

Quality knows *no borders*

CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS

SPECIAL EDITION

2023

**A magyar építési jog három
különleges jogintézménye**



CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



A magyar építési jog három különleges jogintézménye

Jelen írásunkban röviden bemutatjuk a magyar építési jog különleges jogintézményei közül hármát: a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet, az építtető fedezetkezelést és az építész tervezők szerzői jogait. E jogintézmények bevezetése alapjaiban alakította át az építési jog konstrukcióját, illetve ezek azóta is szerves résztvevőként határozzák meg az építési jog szereplőinek mindennapjait.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

- [1] A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő alternatív vitarendezési lehetőség. A TSZSZ a 2013. évi XXXIV. törvény alapján az építészeti-műszaki tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó viták ügyében tud eljárni szakértői testületként. A szervezet célja, hogy felgyorsuljon a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás polgári jogi eszközökkel történő kikényszerítése.
- [2] A TSzSz megbízás alapján ad szakvéleményt – a peres, nemperes és hatósági eljárásban, illetve büntető és szabálysértési eljárásban nem rendelhető ki. Ez alól kivétel a TSZSZ szakvéleményére alapított per, ahol lehetséges a



szakvélemény kiegészítése, azzal kapcsolatban kérdések feltétele, vagy a szakértői tanács elnökének személyes meghallgatása.

- [3] A TSzSz – mérnök szakértőkből álló három tagú tanácsban – arra vonatkozóan adhat szakvéleményt, hogy (a) melyek a teljes bizonyossággal megállapíthatóan teljesített munkák mennyiségileg és minőségileg, (b) meghatározza a teljes bizonyossággal megállapíthatóan el nem végzett munkákat továbbá (c) meghatározza az elvégzett munkák szerződés szerinti értékét a költségvetési tételek alapján.
- [4] A fentiek mellett a TSzSz szakvéleményében nyilatkozik arról is, hogy a teljesítésért járó ellenérték megfizetése, illetve a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítése milyen mértékben indokolt. Amennyiben a TSzSz véleménye alapján a szerződést biztosító mellékkötelezettség (alapvetően: bankgarancia) érvényesítése nem indokolt, úgy a garanciát vállaló pénzügyi intézmény a garanciaszerződésben foglalt fizetési kötelezettségét „nem teljesíti”. A TSzSz eljárás kezdeményezésétől a TSzSz szakvélemény-kivonatának megküldéséig a bankgaranciát kiadó pénzügyi intézménynem köteles kifizetést teljesíteni. Emiatt egy előállt vitás helyzetben a bankgaranciát fenntartani köteles vállalkozó egy TSzSz eljárás kezdeményezésével felfüggesztheti a bankgaranciát nyújtó bank fizetési kötelezettségét már a szakvélemény rendelkezésre állását megelőzően.

A fentiek kapcsán fontos rámutatni, hogy a TSzSz kizárólag a teljesítés műszaki tartalmának megvalósulását, illetőleg annak elmaradását vizsgálhatja. Ezzel szemben nem vizsgálhatja a teljesítési bankgarancia egyéb szerződésszegésre tekintettel történő érvényesítését, így például különösen a vállalkozó késedelmi kötbérfelelőssége okán történő igényérvényesítést, amely szokásosan ugyancsak a teljesítési bankgarancia igénybevételel történhet.

- [5] A TSzSz törvény 2. § (4) bekezdése azt rögzíti, hogy a biztosítékot nyújtó személyt, a vállalkozó értesíteni köteles a TSzSz-hez fordulásról, és a vállalkozó gondoskodni köteles „a szerződést biztosító mellékkötelezettséget keletkeztető jogviszony időbeli hatályának meghosszabbításáról”. Ez a rendelkezés azt hivatott biztosítani, hogy a TSzSz eljárásának végéig ne szűnhessen meg egy egyébként lejáró bankgarancia.
- [6] A TSzSz eljárása kapcsán fontos tisztázni, hogyan értelmezhető helyesen a TSzSz törvény 8. §-ának „nem teljesíti” fordulata – vagyis, hogy pontosan mi a joghatása annak, ha a TSzSz részben vagy egészben megállapítja a teljesítési garancia érvényesítésének indokolatlanságát. Felmerülhet olyan interpretáció is, hogy a teljesítési garanciát nyújtó bank végleges jelleggel szabadul a teljesítési garancia tekintetében fennálló fizetési kötelezettsége alól,



olyan mértékig, amilyen mértékben a szakvélemény alaptalannak minősíti a teljesítést biztosító mellékkötelezettség érvényesítését. Ez a megközelítés azonban több szempontból hibásnak tűnik.

- [7] A Ptk. 6:431-6:438 §-aiban [Garanciaszerződés] biztosított jogok érvényesítése a Ptk. 1:6. §-ára tekintettel nyilvánvalóan bírói útra tartozik, az ezekből eredő kötelezettségek kikényszeríthetőségét végleges jelleggel csak bíróság döntheti el. Ezt a szabályt a TSzSz törvény idézett 8. §-ának rendelkezései kifejezetten nem írják felül, és ilyen joghatás implicit módon sem tulajdonítható nekik. A TSzSz törvény 8/E. és 8/H. §-ai egyértelműek abban a tekintetben, hogy a TSzSz-szakvélemény egy esetleges peres eljárásban bizonyítéknak minősül, így az jogvitát ügyszórázó jelleggel lezáró határozatnak nem minősülhet. Az előzőeket támasztja alá az is, hogy a TSzSz törvény egyértelműen rögzíti, hogy a TSzSz eljáró tanácsa kizárólag a TSzSz törvény által meghatározott műszaki szakkérdésekben adhat szakvéleményt. Ennek megfelelően a TSzSz törvény 8. § (4) bekezdése kizárólag úgy interpretálható, hogy a garancia alapján fennálló fizetési kötelezettség akkor és addig nem áll fenn, amíg a teljesítési garanciával biztosított kötelezettség tekintetében nem születik a szakvéleményt felülbíráló bírói (választottbírói) döntés. Tehát a TSzSz-szakvélemény felfüggesztheti a fizetési kötelezettséget, azonban sem a garancia jogviszony, sem az annak alapján fennálló fizetési kötelezettség megszüntetésére (illetve „fenn nem állásának” megállapítására) önmagában nem lehet alkalmas, mert jogintézményi jellegét tekintve szakvéleménynek (bizonyítéknak) minősül, nem pedig bírósági - vagy azzal egyenértékű - határozatnak.
- [8] További részletes cikkünk a TSzSz-szel kapcsolatban [itt](#) olvasható.

Az építetói fedezetkezelés

- [9] Az építetói fedezetkezelés intézményét a 2009. évi LVII. törvény vezette be – szabályai a 191/2009. (IX.15.) Kormányrendeletben találhatóak („Kormányrendelet”) – az építőipar akkori válsághelyzetének orvoslására, illetve a hasonló jövőbeni problémák elkerülése céljából. A törvény indokolása szerint a fedezetkezelői rendszer az alvállalkozókkal szembeni tömeges visszaélésekből eredő láncartozások kialakulásának lehetőségét zárják ki.
- [10] Az építetói fedezetkezelő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény („Kbt.”) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén működik közre. 2022. január 1-jétől az Európai Bizottság az építési beruházások esetén az uniós értékhatárt 5.382.000 euró, azaz 1.883.592.360 Ft értékben állapította meg.



- [11] A fedezetkezelői rendszer működése az építető és a fedezetkezelő között megkötött fedezetkezelői szerződésre épül. A szerződés megkötése mellett az építető köteles fedezetkezelői számlát nyitni és gondoskodni arról, hogy azon a kivitelezési tevékenység szerződés szerinti ellenértékének megfelelő fedezet a projekt megkezdéséig rendelkezésre álljon.
- [12] A fedezetkezelői számláról ezután kizárólag a fedezetkezelő teljesíthet kifizetést a vállalkozói láncolat tagjai, így a fővállalkozó, az alvállalkozó és a szub-alvállalkozó, valamint az építető és a fedezetkezelői díjak esetén saját maga részére. A kifizetések kezelése érdekében működik az alvállalkozók nyilvántartása elektronikus úton, melyet a fedezetkezelő kezel.
- [13] A kifizetésekre az alvállalkozói nyilvántartásban regisztrált követelések esetén kerülhet sor, melynek folyamatát árnyalja a visszatartás és a felfüggesztés intézménye. A fővállalkozónak az építető felé esedékes követelése alapján a fedezetkezelő kifizetést teljesíthet a fővállalkozó részére, de vissza kell tartania azt az összeget, amely összeget a fővállalkozó az alvállalkozója teljesítése alapján ugyan kiszámlázott az építető részére, de azt még nem fizette meg alvállalkozónak. Ha a fővállalkozó ezután igazolja, hogy a kiszámlázott összeget megfizette az alvállalkozónak, akkor a fedezetkezelő az ő részére fizeti ki a visszatartott összeget, ennek hiányában pedig az alvállalkozó irányába teljesíti a kifizetést.

A fedezetkezelő harminc napig felfüggeszti annak az összegnek a kifizetését, amely az alvállalkozó teljesítésigazolásában jóváhagyott összeg, és az alvállalkozó által megjelölt összeg különbözete. Utóbbi esetben tehát az alvállalkozó nem elégedett a teljesítésigazolásban jóváhagyott összeggel, így az általa megjelölt, jogosnak tartott ellenérték és a teljesítésigazolásban szereplő ellenérték különbözetét a fedezetkezelő visszatartja a fővállalkozó részére juttatott kifizetés összegéből. A felfüggesztés harminc napos ideje alatt az alvállalkozónak vitarendezési eljárást kell indítania a fővállalkozóval szemben.

A tervező szerzői joga

- [14] A szerzői jogi védelem a szerzőt művéért, így az építészt tervéért automatikusan, regisztrálás nélkül is megilleti. A szerzői jog tartalmát és védelmének rendszerét a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény határozza meg (a továbbiakban „Sztj”). 2020. január 1-től működik az ún. Építészeti Szerzői Jogi Nyilvántartás.



- [15] A szerzői jog, amely vagyoni és személyhez fűződő jogokból áll, a szerzőt, azaz az építész tervezőt illeti meg. A vagyoni és személyhez fűződő jogok közötti különbségtétel azért is fontos, mert míg a vagyoni jogokra felhasználási szerződés köthető (tipikusan a tervezési szerződés részeként), addig a személyhez fűződő jogokról a szerző nem mondhat le, gyakorlásukat pedig még szerződéssel sem engedheti át. Ezért, ha egy épületet olyan mértékben/módon kívánnak átalakítani, hogy az a szerző szerint sérti a mű integritását, egységét, a szerző jogosult lehet fellépni az ellen még akkor is, ha egyébként korábban a tervek felhasználását, és így az épület megépítését és átdolgozását engedélyezte.
- [16] A vagyoni jogok körébe a mű (terv) bármilyen formában történő felhasználása, ennek engedélyezése tartozik. Építészeti tervek esetében felhasználásnak minősül a tervek alapján az épület megvalósítása, továbbá – adott esetben – a megvalósult épület átalakítása is. Építészeti tervek esetében az egyik leglényegesebb felhasználási mód a többszörözés. A tervben rögzített alkotás kivitelezése, utánépítése, sőt az egyes jellemző elemek megépítése is a terv többszörözésének minősülhet.

Külön kiemelendő az átdolgozás, ami alatt többek között az épület átépítése, korszerűsítése is értendő. Nem minden felújítás igényli azonban a tervező felhasználási engedélyét: ha az épület helyreállítása a cél, az nem minősül átdolgozásnak. Ugyanakkor, ha ennek keretében egy új épületszárnyat is csatolnak az eredeti épülethez, az már az eredeti mű átdolgozásának számíthat, így a tervező engedélyét igényelheti, valamint a tervező az engedély megadásáért díjazást követelhet – akár utólagosan is.

- [17] A tervező szerzői jogával kapcsolatos jogviták egyik tipikus kiváltó oka a felhasználási szerződések megsértése. Az Szjt. szerint a felhasználási szerződés alapján a szerző (építész) engedélyt ad művének felhasználására, a felhasználó (megrendelő) pedig köteles ennek fejében díjat fizetni számára. A jogvitákat gyakran az idézi elő, hogy a felhasználási szerződésben a felek nem szabályozzák elég körültekintően, hogy pontosan mire kívánnak a másik félnek jogot adni, illetve, hogy a díj pontosan mire terjed ki. Továbbá az Szjt. bizonyos felhasználási módokhoz kifejezett engedélyeztetést ír elő, így nem elegendő az általános jellegű engedélyeztetés (pl: „Tervező minden ilyen jogot átenged megrendelőnek.”). A szerző kifejezett hozzájárulása szükséges például az engedély harmadik személyre történő átruházásához, harmadik személynek további felhasználási engedély adásához, a mű átdolgozásához. Fontos továbbá, hogy ha a felhasználási szerződés nem jelöli meg a felhasználási módokat, akkor az engedély kizárólag a szerződés céljának megvalósításához elengedhetetlenül szükséges felhasználási módra és mértékre terjed ki.



[18] Az Szt. az építészeti mű egységének védelme érdekében speciális szabályokat is tartalmaz. Ezek értelmében a mű jogosulatlan megváltoztatásának minősül az építészeti alkotás vagy a műszaki létesítmény tervének szerzői hozzájárulás nélkül történő olyan megváltoztatása, amely a külső megjelenést vagy a rendeltetésszerű használatot befolyásolja. Ahogy az korábban is kiemelésre került, a mű integritásnak védelme akkor is megilleti az építész, ha egyébként a terv felhasználását engedélyezte. Ez a kérdéskör tipikusan az épület átalakítása, átépítése esetén bír relevanciával, különösen akkor, amikor a tervező a tervezett változtatásokkal nem ért egyet, mivel úgy ítéli meg, hogy a változtatás a megjelenést, a rendeltetésszerű használatot befolyásolja.

A szerzői jogok korlátja: a tulajdonosi jogok rendeltetésszerű gyakorlása, amely nem jelenti a tervező építményhez fűződő szerzői jogának megsértését. A Szerzői Jogi Szakértői Testület korábbi ügyekben kifejtett álláspontja szerint akkor hivatkozhat az építész a mű integritásnak sérelmére, ha megváltoztatás eredményeképpen *„a külső megjelenés a lényegét érintő mértékig eltorzul, megcsonkul, illetve a külső megjelenés vagy a rendeltetésszerű használat oly módon változik meg, hogy az a szerzői becsületet, a szerző jóhírnevét sérti.”* A bírói gyakorlat alapján pedig elmondható, hogy a *„tulajdonos tulajdonjogból fakadó jogosultságaival – akár a szerző Szt. -ben megfogalmazott személyhez fűződő jogát fogalmilag sértő módon is – akkor élhet, ha az alkotás megváltoztatásához, vagy akár az épületben megtestesülő alkotás megsemmisítéséhez fűződő érdek mögött olyan szükségszerű („reális”), magán- vagy társadalmi igény áll, amellyel szemben a szerzői jog gyakorlása rendeltetés ellenes joggyakorlásnak minősülhet.”*

[19] A tervező szerzői jogával kapcsolatban részletes cikkeink [itt](#) és [itt](#) olvashatóak.

Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Varga Evelin

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

Copyright © 2022 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

evelin.varga@cerhahempel.hu