

Quality knows *no borders*

CERHA HEMPEL

**ADVENTI
KÜLÖNKIADÁS**

IV.

2023





CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



A megfelelő dokumentáció fontossága – mit és hogyan érdemes dokumentálni a kivitelezés során?

A kivitelezés során rendszeresen vezetett építési napló és precíz dokumentáció a később kialakuló vitás helyzetekben perdöntő jelentőségű lehet. Jelen cikkünkben – négyrészes cikksorozatunk lezárásaként – felsoroljuk és bemutatjuk a dokumentáció során követendő alapelveket, amelyek nagyban segíthetik az eredményes kockázatkezelést: az elkerülhető jogviták elkerülését és az elkerülhetetlen perek előkészítését.

A dokumentáció általános elvei

- [1] **A dokumentációt utólag „külsősök”, sokszor műszaki kérdésekben laikus személyek vizsgálják.** A dokumentáció sokszor azért marad el, vagy azért nem elég kiterjedt, mert az érintett felek és személyek (megrendelő, vállalkozó, műszaki ellenőr stb.) számára evidens, adott esetben nem vitatott tényekről szól. Ez azért problémás, mert a dokumentációt elsősorban nem a projektet jól ismerő személyek, hanem közvetlen tapasztalatokkal és ismeretekkel nem rendelkező személyek (szakértők), ráadásul sokszor laikusok (bírók, ügyvédek) fogják felhasználni, akik csak azokat a tényeket fogják figyelembe venni, amelyek kifejezetten rögzítésre kerülnek.
- [2] **Egy problémás kérdésben kialakult egyetértést is rögzíteni kell.** Ha egyetértés alakul ki egy vitás kérdésben, a felek sokszor nem feltételezik, hogy a közösen azonosított tényt vagy közös álláspontot a másik fél később meg fogja kérdőjelezni. Holott ez rendszeresen megtörténik. E mögött az áll, hogy a jogvitás szakaszban már más logika szerint és más személyek (jogászok) hozzák a döntéseket, akik a nem rögzített, nem bizonyított tényeket – amennyiben azok utólag kedvezőtlennek

bizonyulnak – vitatni fogják, még akkor is, ha korábban esetleg abban szóban elismerést tettek, a vállalkozóval egyetértésre jutottak.

- [3] **Az egymással vitás álláspontokat is rögzíteni kell.** Abban az esetben, ha a felek egy problémát illetően nem jutnak egyetértésre, akkor érdemes mindkét fél álláspontját és az eltérés okát, indokait rögzíteni. Az egyet nem értés és a vita mögött húzódozó álláspontok, az azokkal kapcsolatban kifejtett állásfoglalások ugyanis komoly relevanciával bírhatnak egy későbbi jogvitában.
- [4] **Csak a dokumentált tájékoztatás számít.** Sokszor azért marad el a vállalkozói álláspont, tájékoztatás rögzítése, mert egy egyeztetés során szóban, informális módon tett nyilatkozatot a megrendelő láthatólag tudomásul vesz. A fentiekben írtak okán azonban ez nem jelenti azt, hogy a megrendelő, annak ügyvédjei a jövőben a nem bizonyítható tájékoztatás nem fogják – saját jól felfogott érdekükből – vitatni. Még ha nem is feltételezi a vállalkozó azt, hogy a megrendelő letagadná a tájékoztatás megtörténtét (amiben egyébként sem lehet soha biztos), akkor is előfordulhat, hogy – akár évek távlatából – a megrendelő a részleteket illetően másképp emlékezik a tájékoztatásra, és ennek is komoly jelentősége lehet.
- [5] **Sokszorosán olcsóbb és kevesebb időt igényel, ráadásul jóval több sikerrel kecsegtet a kivitelezés közbeni dokumentáció, mint az utólagos bizonyítás.** Ezért nem kifizetődő taktika idő és költségspórolási okokból a dokumentáció megspórolása. Különösen azért nem, mert jellemzően ugyanazon személyeknek (projektvezetőknek, érintett mérnököknek) kell később a dokumentáció hiányosságaival, az ebből eredő bizonyítási nehézségekkel bajlódniuk, mint akiknek eredendően a kivitelezés közbeni dokumentálás lett volna a feladata.
- [6] **A megrendelő összegszerű igénybejelentését 20 napon belül mindenképp vitatni kell.** A vitatásban ki kell térni arra, hogy egészben vagy részben (utóbbi esetben mekkora részben) vitatja a vállalkozó a megrendelő igényét, és érdemes röviden megjelölni a vitatás okát. Fontos észben tartani: ha a vállalkozó ezt a vitatást elmulasztja, felszámolási helyzetbe kerülhet, és onnantól a felszámolás elrendelését csak azzal tudja elkerülni, ha kiegyenlíti a megrendelő követelését.

Tipikus nyilatkozattételi helyzetek

- [7] Az alábbiakban bemutatunk néhány olyan tipikus helyzetet, amikor a vállalkozónak jogai és érdekei védelme érdekében különösen tanácsos nyilatkozatot tennie és megfelelő dokumentációról gondoskodnia:

Műszaki tartalommal kapcsolatos kérdések

- [8] **Ha a vállalkozó a műszaki dokumentációban tervehibát, értelmezési bizonytalanságot észlel.** A tervehibára kötelező, a műszaki dokumentációval kapcsolatos értelmezési bizonytalanságra pedig erősen javasolt felhívni a megrendelő figyelmét. Tervehiba esetén kérni kell a megrendelőt, hogy tervezője bevonásával adjon iránymutatást, a szükséges tervmódosításokat végezze el. Értelmezési bizonytalanság fennállásakor szintén tanácsos a megrendelő iránymutatását kérni, a vállalkozó saját értelmezését rögzíteni. Ha a megrendelő nem ad iránymutatást vagy a megrendelői iránymutatás a vállalkozó álláspontjával ellentétes, akkor erről és

annak konzekvenciájáról (pl. pótmunkaként kezelés / megrendelői akadályoztatás) a megrendelőt tájékoztatni kell. Mindezt akkor is érdemes előzetesen megtenni, így különösen az észlelt tervhibát és a vállalkozó értelmezését rögzíteni, továbbá a megrendelőt tájékoztatni, ha a vállalkozó proaktív módon jár el, és saját hatáskörben elkezd a tervhibát kiküszöbölni (amely eljárás egyébiránt számos kockázatot rejthet magában, így nem minden esetben tanácsos).

- [9] **Ha a megrendelő pótmunkát végeztetne, de pótmegrendelést nem ad.** Ha a megrendelő olyan utasítást ad, amely a vállalkozó részéről a műszaki tartalmon felüli vagy attól eltérő munkavégzést tesz szükségessé, akkor a megrendelő figyelmét fel kell hívni arra, hogy a vállalkozó az adott utasításnak mint pótmunka megrendelésnek tud eleget tenni, amely pótmunkadíj fizetési kötelezettséget keletkeztet a megrendelő oldalán. Lehetőség szerint a megrendelőt a pótmunka végzés anyagi vonzatáról is tájékoztatni kell. Még inkább tanácsos ilyen módon eljárni abban a helyzetben, ha a pótmunka végzési szükséglet nem közvetlenül a megrendelő utasítása, hanem egy közreműködője, például tervezője, műszaki ellenőre iránymutatása miatt válik szükségessé. Mindezt nem befolyásolja az sem, ha a felek között vita alakul ki, így az sem, ha a felek a pótmunka jelleget, illetve az anyagiakat illetően nem tudnak megállapodni. A vállalkozó, amennyiben az a munkáját nem teszi aránytalanul terhesebbé, a kért pótmunkát köteles elvégezni, a felmerült díjat a megrendelőtől azonban a megrendelői vitatástól függetlenül érvényesítheti.
- [10] **Ha a megrendelő tervektől eltérő kivitelezésre ad utasítást.** Ha a megrendelő a tervektől eltérő munkavégzésre ad utasítást, és ez többlet terheket és költségeket jelent a vállalkozó számára, akkor azt a fentiek szerint érdemes pótmunka megrendeléseként kezelni. Ha a tervektől, műszaki tartalomtól eltérés nem jelent az eredetinel több megterhelést a vállalkozó számára, akkor is fontos rögzíteni, hogy a tervektől való eltérésre megrendelői utasításra kerül sor. Egy esetleges jogvita esetén ugyanis a szakértők és a bíróság ennek hiányában az eltérést a vállalkozó hátrányára értékeli.
- [11] **Ha a megrendelő célszerűtlen, szakszerűtlen utasítást ad.** Ha a megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, a vállalkozó köteles őt erre (a következményekre is kiterjedően) figyelmeztetni. Ha a megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a vállalkozó a szerződéstől elállhat vagy a feladatot a megrendelő utasításai szerint, a megrendelő kockázatára elláthatja. A vállalkozó köteles megtagadni az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát.

Késedelemmel, akadályoztatással kapcsolatos kérdések

- [12] **Ha a megrendelő a munkák átütemezésére, tevékenység átszervezésére szólítja fel a vállalkozót.** A megrendelő utasítása nem terjedhet ki a vállalkozói tevékenység megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé. Ezért, hacsak a megrendelő utasítása nem a vállalkozó szerződészegése (például késedelme) miatt született, akkor a vállalkozó az utasítás teljesítését megtagadhatja, vagy azt a felmerült költségeinek megtérítésétől teheti függővé. Ahogy fent említettük, ha a

megrendelő utasítása pótmunkát eredményez, azt a vállalkozó köteles elvégezni, de azután külön díjazást követelhet.

- [13] **Ha a megrendelői közbenső szolgáltatás vagy a munkaterület biztosításának elmulasztása akadályozza a kivitelezést.** Ha a vállalkozó azért nem tud haladni a munkavégzéssel, mert a megrendelő valamilyen közbenső szolgáltatás nyújtását (például daru / infrastruktúra használatát) vagy a munkaterülethez való hozzáférést nem biztosította, akkor a vállalkozónak javasolt a megrendelő figyelmét külön felhívni a mulasztásra és annak következményeire. Érdemes arra is kitérni, hogy a vállalkozó a megrendelői közbenső szolgáltatás nyújtását milyen időpontra, és mi alapján (ütemtervek / interfészek / koordinációs egyeztetések) várta.
- [14] **Ha a megrendelő által foglalkoztatott más vállalkozó akadályozza a kivitelezést.** Ha nem közvetlenül a megrendelő, hanem egy másik vállalkozója akadályozza a munkavégzést, az is a megrendelő terhére esik, és ilyenkor is érdemes a fent leírtak alapján eljárni. Ebben az esetben javasolt külön kérni a megrendelőt, hogy a munkaterületen munkát végző vállalkozók munkájának koordinálásáról megfelelően gondoskodjon. A tapasztalt koordinációs problémákat tanácsos felsorolni, a fennakadás elhárítására javaslatokat tenni.
- [15] **Ha a megrendelőtől független akadály hátráltatta a kivitelezést.** Az akadályról minél hamarabb és pontosabban kell tájékoztatni a megrendelőt kitérve a következőkre: i) akadály megnevezése, ii) várható következményei, iii) a késedelem limitálása érdekében tervezett intézkedések (munkaátszervezés, többleterőforrás bevonás), iv) az ennek ellenére elkerülhetetlennek látszó késedelem. A kárenyhítő intézkedések, munkaátszervezések megtervezésébe érdemes lehet bevonni a megrendelőt.
- [16] **Ha a megrendelő az akadályok egy részét elismeri, de a szükséges hosszúságú póthatáridőbe / határidő módosításba nem egyezik bele.** Fontos szem előtt tartani, hogy ha megállapodás születik a felek között a kivitelezési határidő módosításáról, akkor a módosításról szóló megegyezés előtt felmerült akadályokra többé a vállalkozó kimentése körében nem hivatkozhat. Ezért abban az esetben, ha a megrendelő csak az akadályoztatás egy részét ismeri el, és kellő mértékben nem járul hozzá a határidő kitolásához, akkor a vállalkozó nem feltétlenül érdekelt a határidő módosításban való megállapodásban – különösen akkor nem, ha a vállalkozó a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján okkal bízhat abban, hogy az akadályok alapján nagyobb időhosszabbításra jogosult. Ilyenkor célszerű a megrendelő által is elismert akadályoztatás hosszát rögzíteni vagy a megrendelői póthatáridőt a fennmaradó akadályok tekintetében tett jogfenntartással hozzájárulni. Ez utóbbi megoldás azonban alapos körültekintést igényel a jogfenntartó nyilatkozat megfogalmazásakor és szükségessé teszi az érintett (megrendelő által el nem ismert) akadályok felsorolását, kellő mélységű körülírását.
- [17] **Ha a megrendelő nem egyezik bele a készre jelentésbe, mert szerinte rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák állnak fenn.** Abban az esetben, ha a vállalkozó alapos megfontolás alapján arra a következtetésre jutott, hogy teljesítése megtörtént, azaz a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba nem áll fenn, akkor úgyis érdemes megtennie készre jelentését, ha a megrendelő mindezt vitatja. Vita esetén javasolt tételesen rögzíteni és kellő mértékben körülírni, hogy a

megrendelő milyen hibákra / hiányosságokra hivatkozással vitatja a rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapot fennállását. E hibák / hiányosságok kiküszöbölése után ugyanis a vállalkozó – előzetes dokumentáció hiányában – nehezen tudja bizonyítani, hogy azok a rendeltetésszerű használatot nem akadályozhatták. A teljesítésigazolás kiadásának elmulasztása esetén esetleg lehetséges megoldás lehet még a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv („TSZSZ”) eljárásának kezdeményezése. Ezt a lépést azonban mindig alaposan mérlegelni kell a projekt jellegzetességei, a felmerülő szak- és jogkérdésektől függően.

Szavatossággal, jótállással kapcsolatos kérdések

- [18] **Ha a megrendelő, más vállalkozó kivitelezés közben szakszerűtlenül, célszerűtlenül, károkozó módon használja a már megépített részeket.** A szakszerűtlen, célszerűtlen, károkozó eljárásokat haladéktalanul javasolt fényképekkel, videófelvevételekkel is dokumentálni; és a megrendelőt tájékoztatni a tapasztalt helyzetről, a várható következményekről.
- [19] **Ha a megrendelő a hamarosan takarásra kerülő részek tekintetében hibás teljesítésre hivatkozik.** Ilyenkor az érintett részeket javasolt alaposan felmérni, fényképekkel és videófelvevételekkel is dokumentálni, a megrendelő észrevételeit ezek alapján megválaszolni. Az ügy súlyától függően emellett érdemes lehet közjegyzői ténytanúsítást, szakértőt alkalmazni a későbbi bizonyítás megkönnyítése érdekében.
- [20] **A szavatossági / jótállási bejelentés kivizsgálása.** A megrendelő szavatossági / jótállási bejelentésének kivizsgálását, valamint a vizsgálatok eredményét szintén – lehetőleg fényképekkel, videókkal – tanácsos alaposan dokumentálni. *Szavatosság esetén* az is segítheti a vállalkozó helyzetét, ha – ugyan a hibajelenség (például beázás) okait kizárólagos módon nem tudja megállapítani, de – több olyan okot fel tud sorolni, amelyek nem az ő felelősségi körébe tartoznak, és a hibajelenség kialakulásában közrejátszhattak. *Jótállás esetén* szigorúbb bizonyítási teher az irányadó, ezért az alternatív hibaokok felsorolása nem megfelelő stratégia. Ez esetben kifejezetten azt kell bizonyítani, hogy a sérelmezett hibajelenség nem a vállalkozó teljesítése miatt, hanem később felmerült okból keletkezett.

Szerzők: dr. Rajkai Bence és dr. Varga Evelin

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.

Levelezési 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