

Quality knows *no borders*
CERHA HEMPEL

**ADVENTI
KÜLÖNKIADÁS
II.
2023**





CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Mit tehet a vállalkozó, ha a teljesítés során akadályokba ütközik? A vállalkozói késedelem kimentésének szabályai és praktikái

Négy részből álló cikksorozatunk második cikkében részletesen bemutatjuk a vállalkozói késedelemmel kapcsolatban leggyakrabban felmerülő dilemmákat és kockázatokat: kitérünk arra, hogy mikor áll be a teljesítés joghatálya, és miként kell értékelni a szerződésmódosítást, valamint a teljesítési akadályok szerepét a vállalkozói késedelem kimentése során. Cikkünk zárásaként ismertetjük az eredményes kimentés feltételeit.

Határidő azonosítása és módosítása

- [1] Határidő vagy ütemterv: A késedelemért való kötbér, illetve kártérítési felelősség szempontjából döntő különbség áll fenn a szerződéses határidők és az ütemtervek között. Ha a vállalkozási szerződés építési ütemtervet és részteljesítési határidőket is tartalmaz, a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség a részteljesítési határidők felróható elmulasztásához kapcsolódik, ha a felek az ütemterv betartását is kötbérral akarják biztosítani, ebben kifejezetten írásban meg kell állapodniuk. (BH2010. 276.) E különbségre tekintettel érdemes a szerződésben világosan elhatárolni (a kvázi tájékoztatásként közölt) ütemtervet a kötbérterhes határidőktől. Ugyanebből az okból, a nehezebben tartható részhatáridőket érdemes nem szerződéses (rész)határidőként, hanem ütemtervi határidőként rögzíteni. Fontos azonban kiemelni, hogy az ütemtervek elmulasztása sem minden esetben szankciómentes. A megrendelő saját tevékenységét és a többi vállalkozó munkáját a vállalkozó által közölt ütemterv fényében szervezi. Ha az ütemtervtől eltérő ütemezéssel teljesít a vállalkozó, amiért a megrendelőnek saját / egyéb vállalkozói tevékenységét újra kell szerveznie, adott esetben felmerülő költségeinek megtérítését követelheti a vállalkozótól kártérítés címén.

- [2] **Határidő-módosítás formája és jogkövetkezményei:** A felek a szerződés tartalmát a Ptk. 6:191. § alapján közös megegyezéssel módosíthatják. A szerződésmódosítást, ahogy magát a kivitelezési szerződést is írásba kell foglalni. Az írásba foglalás általában nem szokott elmaradni, az azonban gyakran előfordul, hogy az aláírás nem cégszerű – így például: nem cégjegyzésre jogosulttól származik, nem együttesen kerül sor az aláírásra stb. Ez érvényességi problémákhoz vezet, amiket utólagos elismeréssel általában lehet kezelni, de a kockázatok nem teljesen kizárhatóak, így érdemes a megfelelő aláírásra (cégjegyzésre) figyelmet fordítani.

A határidő-módosításkor külön mérlegelni kell azt, hogy a szerződésmódosítást követően a módosítás előtt történt (megismert) akadályokra a vállalkozó többé nem hivatkozhat – főszabály szerint még akkor sem, ha a korábban megismert akadály késleltető hatását az aláírás előtt teljes mértékben felmérni nem tudta / vagy éppen alulbecsülte.

A bírósági gyakorlat ugyanis abból indul ki, hogy a vállalkozó az új határidőt már a felmerült akadályozó körülmények ismeretében vállalta, azok mellett is teljesíthetőnek tartotta. Ez praktikus azt jelenti, hogy „a vállalkozó késedelmének kimentése céljából nem hivatkozhat sikerrel olyan akadályokra, amelyek a szerződés módosítása előtt merültek fel, és amelyek ismeretében módosítási javaslatában konkrét időpontot jelölt meg a szerződés befejezési határidejeként” (14/2014. számú polgári elvi döntés).

Teljesítés időpontjának azonosítása

- [3] **Műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatása és megtagadása:** A vállalkozó határidőben teljesít, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik. Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. Továbbá, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be. Mindez azért bír különös jelentőséggel, mert a késedelmes napokat a teljesítés megtörténtétől kell számítani.

A fentiekből következően, ha a megrendelő a vállalkozó készre jelentését követően nem hajlandó lefolytatni a műszaki átadás-átvételt a még fennálló hibákra, hiányosságokra tekintettel, akkor azt kell megvizsgálni, hogy ezek a hibák / hiányosságok a rendeltetésszerű használatot akadályozzák-e; ha igen milyen mértékben, milyen kiterjedésben, és mely elkülönült részek tekintetében.

Abban az esetben, ha a fennálló hibák / hiányosságok a rendeltetésszerű használatot nem akadályozzák, egyetértés hiányában is érdemes készre jelenteni a teljesítést. Ha a rendeltetésszerű használhatóság ellenére nem működik együtt a megrendelő, akkor az megrendelői késedelmet eredményez, ami a kivitelező egyidejű késedelmét kizárja. Továbbá, ha a vállalkozónak igaza volt a rendeltetésszerű használatot biztosító készültség tekintetében, akkor a teljesítés időpontja jó eséllyel az a nap lesz, amikor a készre jelentés alapján megkezdhető lett volna a műszaki átadás-átvétel.

Abban az esetben, ha a megrendelő egyáltalán nem hajlandó a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatására, de ténylegesen birtokba veszi a létesítményt (egyéb művet), akkor a teljesítés szempontjából a birtokbavétel lesz irányadó – azzal, hogy megrendelő birtokbavétel előtti mulasztása (átvétel megalapozatlan megtagadása) is a megrendelő terhére értékelendő.

- [4] **Osztathóság és oszthatatlanság kérdése:** Az a kérdés, hogy a vállalkozó teljesítése osztható-e vagy sem, elsődlegesen a fizetendő kötbér mértékének mérséklése szempontjából bír jelentőséggel.

Kivitelezési, építési szerződések esetében az a főszabály, hogy a vállalkozó szolgáltatása oszthatatlan. Ez alól kivételt jelent, ha a felek a szerződésben lehetővé teszik részátadás-átvételi eljárások lefolytatását: a külön (rész) átadás-átvétel tárgyát képező részek mentén osztható a teljesítés. **Ezzel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a szolgáltatás akkor és csak akkor tekinthető oszthatónak, ha a szerződés nemcsak külön teljesítési határidőket tartalmaz, hanem a részbeni átadás-átvételtől is kifejezetten rendelkezik.** Esetleg az is érveként szolgálhat az oszthatóság mellett, ha a szerződés nem is rendelkezik így, de a felek ténylegesen külön-külön rész átadás-átvételeket bonyolítottak le. Azonban önmagában a részszámla kiállításának lehetősége, vagy az, hogy az építési munka csak több ütemben végezhető el, a szolgáltatást nem teszi oszthatóvá (BH1987.4.133, BH1997. 493, BH1983. 454).

Oszthatóság esetén a részteljesítési határidő elmulasztásáért fizetendő késedelmi kötbér alapja nem a teljes vállalási ár, hanem az adott ütemre eső részvállalkozói díj. Ha a felek az egyes ütemekhez részvállalkozói díjat nem határoztak meg, a teljes vállalkozói díj mint kötbéralap után számított késedelmi kötbér mérséklésének lehet helye (BDT2015. 3415.).

Akadályoztatás

- [5] **Megrendelő (vagy közreműködője) általi akadályoztatás:** Ha a megrendelő (vagy egy másik vállalkozója) elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a vállalkozó szerződéses kötelezettségeit megfelelően teljesíthesse, megrendelői késedelembe esik, amely a vállalkozó egyidejű késedelmét kizárja. A megrendelői késedelem tipikus esetei az építési engedélyes tervek, illetve munkaterület átadásának elmulasztása (BDT2004. 983.). Emellett a megrendelő késedelembe eshet azért is, ha a kivitelezéshez, az építési munka tovább folytatásához szükséges valamilyen nyilatkozatát nem teszi meg.

Ahhoz, hogy a vállalkozó sikerrel menthesse ki saját késedelmét a megrendelő közbelső késedelmére hivatkozással, az akadályoztatás tényéről és a szükséges intézkedésekről a lehető leghamarabb kell értesíteni a megrendelőt.

- [6] **Vállalkozó felelősségén kívül eső (vis maior) ok:** Kimentés alapjául – a megrendelői késedelmén túl – általában (külön szerződéses kikötés hiányában) olyan esetek szolgálhatnak, amikor a késedelmet a vállalkozó ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a vállalkozó a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa.

Ilyen körülménynek az előre nem látható, emberi erővel általában el nem hárítható akadályok, amelyek a munkavégzést időlegesen ellehetetlenítik, például:

- az extrém természeti körülmények, természeti katasztrófák, mint az árvíz, tűzvész, földrengés, járvány, fagykár, szélvihar, villámcsapás. Fontos azonban kiemelni, hogy önmagában a kedvezőtlen időjárási körülmények nem jelentenek kimentési lehetőséget, mivel azokkal a vállalkozónak bizonyos fokig mindig számolnia kell. Például őszi kivitelezésre a vállalkozónak a szerződéskötéskor kell felkészülnie, a szokásostól eltérő, rendkívüli időjárás bizonyításának hiányában a

csapadékos időjárási viszonyok akadályozó hatására a késelem alóli kimentés érdekében eredménnyel nem hivatkozhat (BDT2011. 2578).

- Továbbá bizonyos politikai-társadalmi események: mint például háború, közlekedési útvonal lezárása;
- meghatározott állami intézkedések: járványügyi intézkedések, behozatali-kiviteli tilalmak, devizakorlátozások;
- külső körülmény által okozott súlyos üzemzavar (például külső áramellátás tartós kimaradása)
- kivételesen vitatott esetekben (egyes álláspontok szerint vitatható lehetőség) a szerződés szerű teljesítést lehetetlenné tevő radikális piaci változások (például drasztikus árrobbanás, a fizetés pénznemének rendkívüli meggyengülése) adhatnak esetleg alapot kimentésre.

A felelősségkorlátozás feltételei a szerződéskötési szakaszban

- [7] Ahogy a fentiekből is látszik, a vállalkozónak csak szűk körben van lehetősége kimenteni a késelemért fennálló felelősségét, ezért érdemes megvizsgálni, hogy milyen opciók lehetnek a kárfelelősség limitálására.
- [8] **Kártérítési felelősség korlátozásának opciói:** a vállalkozó kártérítési felelősségét korlátozhatja
- összegszerűen – egy maximális kárösszeg meghatározásával (pl. a vállalkozói díj összegében);
 - napi limit (kárátalány) meghatározásával;
 - következményes károk és / vagy
 - elmaradt haszon érvényesítésének kizárásával.
- [9] **Vis maior klauzula:** A kártérítés, illetve kötbérfizetés kockázatát vis maior klauzullal is érdemes kezelni. Ha a felek a vállalkozási szerződésbe vis maior klauzulát építenek be, abban felsorolásszerűen rögzíteni kell a mentesülésre jogosító vis maior eseményeket és körülményeket. Vannak bővebb kifejtést, körülírást igénylő esetek, amikor nem elegendő az esemény megjelölés („árvíz”), azontúl az irányadó körülményeket, intenzitást is rögzíteni kell.
- Időjárási eseményeknél például nem elegendő „kedvezőtlen időjárási eseményekre” hivatkozni, mivel ez nem kellően konkrét meghatározás, és a bizonytalanság kockázata mindig a vállalkozó terhére esik. Meg kell jelölni pontosan azokat a paramétereket, amelyek már vis maior eseménynek minősülnek – például eső esetében mennyiség / éves gyakoriság szerint (pl. 3 éves gyakoriságú esőzés), szélvihar tekintetében szélsébség szerint.
- Fontos külön kiemelni, hogy a jelenleg is ismert vis maior események (COVID járvány, Ukrajna orosz megszállása), illetve azok esetleges jövőbeni nem várt fordulatai sem adhatnak alapot mentesülésre külön szerződéses kikötés hiányában.
- Ezért a vis maior klauzulában arra is érdemes kitérni, hogy a felek a jelenleg ismert vis maior helyzetek jövőbeni váratlan fordulatait és jelenleg nem várt további negatív következményeit is vis maioroknak tekintik.**
- [10] **Megrendelői szolgáltatások és interfészek meghatározása:** A megrendelői késelem (akadályoztatás) bizonyítását nagyban elősegíti, ha a szerződés világosan rögzíti, hogy a megrendelő a vállalkozó teljesítéséhez milyen feltételeket (nyilatkozatokat, intézkedéseket, szolgáltatásokat stb.), milyen ütemezéssel köteles biztosítani.

A megrendelői szolgáltatások várt ütemezését (interfészek) a vállalkozói ütemtervben is lehet jelölni.

Az eredményes kimentés feltételei

- [11] **Akadályközlés és tájékoztatás a tervezett intézkedésekről:** A claim management feladatok ellátása során mindvégig érdemes észben tartani, hogy a megrendelő általában előnyből indul a vállalkozóhoz képest az irányadó könnyebb bizonyítási terhelés miatt. Különösen igaz ez a késedelemről eredő vitákra. Mivel a határidő elmulasztása minden egyéb körülménytől függetlenül ab ovo szerződésszegésnek minősül, a megrendelőnek két egyszerű tényt kell bemutatnia, illetve bizonyítania: a szerződéses határidőt és a tényleges teljesítés napját. A két időpont között eltelt időtartam a késedelem, amelyért a vállalkozó kötbér, illetve kártérítési felelősséggel tartozik, amely alól csak a kimentési feltételek bizonyításával mentesülhet. A vállalkozónak a késedelme kimentése érdekében azt kell bizonyítania (Ptk. 6:142. §), hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső ok idézte elő, amely a szerződéskötés időpontjában nem volt előrelátható, és a vállalkozótól nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa.
- [12] **Kimentésre vonatkozó fontosabb alapelvek:** A vállalkozói késedelem kimentéséhez először is bizonyítani kell a megrendelői vagy vis maior akadály fennállását, majd azt, hogy az akadályoztatás mely napokon, milyen módon és mértékben akadályozta a vállalkozó munkavégzését – azzal, hogy olyan késedelemre nem hivatkozhat a vállalkozó, amely kisebb munkaát szervezéssel elkerülhető lett volna. **Az egységes bírósági gyakorlat értelmében csak azokra a napokra lehet időhosszabbítást igényelni, amelyeken megfelelő munkaszervezés esetén is fennállt volna az akadályoztatás, az ugyanazon időszakot érintő akadályok pedig nem kumulálhatóak.** Ez azt jelenti, hogy a teljesítési akadályok időtartama nem számítható össze automatikusan, hanem az állítólagosan akadályozott időszak időtartama csak egyszer vehető figyelembe függetlenül attól, hogy annak ideje alatt egyszerre több kimentésre okot adó körülmény is fennállt (BH2015. 63. és BDT2009/10/173.). A vállalkozók akkor sem menthetik ki késedelmeiket – és ennek megfelelően a kivitelezés elhúzódásáért sem érvényesíthetnek igényt –, ha az akadály teljesítésre való felkészüléskor, illetőleg az akadály felmerülésekor nem az általában elvárható módon jártak el (14/2014. sz. polgári elvi döntés). Érdemes továbbá külön kiemelni, hogy beszerzési és munkaszervezési nehézségek főszabály szerint nem adnak alapot kimentésre (Fővárosi Ítéltábla Gf.40414/2018/9.).
- [13] **Megrendelő tájékoztatása:** A késedelem kimentésének esélyét nagyban növeli a megrendelő minél gyorsabb és pontosabb tájékoztatása. Érdemes lehet tehát bevonnai a megrendelőt a problémák elhárítása érdekében alkalmazott intézkedések meghatározásába és az azokkal kapcsolatos egyeztetésekbe is, mert ezzel a kárenyhítés választott módszerével kapcsolatos viták és kockázatok elkerülhetőek lehetnek.
- [14] **Kritikus út definiálása, prezentálása, alternatív ütemtervek készítése:** A kimentés fenti elveiből adódóan a vállalkozónak prezentálnia kell, hogy az akadály a tervezett ütemtervében hol, milyen fennakadást eredményezett, az milyen következményekkel jár, továbbá a késedelem milyen lehetséges munkaát szervezéssel,

átütemezéssel csökkenthető. Mindez az alternatív ütemterveket és a kivitelezés (ütemezés) kritikus útját szemléltető ábrákkal oldható meg.

A kivitelezés kritikus útja a következőképp definiálható jogi szempontból: azon munkatételek és tevékenységek sorozata, amely a projektben a leghosszabb „útvonalat” képezi, és amely során a projekt átfutási ideje már észszerűen nem csökkenthető tovább, nem szervezhető át, így az azokat érintő akadályoztatás szükségképpen az akadályok fennállásával egyenlő idejű késedelmet eredményez a szerződéses határidő tekintetében.

Annak érdekében, hogy a kritikus utat megfelelően lehessen szemléltetni, érdemes már a kivitelezés előtt, kivitelezés elején részletes ütemtervekkel és interfészekkel rendelkezni.

Szerzők: dr. Rajkai Bence és dr. Nánási Anna

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

Copyright © 2023 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levellezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

bence.rajkai@cerhahempel.hu
evelin.varga@cerhahempel.hu