



Többletnyereség lehetősége átalánydíjazás esetén *avagy value engineering a magyar joggyakorlatban*

1. Value engineering

- [1] Két fő módon határozható meg a vállalkozói díj összege: tételes elszámolással vagy átalánydíj számítással. Átalánydíjas szerződések esetén a vállalkozó viseli annak kockázatát, hogy az eredményt a szerződéskötéskor kalkulált mennyiségek és költségek mellett meg tudja-e valósítani. A vállalkozó kockázati körébe esik az, ha a vállalt eredmény az eredeti számításokhoz képest csak több és költségesebb munkával tudja kivitelezni. A Ptk. 6:245. § (1) bekezdése értelmében a többletmunka költségére sem tarthat igényt a vállalkozó, kivéve, ha a költség a szerződéskötéskor nem volt előre látható. Erre azonban csak kivételes esetekben nyílik lehetőség. Például váratlan talajadottságokból eredő többletmunkák esetén. Ezzel kapcsolatban lásd a talajkockázatokkal kapcsolatos [cikkünket](#).
- [2] Az átalánydíjazás azonban nem csak kockázatot, hanem lehetőséget is jelent a vállalkozó számára. Abban az esetben, ha a vállalkozó a vállalt eredményt és minőséget kevesebb munkával és költséggel meg tudja valósítani valamilyen technikai innováció vagy egy szerencsés körülmény miatt, akkor a megspórolt költség az ő nyereségét növeli, átalánydíja nem csökkenthető. Ezt a lehetőséget a nemzetközi irodalom „value engineeringnek” nevezi. Fontos kiemelni, hogy ez a szabály természetesen csak szerződésszerű teljesítésre vonatkozhat, hibás teljesítéssel, elmaradó munkával nem generálhat extra nyereséget a vállalkozó.
- [3] Ebben a kérdésben a bírói gyakorlat is egyértelmű: a vállalkozó jogosult az átalánydíj teljes összegére, akkor is, ha kevesebb ráfordítással oldotta meg ugyanazt a feladatot.



2. Joggyakorlat

Az alábbi esetekben gyakorlati példákon keresztül mutatjuk be a value engineering magyarországi megítélését. Ezekben az esetekben a bíróságok bár a régi Ptk. rendelkezésit alkalmazták, véleményünk szerint megállapításaik továbbra is, a jelenleg hatályos Ptk. mellett is irányadóak lehetnek.

2.1. Az állványozás hiánya [Pfv. 20.791/2018/8.]

- [4] Ebben az ügyben is átalánydíjas vállalkozási szerződést kötöttek egymással a felek. A vállalkozó a következő felújítási munkákat vállalta: homlokzat hőszigetelése, pincefödém szigetelése, lakások nyílászáró cseréje, fűtőkorszerűsítés, napkollektorok beépítése. Mindemellett egy tételes költségvetés is szerepelt a szerződés mellékletei között.
- [5] A szerződésben az állványozás költsége is fel volt tüntetve. A vállalkozó azonban egy másik, olcsóbb módszerrel, függő állványokkal valósította meg ugyanazt az eredményt. A hőszigetelő homlokzat bevonatot elkészítette, de a felület-előkészítő munkákat nem végezte el, mert a felületet szigetelésre alkalmasnak, hordképesnek minősítette. Az említett változtatásokra hivatkozva a megrendelő csökkenteni kívánta a vállalkozói díjat.
- [6] A Kúria ítéletében kifejtette, hogy az alacsonyabb költséggel történő megvalósítás nem eredményezheti a vállalkozói díj csökkentését, hiszen a szerződésben kikötött eredmény megvalósult.

2.2. Az engedélyezés hatósági díja [Kúria Pfv. 20.103/2013/4.]

- [7] Ebben az ügyben a felek között tervezési szerződés jött létre, amelyben a vállalkozó egy hulladékkezelő beruházással kapcsolatos környezetvédelmi felülvizsgálati, tervezési és hatósági engedélyeztetési feladatokat elvégzését vállalta.
- [8] A vállalkozói díj meghatározása átalánydíjas formában történt. Ezen kívül az egyes feladatok díját külön-külön meghatározták a felek. A vállalkozó minden feladatát teljesítette. A megrendelő felhívta őt arra, hogy igazolja az engedélyezés hatósági díjával kapcsolatban felmerült tényleges költségeit. A vállalkozó azonban ezt nem tette meg, ezért a megrendelő számára a vállalkozói díjból 4.500.000 forintot nem fizetett meg.
- [9] A Kúria megállapította, hogy a vállalkozó nem volt köteles igazolni a tényleges kiadásait, hiszen átalánydíjas szerződés esetén ilyen kötelezettsége nem lehet a vállalkozónak. Ezen a tényen az sem változtat, hogy a felek a szerződésükben megjelölték az egyes részfeladatok ellenértékét.



- [10] A Kúria ítéletében kifejtette, hogy átalánydíjas megállapodás esetén a felek egy fix díjban állapodnak meg, amelytől pozitív és negatív irányba sem engedélyezett az eltérés.

2.3. A járda és a geotermikus fűtésrendszer eltérő kialakítása [Kúria Pfv. 20.236/2020/4.]

- [11] A peres felek átalánydíjas generálkivitelezői vállalkozási szerződést kötöttek, amely keretében egy 5 lakásos lakóépület és 1 üzlet kivitelezési munkáinak teljesítésére vállalt kötelezettséget a vállalkozó.
- [12] A megrendelő csökkenteni kívánta a vállalkozói díjat hibás teljesítésre hivatkozva. Szerinte a hiba abból adódott, hogy a vállalkozó a 8 db 100 méter szondából 4 db szondánál csak 65 méter furatot készített. Ezen kívül a megrendelő azt is hibás teljesítésnek minősítette, hogy térkő helyett aszfalttal burkolta a vállalkozó a járdát.
- [13] A Kúria álláspontja alapján azonban nem történt hibás teljesítés. A vállalkozási szerződés a föld hőszonda mélységét nem határozta meg, a bányakapitányság engedélye pedig 100 méter maximális mélységet említett, de nem kötelező előírásként. A geotermikus fűtésrendszer megfelelően működött, a vállalkozó által alkalmazott „megrendelői igénynek megfelelő eltérő kivitelezési mód” pedig a Kúria véleménye szerint nem adott okot a vállalkozói díj csökkentésére.
- [14] A járda kialakításával kapcsolatban is ugyanerre az eredményre jutott a bíróság. A Kúria azt is kiemelte, hogy a „tervtől részben eltérő tartalommal elvégzett munka nem ad alapot a tételes elszámolásra”, ezért a járdaburkolatok közötti árkülönbözettel nem lehet csökkenteni a vállalkozói díjat.

2.4. Kevesebb kő, ugyanaz az eredmény [Kúria Pfv. 20.690/2019/10.]

- [15] A következő ügyben egy átalánydíjas szállítási szerződés jött létre a felek között, amelyben a vállalkozó egy épület főlépcsőjéhez szükséges kőburkolat leszállítását vállalta, mennyiségi kikötés nélkül.
- [16] A főlépcső művédelem alatt állt, ezért a megrendelő igénye az volt, hogy ennek átépítése elsősorban a meglévő kőburkolatok visszaépítésével és felhasználásával valósuljon meg.
- [17] A főlépcső burkolatának kibontása sérülésmentesen történt meg, ezért a lépcső köveinek leszállítására nem volt szükség. A lépcső eredeti köveit építették vissza, ahogyan azt a megrendelő is kérte.
- [18] A megrendelő viszont csökkenteni szeretne volna a vállalkozói díjat, mert a vállalkozónak az eredetileg előírányzott mennyiséghez képest kevesebb követ kellett leszállítania.



- [19] A Kúria ítéletében megállapította, hogy az átalánydíj csökkentésére nincs lehetőség, hiszen a szerződés részben eltérő tartalommal megvalósult.

2.5. Nem „Y” megforduló készült, a vállalkozói díj mégis jár [Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.221/2014/8.]

- [20] A felek átalánydíjas generálkivitelezői vállalkozási szerződést kötöttek egy község és környékének infrastrukturális fejlesztésére, az 1. számú út építésének kivitelezési munkái elvégzésére. Ennek keretein belül egy „Y” autóforduló elkészítése is a vállalkozó kötelezettsége volt.
- [21] A vállalkozó bár a tervektől eltérően nem „Y” fordulót alakított ki, azonban az autóforduló alkalmas arra, hogy egy kb. 10 méter hosszú, 15 tonnás gépjármű azon megforduljon.
- [22] Az eltérésre hivatkozva a megrendelő csökkenteni kívánta a vállalkozói díjat. Az Ítéltábla viszont arra a megállapításra jutott, hogy ez nem lehetséges, hiszen az eredmény az eltérő megoldás ellenére megvalósult.

2.6. Régészeti feltárás [Kúria Pfv. 20.243/2017/5.]

- [23] A felek az utolsó bemutatott ügyben is átalánydíjas vállalkozási szerződést kötöttek. A vállalkozó kötelezettsége a kőrestaurátori munkák, és a belső udvari reneszánsz loggia kőmunkáinak elvégzése volt.
- [24] A kivitelezéssel párhuzamosan a környéken régészeti feltárások zajlottak. A felek annak tudatában kötöttek megállapodást, hogy a régészeti feltárások eredménye hatással lehet a vállalkozó által elvégzendő kőrestaurátori munkák összetételére, illetve azok mennyisége is változhat.
- [25] A szerződéskötés után az említett feltárások miatt a kőrestaurátori tervet és a hatósági engedélyt is módosították, amely keretében a loggia kőrestaurátori munkáit is csökkenteni kellett. Tehát a feleken kívül álló okból következett be a módosítás.
- [26] A vállalkozó a megrendelő utasítását teljesítve a módosított terv szerinti munkákat végezte el, ezzel viszont a felek a szerződésüket ráutaló magatartással nem módosították. A szerződés tárgya továbbra is a kőrestaurátori munkák összessége volt. Ennek összetétele, egyes részfeladatai változtak, azonban ez a tény sem tette lehetővé az átalánydíjtól való eltérést. Ennek oka, hogy az eredeti tervtől részben eltért a kivitelezés, viszont elmaradt önálló munkarész nem volt. Tehát a megrendelő erre hivatkozással a vállalkozói díj kifizetését nem tagadhatta meg és nem is csökkenthette.



3. Összegzés

- [27] A fenti esetekben láthatjuk, hogy a bíróságok ugyanarra a megállapításra jutottak: az átalánydíj csökkentésére nincsen mód akkor sem, ha a vállalkozó kevesebb munkával vagy kisebb költséggel ugyanazt az eredményt állítja elő. Még abban az esetben sem csökkenthető a vállalkozói díj, ha a vállalkozó eltérő megoldást alkalmaz, illetve a tervtől részben eltér.
- [28] A vállalkozó az esetek nagy részében nagyobb kockázatot vállal az átalánydíjas szerződéssel, mint a megrendelő. Ez abból következik, hogy az átalánydíjat növelni nem lehet, tehát, ha többletmunka merül fel, azt külön díjazás nélkül köteles teljesíteni a vállalkozó. Ugyanakkor, az átalány díjazás lehetőséget is jelenthet a vállalkozóknak, ha innovatív, költséghatékony megoldásoknak köszönhetően kevesebb ráfordítással érik el ugyanazt az eredményt.

Szerzők: Kiss Virág és Rajkai Bence

Ha további szakmai anyagok is érdeklék az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](https://www.constructionpapers.hu)

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