Többletmunkáról a joggyakorlat tükrében

A pótmunka és a többletmunka megkülönböztetése az építési jogviták egyik legfontosabb dilemmája. A kérdéskör jelentősége abban rejlik, hogy az átalánydíjon felül a vállalkozó csak a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka megtérítésére főszabály szerint nem jogosult. Cikkünkben a többletmunkával kapcsolatban leggyakrabban felmerülő kérdésekre igyekszünk válaszokat adni a joggyakorlatból leszűrhető tapasztalatok alapján.

1. Többletmunka díja

[1] A Ptk. 6:244. § (2) bekezdése értelmében pótmunkának az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkák minősülnek. Ezzel szemben a Ptk. 6:244. § (1) bekezdése szerint többletmunkának kell tekinteni az összes olyan munkát, amelyet ugyan a vállalkozói díj meghatározásánál nem vettek figyelembe, de a vállalkozási szerződés tartalmába beletartozik – akár azért, mert a műszaki tartalomban kifejezetten nevesítették, akár azért, mert az a rendeltetésszerű használathoz szükséges.

[2] A Ptk. 6:245. § (1) bekezdése értelmében, ha a felek átalánydíjban állapodtak meg, a vállalkozó az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, a többletmunka *ellenértékének megtérítésére nem jogosult*. Ugyanakkor a megrendelő köteles megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült *olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható*.

[3] Az előreláthatóság kérdésének megítélésétől függ tehát, hogy a vállalkozó jogosult-e az elvégzett többletmunka költségének megtérítésére.

[4] Ebben a cikkben három olyan esetet mutatunk be, amelyekben a többletmunka költségére jogosult volt a vállalkozó, és három olyan ügyet is összefoglalunk, amelyekben a többletmunka költsége nem volt igényelhető. Ezeknek az eseteknek egy része még a régi Ptk. hatálya alatt született, de álláspontunk szerint a jelenleg hatályos Ptk. mellett is iránymutatásként szolgálhatnak.

2. Esetek, amikor a többletmunka költségét meg kellett téríteni

[5] Az alábbi három esetben sikerrel érvényesítették a vállalkozók többletmunka igényüket.

2.1. Előre nem látható munkálatok [Fővárosi Ítélőtábla Gf. 40.106/2024/11.]

[6] Az első ügyben négy, olyan előre nem látható többletmunka is felmerült, amelyek megalapozták a vállalkozó többletköltség igényét.

[7] A felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között vállalkozási szerződés jött létre, amelyben a vállalkozó arra vállalt kötelezettséget, hogy elvégzi a megjelölt épület felújítását kulcsrakész állapotra. A szerződés részét képezte az árajánlat, amely magában foglalt minden tevékenységet, amely szükséges volt a kivitelezéshez.

[8] A felek között több munkálat tekintetében is vita alakult ki azzal kapcsolatban, hogy azok többletmunkának vagy pótmunkának minősülnek-e, és a vállalkozó jogosult-e többletköltségei megtérítésére.

[9] A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ) szakvéleményeiben pótmunkának minősítette a kérdéses munkálatokat, azonban később az eljáró bíróság azok közül négy munkatételt végül többletmunkaként értékelt figyelemmel arra, hogy esetükben az eredetileg célul tűzött eredmény nem változott meg, csupán az előzetesen becsülthöz képest többletmunkával, illetve többletköltséggel volt megvalósítható.

[10] Az egyik ilyen többletmunka költsége az alkalmazandó alpin technika megrendelő általi késedelmes kiválasztása miatt merült fel. További, szerződéskötéskor előre nem látható költség merült fel akkor is, amikor az ajánlat szerinti a kazán típusát a megrendelő a kivitelezés során elutasította, ezért a kapcsolódó munkálatok kivitelezési módján is változtatni kellett. A harmadik többletmunka költség abból eredt, hogy a légkezelő beépítését a kivitelezés során vastagítandó födém kizárta, ami a vállalkozói ajánlattól eltérő berendezés alkalmazását tette szükségessé. A negyedik többletmunka pedig abból származott, hogy a vállalkozó csak a tűzfal festésére vállalt kötelezettséget, de a kivitelezés során végül a tűzfal újravakolását és színezését is el kellett végeznie, ami nem volt előre látható.

[11] Bár a bíróság ezeket a munkákat nem pótmunkaként, hanem többletmunkaként értékelte, arra az álláspontra jutott, hogy ezek a többletmunkák nem voltak előreláthatóak, ezért a vállalkozó többletköltség igényét jogszerűnek találta.

2.2. Földben rejlő kockázatok [Legfelsőbb Bíróság Pfv. 21.214/2010/7.]

[12] Ebben az ügyben egy társasház generálkivitelezési munkálatainak, továbbá a szomszédos ingatlanokon található lakóházak alapszerkezeti megerősítésének elvégzésére kötöttek átalánydíjas vállalkozási szerződést a felek.

[13] A munkaterületen végzett régészeti feltárások alapján kiderült, hogy a kiviteli terveket módosítani kell. Ez értelemszerűen a kivitelezési munkákra is kihatással volt, ami a szerződés módosítását tette szükségessé. Azt azonban a felek nem tudták előre meghatározni, hogy a műszaki tartalmat emiatt pontosan hol és mennyiben kell majd módosítani, ezért a következő megoldáshoz folyamodtak.

[14] A felek a szerződésmódosításban úgy rendelkeztek, hogy a váratlan körülményekből, illetve tervmódosításokból eredő majdani változtatásokra tételes elszámolás lesz az irányadó a főszabály szerint irányadó átalánydíjas elszámolás mellett. Így a felek lényegében két elszámolást irányoztak elő: egy átalánydíjas elszámolást az eredetileg meghatározott munkákra és egy tételes elszámolást a változtatásokból eredő munkákra.

[15] A felek között később vita alakult ki az elszámolással kapcsolatban. A felperes elmaradt vállalkozói díj megfizetése érdekében terjesztett elő keresetet a bíróságon. Az alperes pedig viszontkeresetében kivitelezési hibák kijavítását kérte.

[16] A bíróság a perben arra a megállapításra jutott, hogy ez esetben a vállalkozói díjon felül a vállalkozó nemcsak a pótmunkák, hanem a többletmunkák díjazására is igényt tarthat, tekintettel arra, hogy az alperes a szerződésmódosításban e munkálatok ellenértékének megfizetésére is kötelezettséget vállalt. A bíróság ugyanakkor azt is rögzítette, hogy a régészeti feltárással, így változtatásokkal nem érintett épületrész kivitelezési munkáiért járó átalánydíj mértékét nem befolyásolhatja önmagában az, hogy bizonyos feladatokat az eredeti költségvetésben rögzítetteknél nagyobb vagy kisebb ráfordítással kellett elvégezni. Ezért a régészeti feltárástól függetlenül felmerült többletmunkák esetében azt kellett vizsgálni, hogy az adott többletmunka és költségfelmerülés előrelátható volt-e.

2.3. Megrendelői igények változása [Győri Ítélőtábla Gf. 20.070/2021/7.]

[17] Ebben az ügyben a felperes vállalkozó arra vállalt kötelezettséget, hogy az alperes gyárában található gluténtároló rendszert felújítja, ami magában foglalta az engedélyezési és kiviteli tervek összeállítását, az engedélyeztetési eljárásban való közreműködést, a kivitelezési munkák elvégzését, valamint a próbaüzem lefolytatását és a megvalósulási dokumentáció összeállítását is. A felperes a maga által alkalmazott standardok szerint tervezett és használt fel anyagokat, és ezeknek megfelelően állította össze árajánlatát is, ez alapján jött létre a szerződés a felek között.

[18] Az alperes megrendelő azonban a kivitelezés közben közölte, hogy a kért „Yokogawa” típusú rendszer helyett végül „Siemens” villamossági rendszer kiépítését igényli. A felperes felhívta az alperes figyelmét arra, hogy az eredeti teljesítési határidők így

nem tarthatóak, ezért azok módosítását kérte. Az alperes a határidő hosszabbítási kérelmet nem fogadta el. Ezt követően a felek a pótmunkákkal, a beszerzendő anyagok többletköltségeivel összefüggésben egyeztetéseket tartottak egymással, ezek azonban nem vezettek eredményre. Az alperes által el nem ismert többletkiadások miatt elszámolási vita alakult ki a felek között.

[19] A vitából per lett, amelyben a bíróság megállapította, hogy a többletmunkák körében értékelendő az az eset is, amikor a megrendelő igényének megváltozása miatt a vállalkozónak át kell terveznie egy munkarész terveit, és ebből eredően más, drágább anyagokat kell beszereznie.

[20] A tárgyban folytatott levelezések és a három tanú nyilatkozatai alapján az is megállapítható volt a bíróság szerint, hogy az alperes a felperesi árajánlat elfogadása után, a kivitelezési munkák során döntött arról, milyen radaros szintérzékelőt, illetőleg szünetmentes tápegységet, frekvenciaváltót, vezérlési rendszert („Yokogawa" vagy „Siemens" típusút) kér beépíteni. Ezekről az igényekről felperesnek a szerződés megkötésekor nem lehetett tudomása. A felperes tehát nem láthatta előre, hogy az árajánlatában megadott berendezések, alkatrészek később az alperes számára nem lesznek megfelelők, ezért egyrészt drágább anyagokat kell megrendelnie, másrészt ehhez igazodóan át kell terveznie egyes munkarészeket. A bíróság mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy a felperest megilleti a többletköltség.

3. Esetek, amikor a többletmunka igény nem volt alapos

[21] Az alábbi három esetben nem jártak sikerrel a többletmunka igénnyel fellépő vállalkozók.

3.1. Szerződéskötéskor előreláthető munka [Fővárosi Ítélőtábla 3.Pf.20.107/2023/7-II]

[22] Az első esetben közbeszerzési eljárást követően kötöttek átalánydíjas vállalkozási szerződést a felek egy építési projekt megvalósítására. A szerződésben rögzítették, hogy többletmunka nem számolható el, az átalánydíj a pótmunka értéke miatt emelkedhet csak.

[23] Később a felek között egy kerítés elbontásának többletmunkáival kapcsolatban merült fel vita. A perben elsődlegesen azt vizsgálta a bíróság, hogy a kerítés elbontásának feladata mennyiben volt előrelátható a szerződés megkötésekor.

[24] A bíróság értékelése szerint a kerítés elbontása műszakilag szükséges és előrelátható volt, hiszen a felperesnek a kerítésbontást mindenképpen el kellett végeznie ahhoz, hogy a munkaterülethez hozzáférhessen. A felperes pedig ismerte a helyszínt már a szerződés létrejöttét megelőzően, ezért a szerződéskötéskor előre látható kellett legyen számára, hogy a kerítést el kell bontania a munkálatok megkezdéséhez.

[25] Erre tekintettel a bíróság megállapította, hogy a kerítésbontás a műszaki tartalom megvalósításához szükséges munkának, tehát többletmunkának minősül, az abból eredő többletköltségek megtérítésére a vállalkozó nem jogosult.

3.2. Megalapozatlan többletmunka igény [BH2016. 85.]

[26] A felperes mint vállalkozó és az alperes mint megrendelő között közbeszerzési eljárást követően fővállalkozási-építési szerződés jött létre az alperes sertéstelepének technológiai korszerűsítésére. A szerződésben a felperes vállalta, hogy minden olyan munkát elvégez, ami a vállalkozási szerződés tárgyának rendeltetésszerű használatához szükséges, még akkor is, ha a tervek ezt nem tartalmazzák, vagy a felek abban eredetileg nem állapodtak meg. Kikötötték, hogy pótmunka végzésére kizárólag a szerződés módosítása esetén kerülhet sor.

[27] A teljesítés során a felperes több ízben jelezte, hogy többletmunkák miatt a szerződésben szereplő díjon felül további díjigénye van. Az alperes erre válaszul közölte, hogy az átalánydíjas szerződés esetében többletmunka címén díjazás nem számítható fel. Az alperes érvelése szerint a felperes pótmunkát nem végzett, a megjelölt munkatételek a szerződés tárgyaként meghatározott műszaki tartalom, a felvállalt mű, tehát az eredmény részei voltak, annak keretébe tartoztak.

[28] A bíróság megállapította, hogy az átalányáras vállalkozóidíj-kikötésre tekintettel többletmunkák ellenértékét a felperes nem jogosult érvényesíteni, míg pótmunkák végzését - azaz a szerződés keretein túlmutató olyan írásbeli megrendelés alapján végzett munkát, ami a szerződés módosításaként alapot adhatna ellenérték felszámítására - sem tudta bizonyítani. Ugyancsak nem igazolt olyan előre nem látható többletköltség felmerülése, amelynek a megfizetésére gondos előrelátás mellett sem számíthatott a felperes, így az ezen a címen előterjesztett igénye megalapozatlan.

3.3. Nem pótmunka, hanem többletmunka [EBD2013. P.15.]

[29] Az utolsó ügyben a peres felek között létrejött vállalkozási szerződés értelmében a felperes végezte az ingatlanon megvalósítandó acélszerkezeti csarnok kivitelezését.

[30] Vita azzal kapcsolatban alakult ki a felek között, hogy a felperes vállalkozó jogosult-e a pótmunka díjára a földmunkákból származó föld elszállítására hivatkozással.

[31] A felperes vállalkozó pótmunka címén 3 336 000 forintot igényelt figyelemmel arra, hogy a szerződésben kalkulált „szükséges földmunka” nem terjedt ki a föld elszállítására, amelyet végül mégis el kellett végeznie.

[32] A bíróság álláspontja szerint azonban a kitermelt föld elhelyezése – akár a föld szétterítése, akár annak elszállítása révén – értelemszerűen és szükségszerűen hozzátartozott a földmunkákhoz. A vállalt munkák részeként a vállalkozó oszthatatlan szolgáltatása a földmunkákat is magában foglalta. A bíróság indokolása szerint nem bírhat jelentőséggel az sem, ha a felperes ezt a munkanemet a költségvetés készítése során nem megfelelően vette számításba, ebben az esetben

ugyanis ez olyan többletmunkának számít, amelynek díja a vállalkozó részéről előreláthatósága okán külön nem érvényesíthető.

[33] Ezért a bíróság a földmunka kapcsán pótmunka címén előterjesztett igényt alaptalannak ítélte, hiszen a tereprendezést és a földmunkát is értékelve tett a felperes szerződési ajánlatot, ezzel minden ilyen jellegű munka a szerződés tárgyává vált, és előreláthatható is volt a vállalkozó számára. Emellett a bíróság rögzítette, hogy sem többletmunka, sem pótmunka esetén nem jogosult a többletköltségek megtérítésére a vállalkozó.

4. Összegzés

[34] A bírói gyakorlatban gyakran felmerül a többletmunka és pótmunka dilemmája. A vállalkozókra mind a többletmunka, mind a pótmunka igények érvényesítésekor komoly bizonyítási teher hárul. A sikeres igényérvényesítést a megfelelő projektelőkészítés és precíz adminisztráció segítheti. Ehhez korábbi cikkeinkben adtunk további javaslatokat.

[35] Lásd: Hogyan lehet eredményesen kezelni a pótmunkával kapcsolatos kockázatokat? - Construction, Hogyan lehet megkülönböztetni a pótmunkát a többletmunkától? - Construction, Hogyan lehet megkülönböztetni a pótmunkát a többletmunkától? 2. rész - Construction, illetve Többletnyereség lehetősége átalánydíjazás esetén avagy value engineering a magyar joggyakorlatban - Construction.

Szerzők: dr. Rajkai Bence és Kiss Virág gyakornok

***

Ha további szakmai anyagok is érdeklik az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: **Construction Papers**

Copyright © 2026 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