

Quality knows *no borders*

CERHA HEMPEL

**ADVENTI
KÜLÖNKIADÁS**

I.

2023





CERHA HEMPEL

CONSTRUCTION PAPERS



Nem csak a szerződésnek kell megfelelni?

Két hasznos fogalom, amelyek nagyban segíthetik a legkülönbélebb kivitelezési jogviták megelőzését: az explicit és implicit műszaki tartalom elhatárolása

Négy részből álló cikksorozatunk első cikkében bemutatjuk, hogy a szerződést kötő vállalkozóknak mire kell odafigyelniük a vállalkozási szerződés műszaki tartalmának vizsgálata során. Iránymutatásunkban ismertetjük az explicit és az implicit műszaki tartalom fogalmát. Elemzésünkben kitérünk a vállalkozó tervehibából, ki nem zárt szabványokból, valamint az általános elvárhatóság mércéjéből és a rendeltetésszerű használat követelményéből eredő felelősségére, kötelezettségeire. Megvizsgáljuk továbbá a jótállási és a szavatossági felelősség alapvető jellemzőit is. Végül pedig megtesszük javaslatainkat, melyekkel a műszaki tartalommal kapcsolatos nézeteltérések kezelhetőek a szerződéskötési, majd pedig az igényérvényesítési szakaszban.

Az explicit és az implicit műszaki tartalomról

- [1] A vállalkozónak egyrészt azokat a munkákat és feladatokat kell elvégeznie, amelyeket a szerződés tartalma, tipikusan a feladat-meghatározása, műleírása, illetőleg műszaki tartalma kifejezetten körülír és felsorol („explicit műszaki tartalom”); másrészt azokat, amelyek e listázott tételek megfelelő kivitelezéséhez külön nevesítés hiányában is szükségesek és / vagy a létesítmény rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenek („implicit műszaki tartalom”). Az explicit műszaki tartalmat a szerződés tárgymeghatározásán, valamint a vállalkozó feladat-meghatározásán túl a terv- és műszaki dokumentáció konkretizálja. Mivel a műszaki dokumentáció elemzése elsősorban mérnöki kérdéseket vet fel, ezért ezzel kapcsolatban jogi szempontból leginkább csak az a

dilemma szokott felmerülni, hogy milyen mértékben kell a vállalkozónak felülvizsgálni a kapott tervdokumentációt, valamint felismerni a tervek esetleges hibáit.

Az implicit műszaki tartalommal kapcsolatos kérdések általában több vitát generálnak, és jellemzően ugyanabból a kérdéskörből erednek: külön szerződéses kikötés nélkül a szerződés részévé válhattak-e a megrendelő által később számonkért (korábban nem konkretizált) igények (szabványok, minőségi előírások, Taxonómia rendeletből levezethető követelmények stb.). A kérdés úgy is megfogalmazható, hogy miket kell a vállalkozónak külön rendelkezés nélkül is beleértene a szerződésbe. Ezzel kapcsolatban érdemes előrebecsíteni: a megrendelő – külön nevesítés hiányában – a rendeltetésszerű használaton túlmutató igényeket utólag nem követelhet meg a vállalkozótól.

Explicit műszaki tartalommal kapcsolatos kérdések

- [2] **A vállalkozó tervmegvizsgálási kötelezettsége, a tervhiba felismerhetősége.** A kivitelező vállalkozó köteles a megrendelő által átadott tervdokumentációt a szerződés megkötése előtt megvizsgálni és a megrendelőt a tervek felismerhető hibáira, hiányosságaira figyelmeztetni. Ha a terv valamely hibája vagy hiányossága a kivitelezés folyamatában válik felismerhetővé, a kivitelező késedelem nélkül köteles erről a megrendelőt tájékoztatni. **A vállalkozónak a rendelkezésére bocsátott tervdokumentációt a szakvállalattól elvárható gondossággal kell megvizsgálnia** (Legfelsőbb Bíróság GK 54. számú állásfoglalása).
- [3] *Tervhibák, amiket nem kell felismernie a vállalkozónak: **A kivitelezőtől elvárható gondosság nem terjed odáig, hogy tervezői, mérnöki számításokat végezzen a terv ellenőrzése céljából.*** Ebből az elvből kiindulva a bírósági gyakorlat a következő tervhibák felismerését nem várta el a vállalkozóktól:
- A kivitelező nem tehető felelőssé a hibás terv megvalósításáért, ha a hiba felismeréséhez olyan számítás szükséges, amelynek elvégzésére nem köteles (BH1983. 207.).
 - A BH1984. 366. sz. döntés értelmében például, a *hőtechnikai számításokból eredő hibákért kizárólag a tervező felelős*, azok a kivitelezővel történő közös károkozás megállapítására nem adnak alapot. Az ügy tényállása szerint a tervezett szerkezet a vasbeton koszorúknál hőhidas volt. Ugyancsak tervezési eredetű hiba volt az is, hogy belső térben száraz vakolatot alkalmaztak. A bíróság kimondta, hogy mindkét hibaok felismeréséhez olyan hőtechnikai számítások elvégzése szükséges, amelyre a kivitelező tervtülvizsgálási kötelezettsége nem terjed ki.
 - A BH1984. 234. sz. döntésében a bíróság szintén kimondta, hogy a terv hibáját a kivitelezőnek *nem kellett felismernie*, mivel azt csak *részletes hőtechnikai, páradiffúziós számításokkal lehetett volna megállapítani*.
- [4] *Tervhibák, amiket fel kell ismernie a vállalkozónak:*
- A BH2021. 257. sz. döntés szerint a lakóingatlanok építésére szakosodott vállalkozónak fel kellett volna ismernie, hogy az építkezéshez használható *alacsony szilárdságú vályogtégla* miatt a ház szerkezetének megerősítésére lett volna szükség. Fontos továbbá, hogy e nemrégiben született döntés (is) laikusként tekint a megrendelőre, így nem védekezhet hatékonyan a vállalkozó azzal az érveléssel, hogy a megrendelő szakértelméből kifolyólag esetleg szintén

észlelhette volna a tervehibát – még akkor sem, ha ez egy reális elvárás lehetne a megrendelő felé.

- A BDT2016. 3426. sz. döntés érdekessége, hogy a vállalkozó kötelezettségének eleget téve figyelmeztette a megrendelőt a *vizes altalajra, melynek megoldására altalajcserét javasolt*. A megrendelő pedig ezt el is rendelte, azt pótmunka formájában elvégeztette. Ha azonban a vállalkozó az altalajcserét követően továbbra is úgy látta, hogy az a *pályaszerkezet teherhordására alkalmatlan*, a megrendelőt erről is értesítenie kellett volna, e kötelezettségének azonban a vállalkozó már nem tett eleget.
- A BDT2021. 4326. sz. döntés pedig kimondta, hogy a vállalkozónak fel kellett volna ismernie és a megrendelőt figyelmeztetnie kellett volna a *magas talajvízszint miatt a pályamagasság* megemelésének és ehhez adaptációs terv készítésének szükségességére.

Amennyiben a vállalkozó a tervdokumentáció hibáját észleli, arra mindenképp fel kell hívnia a megrendelő figyelmét. Ez abból az általános szabályból is következik, hogy a vállalkozónak figyelmeztetni kell a megrendelőt, ha az célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad. Ha a megrendelő az utasítását, a hibás tervdokumentációt továbbra is irányadónak tekinti, akkor a vállalkozó a szerződéstől elállhat, vagy a megrendelő felelősségére az utasításai szerint elvégezheti a vállalt munkát. Meg kell tagadnia azonban az utasítás teljesítését, ha annak végrehajtása jogszabály vagy hatósági határozat megsértéséhez vezetne, vagy veszélyeztetné mások személyét vagy vagyonát. (Ptk. 6:240. § (2) bekezdés)

- [5] **Nevesített szabványok.** A vállalkozói szerződésben nevesített szabványok tartalmával a műszaki tartalom kiegészül. Amennyiben a nevesített szabvány és a műszaki dokumentáció tartalma különbözik egymástól, vagy ellentétes egymással, főszabály szerint a konkrét, speciális tartalmú előírás felülírja az általánosat. Ugyanakkor minden esetben javasolt kérni a megrendelő tájékoztatását, ha kérdés vagy bizonytalanság merül fel a műszaki tartalom értelmezésével kapcsolatban.

Implicit műszaki tartalommal kapcsolatos kérdések

- [6] **A felek által ki nem zárt szabványok a szerződés részévé válnak.** Korábban elkülöníthetőek voltak a jogszabály alapján kötelező, valamint a nem kötelező szabványok; 2002. január 1-jétől ugyanakkor jogszabály már nem teheti kötelezővé szabvány alkalmazását. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a szabványok nem válhatnak a szerződés részévé – akár külön szerződéses rendelkezés nélkül is.

A nem kötelező szabványok hasonlóan érvényesülnek, mint a diszpozitív, eltérést engedő (nem kötelező) jogszabályok: a felek azoktól eltérhetnek, kizárhatják azokat. Ha azonban erre nem kerül sor, akkor az adott iparágban szélesebb körben alkalmazott szabványok külön szerződéses rendelkezés nélkül is a szerződés részévé válnak.

Ez a Ptk. 6:63. § (5) bekezdéséből is következik, miszerint a szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között – korábbi kapcsolatukra is figyelemmel – indokolatlan volna.

Ha tehát a felek között kialakult gyakorlatok vagy irányadó piaci szokások kiterjednek valamely – egyébként nem kötelező – szabvány alkalmazására, úgy ez a szabvány külön kikötés nélkül is a szerződés részévé válik. Ehhez az is elegendő lehet, ha a felek a minőségi követelmények kapcsán kialakult vitáikban többkevesebb rendszerességgel egy-egy szabvány előírását tekintik irányadónak, jognyilatkozataikból kiderül, hogy a szabvány előírásait követik.

- [7] **Az irányadó jogszabályi rendelkezések is a szerződés részévé válnak.** Fontos kiemelni, hogy a releváns jogszabályok tartalma is a szerződés részévé válik, akkor is, ha a felek nem rendelkeznek róla kifejezetten. Főszabály szerint a jogszabályi rendelkezések alkalmazását (ellentétben a szabványokkal) kizárni sem lehet. Ez alól a Ptk. bizonyos, ún. diszpozitív szabályai jelentenek kivételt, amely rendelkezéseket a felek szerződésükben módosíthatnak, kizárhatnak – ugyanakkor külön rendelkezés nélkül ezek is a szerződés részévé válnak. A műszaki tartalmat érintő legfontosabb ilyen diszpozitív szabály a Ptk. 6:123. §-a, amely általánosságban rögzíti a szerződés teljesítéstől elvárható minőségi szintet. Abban az esetben, ha a szerződés általában elvárható minőségi szinttől a felek el akarnak térni, mert például a megrendelő egy kevésbé költséges, alacsonyabb minőségű teljesítést kíván megrendelni, akkor ezt a szerződésben világosan rögzíteni kell.

Eltérés, kizárás hiányában a Ptk. 6:123. §-a a következő általános előírásokat állítja a vállalkozó teljesítésével szemben: a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra. Így egyrészt, alkalmasnak kell lennie a jogosult (megrendelő) által meghatározott célra, ha azt a jogosult a szerződéskötés előtt a kötelezett (vállalkozó) tudomására hozta. Másrészt, alkalmasnak kell lennie azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak. Továbbá, rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat, figyelembe véve a kötelezetteknek vagy – ha nem a kötelezett állítja elő a szolgáltatás tárgyát – a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését. Valamint, rendelkeznie kell a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal. Végül meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek is.

- [8] **Általános elvárhatóság mércéje és a rendeltetésszerű használat követelménye.** Legáltalánosabb értelemben tehát a Ptk. 6:123. §-a rögzíti azokat a minőségi előírásokat, amelyeknek a szerződés teljesítése során meg kell felelni. Emellett az adott iparág, az irányadó piaci szokások és elvárások is befolyásolják, hogy melyek azok a feltételek, amelyeknek teljesítését a megrendelő (kizárás hiányában) külön kikötés nélkül is elvárhatja a vállalkozótól. Érdemes arra külön is felhívni a figyelmet, hogy az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény szerint, a szolgáltatás akkor is hibás lehet, ha a minőségére nézve egyáltalán nincs külön konkrét szabványi vagy más előírás, valamint, ha kielégíti ugyan a konkrét szerződéses kikötések, jogszabályok, illetve szabványok előírásait, a rendeltetésszerű használat általános követelményeinek azonban nem felel meg, vagyis egyéb hibája van. Ezért nem feltétlenül célszerű csupán azzal védekezni, hogy nincs jogszabályi, vagy szabványi előírás, vagy nem történt szabványsértés, ha egyébiránt az általános elvárhatóság mércéje alapján megállapítható a teljesítés hibája.

- [9] *A rendeltetésszerű használat biztosításának követelménye* a fentiekhez hasonló kötelezettségeket és dilemmát ró a vállalkozóra. A vállalkozónak ugyanis a tételesen felsorolt munkák mellett mindazon munkákat is el kell végeznie, amelyek a körülírt létesítmény rendeltetésszerű használatához hozzátartoznak. Az a kérdés, hogy pontosan mi tartozik a rendeltetésszerű használat körébe, és ehhez milyen feltételek biztosítása szükséges, eleve több értelmezési, így félreértési lehetőséget foglal magában, amit a műszaki tartalom minél konkrétabb meghatározásával érdemes megpróbálni kezelni.

A helyzetet ráadásul tovább bonyolítja, ha a megrendelő nem egy önmagában funkcionáló létesítmény, hanem egy létesítmény rész megrendelését rendeli meg a vállalkozótól azzal, hogy a további részek kivitelezését saját hatáskörben tartja. Ilyen esetekben – már csak a várható szavatossági / jótállási dilemmák miatt is – különös figyelmet érdemes fordítani a feladatleírásra és a műszaki tartalom körülhatárolására, továbbá arra is, hogy milyen feltételek teljesítése (további, megrendelő által saját hatáskörben tartott részek megépítése) esetén fog tudni megfelelően funkcionálni a vállalkozó által kivitelezett rész. Ilyen esetekben a feladatmegosztásnak megfelelően érdemes a szavatossági, jótállási rendelkezéseket is további feltételekkel kiegészíteni. Így például tanácsos kikötni, hogy a kivitelezett mű megfelelősségét a vállalkozó kizárólag a megrendelő által saját hatáskörben tartott további részek megfelelő megvalósítása esetén szavatolja.

Hiba / hibátlanság bizonyítása

- [10] **A szavatosság és jótállás jelentése.** Hibás teljesítés esetén a vállalkozó szavatossággal / jótállással tartozik. A vállalkozó szavatossági / jótállási kötelezettsége alapulhat szerződésen, valamint jogszabályon. Szerződésen alapuló kötelezettség esetén a szerződés határozza meg a szavatosság és a jótállás részletszabályait: az igényérvényesítési és a javítási határidőket, az érvényesíthető igények körét és feltételeit. Amennyiben a felek valamely részletről nem rendelkeznek, a Ptk. általános szavatossági / jótállási szabályai alapján válaszolhatóak meg a felmerült kérdések. Jogszabályi alapú kötelezettség esetén pedig az adott jogszabály határozza meg a szavatosság és a jótállás szabályait, melyek gyakran a részletekre fókuszálnak, így a hézagok kitöltésére szintén a Ptk. általános rendelkezései szolgálnak. A Ptk. 6:159. § (2) bekezdése az általános szavatossági igényeket a következőképpen határozza meg, melyek jótállás esetén is megfelelően alkalmazandóak: a jogosult választása szerint a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek – másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva – aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással javíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.

- [11] **A szavatosság és a jótállás közötti különbségről:**

A szavatosság és a jótállás közötti lényegi különbség a bizonyítási teherben keresendő, ami röviden úgy foglalható össze, hogy szavatosság esetén a

megrendelőnek kell bizonyítania a teljesítés hibáját; ezzel szemben jótállás esetén (ha valamilyen hibajelenség lép fel) a vállalkozó köteles bizonyítani a teljesítés hibátlanságát.

Szavatosság alapú igényérvényesítés esetén a megrendelőnek kell bizonyítania, hogy az általa kifogásolt hiba oka a teljesítés idején már fennállt, azaz a vállalkozó szolgáltatása a teljesítés időpontjában hibás volt. Míg a vállalkozónak elegendő lehet azt bemutatni, hogy az adott hibajelenséget a teljesítés esetleges hibáján túl milyen egyéb, rajta kívül álló okok idézhették még elő. Amennyiben ezeknek az alternatív lehetséges hibaokoknak a meghibásodásban játszott szerepét nem lehet kizárni, akkor ezek prezentálásával a vállalkozó adott esetben sikerrel védekezhet a megrendelő szavatossági igényével szemben. Összefoglalóan megállapítható tehát, hogy szavatosság esetén a hibák utólagos felmérésével, a hibaokok azonosításával, illetőleg általában a bizonyítással kapcsolatos bizonytalanságok a megrendelő terhére esnek.

Jótállás esetén a helyzet fordított: ha a megrendelő megjelöli a hibajelenséget, akkor ellenkező bizonyításáig abból kell kiindulni, hogy az a vállalkozó teljesítésének hibájából ered. A vállalkozó csak úgy mentesülhet, ha minden kétséget kizáró módon bizonyítja, hogy az ő szolgáltatása a teljesítés időpontjában még nem volt hibás, a hibaok nem a teljesítéséből, hanem valamilyen teljesítés után bekövetkezett (rajta kívülálló), utólag egyértelműen azonosítható okból következnek. Jótállás esetén nem elegendő tehát arra hivatkozni, hogy a hibajelenséget más tényező is okozhatta, sőt, az sem mentség, hogy a hiba okának eredete nem bizonyítható. Jótállási körben minden bizonyítással kapcsolatos bizonytalanság a vállalkozó terhére esik.

Példa a szavatosság és jótállás szerinti bizonyítási teher különbségére: Ha a megrendelő a vállalkozó által kivitelezett létesítményben beázást tapasztal, de azt nem tudja megjelölni, hogy azt mi okozta, akkor a felek attól függően, hogy jogvitájukra a szavatosság vagy a jótállás szabályai az irányadóak, jelentősen eltérő helyzetből indulnak. Szavatosság esetén a megrendelő a hibajelenség (beázás) megjelölésével önmagában nem tud sikert elérni. Ha a hibaokot (például tetőfedési problémákat) nem tudja bizonyítani, szavatossági igényeit nem fogják megítélni. Az is a megrendelő keresetének elutasítását eredményezheti, ha a vállalkozó meggyőzően be tudja mutatni, hogy a beázásokat legalább olyan eséllyel okozhatták üzemeltetési, mint tetőfedési problémák. Ezzel szemben jótállás esetén mindkét előbb ismertetett esetben a vállalkozó pervesztését eredményezi, ha a vállalkozó nem tudja bizonyítani, hogy a beázásokat nem az ő teljesítésének hibája okozta. Ehhez vagy azt kell bizonyítania valamilyen módon, hogy teljesítése hibátlan volt, vagy azt, hogy a hibajelenséget kizárólag valamilyen tőle független, későbbi okok, például üzemeltetési mulasztások idézhették elő. Jótállási körben tehát nem elegendő azt bizonyítania a vállalkozónak, hogy a beázásban akár az üzemeltetési hiányosságok is közrejátszhattak, hanem azt kell alátámasztania, hogy kizárólagosan és kifejezetten azok okozták a beázást.

Végül érdemes kiemelni, hogy a vállalkozó akkor tartozik jótállással, ha arra kifejezetten kötelezettséget vállal, vagy ha arra jogszabály alapján köteles. Ha ezek közül egyik sem valósul meg, akkor nem létesül jótállási kötelezettség. Ellentétben a szavatossági kötelezettséggel, amellyel a kötelezett kölcsönös szolgáltatást tartalmazó szerződéseknél (lásd: vállalkozási szerződés) általánosan tartozik a Ptk. szerint.

- [12] **Kötelező jótállást és szavatosságot előíró jogszabályok:** Kötelező jótállás vonatkozik az újonnan épített lakásoknak, lakóépületeknek és közhasználatú építményeknek a meghatározott épületszerkezeteire és beépítésére, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet szerint. Kötelező szavatosság vonatkozik az egyes nyomvonal jellegű építményeket, létesítményeket és azok műtárgyait alkotó helyszínen készített vagy előregyártott szerkezetekre és berendezésekre és az azok létrehozásával felhasznált egyes termékekre és anyagokra, az egyes nyomvonal jellegű építményszerkezetek kötelező alkalmassági idejéről szóló 12/1988. (XII. 27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet szerint

JAVASLATAINK

A műszaki tartalom megfelelő körülhatárolása a leghatékonyabb módszer a jogviták elkerülésére a szerződéskötési szakaszban

- [13] **Műszaki tartalom konkretizálása:** A legtöbb jogvita a szerződés műszaki tartalmával kapcsolatos félreértésekből származik. Így például pótmunkákból eredő jogvita esetén a felek értelmezése abban tér el egymástól, hogy a kérdéses munkatételek már eredetileg is a szerződés részét képezték-e vagy sem. Míg szavatossági viták során gyakran az irányadó minőségi szint válik a félreértés tárgyává. Ezért a legnagyobb hangsúlyt a szerződéskötési szakaszban a szerződéses vállalások konkretizálására, a műszaki tartalom minél részletesebb és pontosabb meghatározására érdemes helyezni.

Ezzel kapcsolatban azt kell elsődlegesen szem előtt tartani, hogy – amint azt a fentiekben kiemeltük – a vállalkozónak nem csak a kifejezetten, tételesen rögzített (implicit) műszaki tartalmat kell megvalósítania. Minden olyan további munkát is el kell végeznie, amelyek a körülírt létesítmény, illetve felsorolt feladatok kivitelezéséhez szükségszerűen hozzátartoznak, a ki nem zárt szabványok és az általános elvárhatóság mércéjének teljesítése, valamint az építmény rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében szükségesek. Az a kérdés, hogy a megrendelő külön kikötés nélkül mit érthetett bele, továbbá a vállalkozónak kifejezett rendelkezés nélkül mit kellett beleértenie a szerződésbe, számos bizonytalanságot szül, amely általában a vállalkozóra nézve jelent kockázatot. A műszaki tartalommal kapcsolatos bizonytalanságot legtöbbször a vállalkozó terhére értékelik, így például kétértelműség esetén jellemzően a magasabb színvonalat várják el a vállalkozótól.

Ezért a vállalkozónak elsődleges érdeke a legtöbb ilyen bizonytalan kérdés kiszűrése, és explicit rendezése. Kifizetődő stratégia lehet a megrendelő nyilatkoztatása – például azzal kapcsolatban, hogy a két lehetséges (műszaki tartalomba egyaránt beleérthető) megoldás közül melyiket választja. Javasolt, hogy a vállalkozó **rögzítse az értelmezési bizonytalanságot**, saját értelmezését, amellyel azt fel kívánja oldani, valamint azt a tényt, hogy a megrendelőt a kérdésben felkereste; a megrendelő választát vagy a nyilatkozattétel esetleges hiányát szintén tanácsos dokumentálni.

- [14] **Szabványokkal kapcsolatos kockázatok kezelése:** Amint arra a fentiekben felhívtuk a figyelmet, a ki nem zárt szabványok is a szerződés részévé válhatnak. Így könnyen előfordulhat, hogy a megrendelő utólag olyan szabvány előírásainak a

teljesítését követeli, amivel a vállalkozó nem számolt; míg perben szakértő és bíróság e szabvány szerint vizsgálja meg a vállalkozó teljesítését.

E kockázatok elkerüléséhez hasznos lehet, ha konkrétan és kizárólagosan megnevezésre kerülnek azok a szabványok, amelyek előírásainak teljesítését a vállalkozó vállalja. Ha van rá lehetőség, külön is érdemes kizárni minden egyéb szabványt, vagy egyébként úgy fogalmazni, hogy abból világosan kitűnjön: kizárólag a megnevezett szabványok alkalmazandóak.

Hibajelenségek kezelése, kivizsgálása az igényérvényesítési szakaszban

- [15] Ahogy a fentiekben kifejtettük, szavatosság esetén a megrendelőnek (jogosultnak) kell bizonyítania, hogy a vállalkozó (kötelezett) hibásan teljesített, azaz, hogy a hiba oka már a teljesítés időpontjában fennállt. Míg a vállalkozó akár azzal is mentesülhet a szavatossági felelősség alól, hogy – bizonyítékokkal alátámasztottan – alternatív (rajta kívül álló, például üzemeltetésből eredő) hibaokokra hivatkozik. Az alternatív hibaokok szerepére jó példa a BDT2001. 538. sz. döntés, miszerint a jogosultnak kellett volna bizonyítania, hogy a hibák okai már a teljesítéskor a gépben voltak. Ennek azért volt jelentősége, mert a felmerült hibák keletkezhetnek a jogosulti használat során, azzal összefüggésben is. Ezért a jogosultnak kellett volna azt is bizonyítania, hogy a hibák nem a rendeltetésellenes használat miatt, nem azzal összefüggésben merültek fel.

A vállalkozó számára tehát szavatosság esetén kifizetődő stratégia lehet az alternatív hibaokok azonosítása és prezentálása. Ezentúl természetesen az is a vállalkozó pozícióját erősíti, ha azt is bizonyítani tudja, hogy a teljesítése nem volt hibás, a hiba oka nem állt fenn a teljesítése időpontjában.

- [16] Mivel jótállás esetén a vállalkozónak (kötelezettnek) kell bizonyítania, hogy a hiba oka a teljesítés után keletkezett, ezért ilyenkor nem elegendő arra hivatkozni, hogy a hiba más, vállalkozótól független (alternatív) okra is visszavezethető lehet. Az sem mentesítheti a vállalkozót, ha nincs lehetőség a konkrét hibaok megállapítására, akár az idő múlása, akár a technológia hiánya miatt. (BH2015. 62.) Nem elegendő a kimentéshez a hibalehetőségek példálózó felsorolása sem, hanem a kötelezettnek tőle független konkrét hibaokot kell bizonyítania. Az sem mentesíti a kötelezettet, hogy a hibát okozó körülmény a műszaki-szakmai ismeretek aktuális állása szerint nem volt felismerhető és felderíthető. (BDT2016. 3492.)

Mivel jótállási körben minden bizonytalanság a vállalkozó terhére értékelendő, ezért a vállalkozónak olyan alapossággal kell teljesítését dokumentálnia, majd a hibabejelentéseket kivizsgálnia, hogy kétséget kizáróan bizonyítani tudja teljesítésének hibátlanságát és / vagy a megrendelő által kifogásolt hibajelenség rajta kívül álló okát. **A leírtak okán jótállás esetén különös jelentőséggel bír a takarásra kerülő szerkezeti elemek dokumentálása.**

- [17] Mindkét esetben javasolt részletesen körülírni, hogy a hiba kivizsgálására milyen módszerrel került sor, milyen jelenségek voltak észlelhetőek, milyen hibákat, lehetséges hibaokokat állapítottak meg, és hogy a felek milyen intézkedéseket vállaltak, javasoltak a hiba kiküszöbölésére. E körülményeket, megfigyeléseket érdemes írásos formában rögzíteni, a későbbi félreértések, kérdések gördülékeny tisztázása érdekében.

Szerzők: dr. Rajkai Bence és dr. Varga Evelin

Ha további szakmai anyagok is érdeklék 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