági igény teljesítése lehetetlen, vagy ha az a tervezőnek a másik szavatossági igény teljesítésével összehasonlítva aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatott dolog hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát, és a szavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott kényelmetlenséget. Ha sem kijavításra, sem kicserélésre nincs joga, vagy ha a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést nem vállalta, vagy e kötelezettségének e feltételekkel nem tud eleget tenni – választása szerint – megfelelő árleszállítást igényelhet vagy elállhat a szerződéstől. Jelentéktelen hiba miatt azonban elállásnak nincs helye.
- [5] A bírósági gyakorlat alapján ezeket a szempontokat az alábbi sorrendben és módon kell megvizsgálni:
- [6] A javítások módját, illetőleg a javítási költséget úgy kell meghatározni, hogy a kijavított terv/ létesítmény a szerződésben meghatározott minőségnek, teljesítménynek, rendeltetési célnak megfelelő legyen. Fontos ugyanakkor szem előtt tartani, hogy ha ez a cél többféle módon is elérhető, akkor mérlegelni kell a lehetséges módokat, és az aránytalanul magas költséggel járó megoldást mellőzni kell. Ennek megfelelően, a kijavítás a munkával elérhető eredmény létrehozásának eredetileg vállalathoz képest eltérő módjával is megvalósulhat – amennyiben az előírt minőség így is biztosítható.
- [7] A kijavíttatás költségeinek megtérítése bizonyított tételes költségszámítást feltételez, mivel a jogosult a hiba kijavíttatásával indokoltan felmerülő költségei megtérítésére tarthat igényt. Ez azt jelenti, hogy ha a megrendelő nem kijavítást, hanem a hibás terv más tervezővel történt kijavíttatásának a költségét követeli a tervezőtől, akkor bizonyítania kell a ténylegesen felmerült vagy a várhatóan felmerülő költségeit.
- [8] Ha a javítási munkák után sem felel meg a létesítmény a szerződésben, jogszabályokban, szabványokban előírt minőségi követelményeknek, illetőleg kisebb az értéke, mint amekkora a szerződésszerű teljesítés esetén lett volna, a jogosult árleszállításra tarthat igényt. Az árleszállítás mértékének meghatározásánál az eset összes körülményéből kell kiindulni; jelentősége van a hiba jellegének, mértékének, az értékcsökkentő és a használhatóságot, valamint az élettartamot befolyásoló, továbbá az esztétikai hatásnak. Fontos alapelv ugyanakkor, hogy a javítási költség címén nem követelhető aránytalanul nagyobb összeg annál, ami árleszállítás címén



megállapítható lenne és fordítva. Az árleszállítás maximuma a tervezői díj. Ugyanakkor főszabály szerint ezen felül is – akár a tervezői díj sokszorosa is – követelhető kártérítésként.

- [9] Ha a tervező a kijavítást vagy kicserélést megfelelő feltételekkel nem vállalja, akkor a megrendelő megszüntetheti a tervezési szerződést, amelynek következtében a tervező elveszítheti a tervezési díjat.
- [10] A Ptk. 6:174. §-a értelmében a tervező köteles megtéríteni a megrendelő hibás teljesítéséből eredő kárát. A terv hibáit elsősorban kijavítással, kicseréléssel kell elhárítani. Ha azt a megrendelő megfelelő feltételekkel nem vállalta, akkor az elállás mellett a megrendelő követelheti a hibák elhárításával kapcsolatos kárainak a megtérítését is. Emellett a megrendelő követelheti – akár a kijavítás, illetőleg javítási költségeinek a megtérítése mellett is – azon a tervező szerződésszegéséből, adott esetben tervhibából eredő kárainak a megtérítését, amik kijavítással, javítási költséggel, árleszállítással nem reparálhatóak. Fontos figyelembe venni, hogy ilyen módon minden tervezői szerződésszegés, így a hibás teljesítés (azon belül akár az elszámolt költségvetés, hatósági engedély meg nem adása, továbbá minden egyéb szerződésszegő hiba) és a késedelem kártérítési felelősséget vonhat maga után.

2. Kárfelelősség

- [11] Ha a tervező szerződésszegéséből adódóan a megrendelőnek kára származik, akkor a tervező köteles azt megtéríteni a Ptk. 6:142. §-a alapján. A tervező kárfelelősségének fennállása és mértéke a következő főbb kérdésektől függ: (i) milyen károk megtérítését követelheti a megrendelő a tervezőtől; (ii) milyen esetben mentesülhet a tervező kárfelelőssége alól; (iii) mikor beszélhetünk közös károkozásról; (vi) a tervező milyen módon korlátozhatja a szerződésszegésért fennálló felelősségét.
- [12] A megrendelő követelheti a tervezőtől a szerződésszegés következtében a vagyonában (így például a tervezett épületben bekövetkezett értékcsökkenést), az elmaradt vagyoni előnyt (például a tervhiba miatt értékcsökkent épület hasznosításból eredő bevételkiesést), a károk kiküszöböléséhez szükséges költségeket [például a tervhiba miatt elhibázott kivitelezés (azaz nem csak a terv) kijavításának bontási és építési költségeit]. A tervezőnek ezeket a károkat olyan mértékben kell megtérítenie, amilyen mértékben a megrendelő bizonyítja, hogy a kár, mint a szerződésszegés lehetséges következménye előrelátható volt. Ez lényegében azt jelenti, hogy a megrendelő nem követelheti azoknak a következmény károknak a megtérítését, amivel a tervező, mint a tervhiba tipikus jogkövetkezményével nem számolhatott (például a tervhiba miatt – a tervező által nem ismert üzleti okból – elmarad az egész ingatlanberuházás).



- [13] A tervezők ellen indított kártérítési perekben a megrendelők tipikusan a tervhiba miatt szükségessé váló, a tervezett épületet érintő kivitelezési javítási munkák megtérítését, adott esetben a tervhibából eredő értékcsökkenés megfizetését követelik. Ezeket a költségeket a bíróságok általában a tervhiba jól előrelátható következményeinek minősítik, így azok megtérítését a tervezőre hárítják. Egy esetben például a tervező egy négyemeletes épület tervezése során az alap teherbíró képességét hibásan határozta meg. Az alapot csupán egy földszintes épületre tervezte, emiatt a kivitelezés során már megépült szinteket vissza kellett bontani az alap megerősítése érdekében. A tervezőnek a tervhiba miatt a következő károkat kellett megtérítenie: visszabontási költség, újraépítési költség.
- [14] A tervező felelőssége alól csak akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa. Ezen az alapon például a tervező mentesülhet a tervleadás késedelméből eredő kötbér felelőssége alól. Ehhez azt kell bizonyítania a tervezőnek, hogy a leadással tőle független, objektív körülmény (például általa nem beszerezhető adat hiánya, vagy éppen pótmunka megrendelés) miatt késlekedett és a tervezés újraszervezésével sem volt elkerülhető a késedelem. A tervező annyi nap után járó késedelmi kötbér alól mentheti ki magát, amennyi nap tekintetében tudja bizonyítani ezeknek az akadályozó tényezőknek a fennállását.
- [15] Ezzel szemben a tervhibával okozott károkért való felelőssége alól a tervező rendkívül szűk körben és ritkán mentheti ki magát. A teremben vétett hiba ugyanis nem tekinthető a tervezőtől független, általa el nem hárítható körülménynek. A tervező hibás teljesítése jogi következményeinek elhárítása céljából nem hivatkozhat szakmai ismereteinek és gyakorlatának hiányára. A bíróságok a tervhiba alól főszabály szerint nem ismerik el a kimentés lehetőségét. Késedeleméből eredő károk, illetve kötbér esetén pedig akkor mentheti ki magát a tervező, ha bizonyítja, hogy objektív okok (például adatszolgáltatás hiánya) akadályozta a teljesítésben.

3. Kivitelezővel való közös károkozás kérdése

- [16] Abban az esetben, ha a kárt részben a tervező, részben a tervezési, kivitelezési tevékenység másik szereplője közösen okozta, akkor a Ptk. 6:524. §-ának megfelelően a közös károkozás szabályait kell alkalmazni, miszerint a károkozók egyetemleges kárfelelősséggel tartoznak a megrendelővel szemben. Ez azt jelenti, hogy a megrendelő dönthet arról, hogy a tervezőtől vagy a másik károkozótól (tipikusan a kivitelezőtől) követeli a kárának a megtérítését. A károkozók pedig a kárt egymás között magatartásuk felróhatósága arányában viselik, ha ez nem megállapítható, közrehatásuk arányában (ha közrehatás arány sem állapítható meg, akkor egyenlő arányban) osztják meg. Így például, ha az adott hibát a tervező és a kivitelező közösen okozta, majd a kivitelező megtérítette a kár teljes összegét a

megrendelőnek, akkor a kivitelező követelheti a tervezőtől a rá eső kár rész megfizetését.

[17] A felróhatóság arányában tipikusan építész/ mérnök szakértő véleménye alapján dönt a bíróság. A bírósági gyakorlat általában már azon az alapon megállapítja a közös károkozás tényét, ha a terv olyan hibában szenved, amit a kivitelező gondos eljárása esetén felismerhetett volna. Fontos azonban szem előtt tartani, hogy számítási és mélyebb tervezői vizsgálat alapján azonosítható hibák felismerését a joggyakorlat nem várja el a kivitelezőktől, így azok a felelősség megosztására sem adnak alapot. Így például kizárólagosan a tervező kártérítési felelősségét állapította meg a bíróság egy esetben azért, mert a tervezett szerkezet a vasbeton koszorúknál hőhidas volt, valamint azért, mert a belső térben száraz vakolatot alkalmaztak, amelynek kedvezőtlen hatása a hőhídból eredő problémákat csak fokozta. E hibákkal kapcsolatban a bíróság megállapította, hogy azok felismeréséhez olyan hőtechnikai számítások elvégzése lett volna szükséges, amelyre a kivitelező tervátvizsgálási kötelezettsége nem terjed ki, egyébként pedig az erre vonatkozó tapasztalatok hiányában sem tudhatták a kivitelezők azt, hogy a száraz vakolat alkalmazása hőtechnikai szempontból milyen következményekkel jár. Ezen indokok alapján a vonatkozó (javítási, bontási, építési) költségeket egyedül a tervezőnek kellett viselnie.

[18] A fenti esetekhez hasonló helyzetet teremthet, ha a kivitelező a tervtől eltérően folytatja le a kivitelezést, amihez a tervező jóváhagyását adja. A joggyakorlat értelmében ebben a helyzetben a tervezőnek – tekintet nélkül arra, hogy a kivitelező jótállást vállalt-e vagy sem – a tervmódosítással kapcsolatos beleegyezés, illetőleg hozzájárulás megadása előtt kellő gondossággal kell vizsgálnia azt, hogy a kivitelező által kezdeményezett eltérő megoldás műszaki szempontból helyes-e. Ha olyan megoldáshoz adja a hozzájárulását, ami műszaki szempontból nem helyes, akkor kártérítési felelősséggel fog tartozni. A tervezőt a tervmódosítás megvizsgálása alól nem mentesíti az sem, ha a kivitelező a javasolt megoldásért jótállást vállalt.

4. Kárfelelősség korlátozásának lehetősége

[19] A tervező kártérítési felelőssége – a szándékosan okozott, továbbá emberi élete, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésért való felelősség kivételével (Ptk. 6:152. §) – kizárható és korlátozható. A tervező tehát – a megrendelő hozzájárulása esetén – kizárhatja és korlátozhatja a tervezési szerződésben a felsorolt kivételekkel a megrendelővel szembeni kártérítési felelősségét. Az esetek többségében azonban valószínűtlen, hogy a megrendelő elfogadna egy általános felelősség kizárását. Piaci viszonyoknak jobban megfelelő és a megrendelők által is nagyobb eséllyel elfogadott megoldás lehet az, ha a tervező maximalizálja a megrendelővel szembeni kártérítési felelősségét, így például a tervezési díjban vagy annak bizonyos hányadában/ szorzatában határozza meg a felelősség felsőhatárát.



- [20] A tervezői felelősség korlátozás másik tipikus eszköze az, hogy a tervező nem közvetlenül, hanem egy korlátozott felelősségű társaságon (kft.) keresztül köt szerződést a megrendelővel. Ebben az esetben a megrendelő a tervezői szerződés megsértéséből eredő követeléseit, így kártérítést is elsősorban a kft.-étől követelhet. Ilyen esetben a tervező főszabály szerint személyes vagyonával nem tartozik helytállással a megrendelővel szemben. A kft.-én keresztül történő szerződéskötés esetén a tervező felelőssége kivételes esetben, a tervező visszaélésszerű, rosszhiszemű eljárása esetén merülhet fel. A kft. alapításakor 3 millió forint törzstőkét kell biztosítani, ami meghatározott feltételekkel pénz juttatás mellett vagyontárgyak (apport) rendelkezésre bocsátásával is történhet.
- [21] A tervezőt érintő kockázatok kezelésének fontos (egyres építményszerű esetében kötelező) eszköze a felelősség biztosítás. Ugyanakkor mindig szem előtt kell tartani, hogy a biztosító kizárólag a biztosítási kötvényben meghatározott esetekben és mértékben fizeti meg a tervező helyett a károkat. Ezért a biztosítás megkötése előtt érdemes részletesen áttekinteni, hogy az adott ajánlat milyen jellegű káreseményekre terjed ki és melyeket zár ki a hatálya alól.
- [22] A tervező felelőssége tipikusan szerződéses partnerével, a megrendelővel szemben merülhet fel. A fentiekben ezeket az eseteket vettük sorra. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a tervezővel szemben nem a megrendelő, hanem harmadik személy, illetve kamara vagy hatóság indít eljárást. Így, ha a tervhibából adódóan harmadik személyt kár ér (például nem megfelelő tervezésből eredően az épületről leeső tárgy által), akkor kártérítést követelhet a tervezőtől. Emellett harmadik személyek kártérítést követelhetnek a tervezőtől azon az alapon is, ha szomszédos épületben okozott kárt az építkezés a hibás tervezésből adódóan. Ugyanakkor a joggyakorlat értelmében tárgyaknak a szomszédos házak lakásaiból vagy más helyiségeiből való kidobásával, kiejtésével vagy kiöntésével okozott kárért való felelősség nem hárítható át az épület tervezőjére, illetve kivitelezőjére arra való hivatkozással, hogy költségesebb műszaki megoldással a rendeltetésellenes igénybevételből eredő kár megelőzhető lett volna.
- [23] Abban az esetben, ha a tervek elkészítésekor a tervező alapvető szakmai hibákat vétett, súlyos gondatlanságot tanúsított, akkora Magyar Építész Kamara vagy hatóság indíthat eljárást a tervező ellen. Ha az építészeti-műszaki tervező által készített kivitelezési dokumentáció szakszerűtlen vagy tartalma valótlan, akkor az építésfelügyeleti hatóság eljárást kezdeményez a tervezői jogosultságról névjegyzéket vezető szervnél [312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 66. § (3) bekezdése]. Ezekkel az eljárásokkal kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy azokban a tervező nem hivatkozhat a megrendelővel szemben a szerződésben tett felelősség kizárásokra, illetve (főszabály szerint) kft.-ében fennálló korlátozott felelősségére sem.



5. A tervezőkre vonatkozó speciális elévülési szabály

[24] Végül a szabály jelentőségére tekintettel külön szeretnénk felhívni a figyelmet a tervezőket terhelő kötelezettségekre vonatkozó speciális elévülési szabályra, miszerint a terv hibája miatt mindaddig érvényesíthetőek a szerződésszegésből fakadó jogok a tervezővel szemben, amíg a terv alapján kivitelezett szolgáltatás tervhibával összefüggő hibás teljesítése, így például az kivitelezett épület hibája miatt jogok gyakorolhatók a kivitelezővel szemben.

Szerző: 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
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

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