

A FIDIC SZERZŐDÉSES FELTÉTELEINEK HASZNÁLATA MAGYARORSZÁGON

REIM Szandra

1. A FIDIC szerződéses feltételeiről általában

A FIDIC szerződéses feltételeit a *Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils* (Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége) dolgozta ki, mely mintaszerződések a leggyakrabban használt szerződésekévé váltak a nagyobb építőipari beruházások körében. A FIDIC egy olyan civil szervezetet, mely 1913-ban, Genfben jött létre 78 ország részvételével. Az intézmény a nemzeti tanácsadó mérnökök szövetségeit egyesíti. Magyarország már 1933-ban a szervezet tagja volt, a szocializmus alatt azonban meg kellett szüntetni a tagságot és csak 1992-ben állították helyre a tagsági viszonyt.

A FIDIC szerződéses feltételein előre kidolgozott, kész szerződéses kondíciókon alapuló, komplett dokumentumokat értünk, melyekhez különféle nyomtatványmintákat, magyarázatokat is fűztek. Egyfajta előre kitalált szerződéses rendszerként is definiálhatnánk. Ezt az is jól mutatja, hogy a kodifikátorok a szerződésminták kidolgozása során megpróbálták sorra venni a különböző építési projektek legjellemzőbb vonásait és azokra szabták a szerződéses feltételeket. A legismertebb és leggyakrabban használt szerződés minta az ún. Piros Könyv, mely a legelső mintaszerződés volt. Ezt a könyvet a tradicionális építési projektek esetében alkalmazzák magas- és mélyépítési munkákhoz. Külön könyv létezik azonban többek között a gépi- és villamosberendezésekre (Sárga), a kis költségvetésű, alacsony beruházási értékű munkákra (Zöld), a kulcsrakész épületekre (Ezüst), továbbá tervezik egy, a bányászatra vonatkozó könyv megalkotását is (Kék könyv). Egy rövidebb ideig létezett Narancssárga

könyv is, de az olyannyira hasonlított a Sárga könyvre, hogy végül a '90-es években megszüntették.¹ Ez az ún. „*FIDIC rainbow*”.²

A legelső kiadványok rendszere a common lawra épült. Az angolszász területekről származó jogintézmények használata során azonban több problémával is szembesülhetünk a kontinentális jogrendszerű országokban. Ezeket a problémákat okozhatja egyrészt magának a jogintézménynek az ismeretlensége (pl. a későbbiekben bemutatásra kerülő DAB), de előfordulhat az is, hogy bár a jogintézmény maga nem ismeretlen, azon a különböző jogrendszerekben mást és mást értenek. Továbbá a fordítónak is óriási a felelőssége, mivel egy félrefordításon, vagy pontatlan meghatározáson akár milliós összegek is múlhatnak. Az angolszász jelleget a szerződés felépítése is jól mutatja: általános és különös részből áll. Az általános rész módosíthatatlan; itt találhatóak a jogintézmények fogalmainak meghatározásai, illetve azok a dokumentumok, melyek a szerződést, illetve annak mellékleteit alkotják. Az Általános Rész mindig a választott szerződés alapkötete (pl. Piros, Sárga, stb.). A szerződő felek általában kikötik, hogy a Megállapodást a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvénnyel (a továbbiakban: Kbt.) összhangban kötik meg.³

A Különös Feltételek a vállalkozó és a megrendelő igényeit tükrözik. Ezek tehát azok a változások, melyeket a feleknek az adott ország jogrendje, vagy a projekt sajátosságai miatt kell bevenniük a szerződésbe, hogy ezáltal az Általános Feltételeket kiegészítsék, módosítsák vagy felülírják. Így itt érdemes az építési beruházások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló kormányrendelet alvállalkozók kifizetésére vonatkozó szabályait;⁴ továbbá a közbeszerzési törvény szerződésekkel kapcsolatos rendelkezéseit felhívni.⁵ A gyakorlat azonban azt mutatja, hogy a Különös Feltételekkel módosított szerződés és az eredeti FIDIC mintaszerződés között alig van valami közös.⁶ Érdekes kérdéseket vethet azonban fel annak vizsgálata, hogy felelhet-e bárki is a jogrendszerek különbségeiből fakadó eltérések miatt kibontakozó jogvitáért.

¹ Roman A. MALLMANN: Neue Fidic Standardbedingungen für Bau- und Anlagenverträge. *Recht der Internationalen Wirtschaft*, 2000/7. 532–540.

² Uo. Ld. még: Paul BATTRICK – Phil DUGGAN: The Rainbow Suite – The 1999 FIDIC Suite Part 2. *CES*, 1999. 1–7.

³ PAKSI Gábor: Bevezetés a FIDIC [Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége] világába. *Közbeszerzési Szemle*, 2012/5. 32–41.

⁴ 306/2011. (XII. 23.) Korm.rendelet 14. §.

⁵ 2015. évi CXLI. tv. (Kbt.) 130. §.

⁶ Lukasz KLEE – Aleksandra MARZEC – Michał SKORUPSKI: The Use and Misuse of FIDIC Forms in Poland. *The International Construction Law Review*, 2014/7. (Pt.3.) 296.

Amennyiben az Általános és a Különös Feltételek között ellentmondás lenne, a Különös Feltételek a mérvadóak.⁷

Az Általános és a Különös Feltételek mellett a szerződési rendszer részét képezik továbbá a mintaszerződés mellékletei, a tervrajzok, műszaki leírások, továbbá a mennyiségkimutatások is.

A FIDIC szerződéses rendszer az Európai Unión belül is jól ismert és a tagállamok között be is vált rendszer, mivel a szerződéses feltételeket minden tagállam egységesen kezeli. Ezen szerződéses rendszer használatával a projektek is gördülékenyebben lebonyolíthatóak és a szabálytalanságok kockázatát is csökkenteni lehet.⁸ Ez annak köszönhető, hogy szigorú eljárásrendet határoztak meg a szerződésekben: nagyon pontos fogalommeghatározásokkal dolgoznak és a szerződéses feltételek megalkotása során megpróbálták számba venni az összes lehetséges esetet, ami egy építési beruházás során szóba jöhet. Ezt felismerve az Európai Unió bizonyos támogatásokat a FIDIC szerződéses feltételek alkalmazásához köt.⁹ A mintaszerződésekkel azonban már az uniós csatlakozás előtt is találkozhattunk Magyarországon. Főleg az Unió csatlakozására felkészítő, kelet-közép európai országoknak meghirdetett Phare-programok során dolgoznak gyakran ezekkel a feltételekkel nem csak Magyarországon, hanem Romániában is.¹⁰ Ezen szerződési feltételek alkalmazásában azonban semmiféle tapasztalattal nem rendelkeztek az alkalmazók, nem volt ezekre megfelelő képzés.¹¹ De nemzetközi bankok és befektetési alapok is gyakran ezen szerződésminták alapján finanszírozzák a nagyberuházásokat.¹² Ezt példázza a Világbank azon előírása is, mely értelmében a Világbank által finanszírozott projektek tekintetében a FIDIC szerződéses feltételek alkalmazása erősen ajánlott.¹³ Így például Magyarországnak a FIDIC mintaszerződések alapján kellett eljárnia az M0-s autópálya építéskor, mely beruházás során először használták Magyarországon ezeket a szerződési feltételeket.

⁷ U.o. 297.

⁸ PAKSI i. m. 32–41.

⁹ Lukás KLEE – RÉV András: *FIDIC szerződéses feltételek alkalmazása a cseh és magyar jogi környezetben*. Budapest, CompLex, 2013. 90–93.

¹⁰ Dragos GEORGESCU: Considerations concerning the applying of FIDIC contracts in Romania. Universitatea Tehnică „Gheorghe Asachi” din Iași Tomul LVII (LXI), 2011/2. Secția CONSTRUCȚII. ARHITECTURĂ 32.

¹¹ KLEE–RÉV i. m. 103.

¹² Lukás KLEE – Ondrej RUCKA: FIDIC: Significance in the Construction Industry. *Czech Yearbook of International Law*, 2014/5. 177.

¹³ Chen LINA: Role of Engineer under FIDIC form Contract. *Journal of Professional Issues in Engineering Education and Practice*, 1997/4. 48.

2. A nemzetközi magánjog jelentősége, a *lex mercatoria*

Mivel a FIDIC szerződéses feltételeit főleg a nemzetközi gazdasági kapcsolatok területén alkalmazzák, felvetődik a kérdés, hogy tekinthető-e egy ilyen kiadvány ezen joganyag további jogforrásának a nemzeti jogrendszerek nemzetközi gazdasági kapcsolatokra vonatkozó rendelkezései, továbbá ezek extraterritoriális hatásai; a nemzetközi közjog mint az államok közötti gazdasági kapcsolatainak rendje; illetve az európai unió szabályanyaga mellett. A hágai Nemzetközi Bíróság statútumának 38. cikke alapján a nemzetközi jog forrását képezik a nemzetközi szerződések, egyezmények; továbbá a nemzetközi szokás, mint a jog által elismert nemzetközi gyakorlat; illetve a civilizált nemzetek által elismert általános jogelvek.

1. ábra: A nemzetközi magánjog rendszere (saját készítésű ábra)



A *lex mercatoria* a nemzetközi világkereskedelem joga, mely a nemzetközi kereskedelmi szokásanyagot tömöríti. Ezen sajátos, autonóm jogrendszer a mindenkor állami polgári rendtartásoktól teljesen különálló, ugyanakkor nemzetközi szerződések által sincs kodifikálva. A *lex mercatoriával* szemben azonban erős kritikai állásfoglalásokkal is lehet találkozhatni. Ezen álláspontok képviselői szerint a joganyag túl hézagos, a rendelkezések összefüggés nélkül

állnak egymás mellett és nyílt kérdés, hogy egyáltalán mi tekinthető a joganyag részének. A kritikai irányzat egészen odáig ment el, hogy megkérdőjelezi az egész *lex mercatoria* létezését is. Egyes szerzők szerint ugyanis „a »*lex mercatoria*« mint jogi normák összessége csak a kitalálója fantáziájában létezik. [...] Mivel valami, ami nem létezik, attól nem jön létre, hogy nevet adunk neki.”¹⁴ Mindazonáltal elgondolkodtató ezen irányzat képviselőinek azon kijelentése, mely szerint „egy, a *lex mercatoriára* mint alkalmazandó jogra való utalást csak akkor lehetne figyelembe venni, amennyiben a körülményekből pontosan meg lehetne állapítani, hogy a felek a *lex mercatoria* kifejezés alatt pontosan mit értenek.”¹⁵ Úgy gondolom, ez utóbbi állásfoglalást érdemes szem előtt tartanunk, ha a *lex mercatoriával* foglalkozunk. A joganyag létezése ugyanis véleményem szerint egyértelmű: még a legkritikusabb véleményt megfogalmazó szerzők is foglalkoznak vele, elmélkednek rajta, melyre legjobb példaként egy személyes tapasztalatomat egy külföldi egyetemi professzorral tudnám példaként felhozni. A professzor bár a katedrán éles, negatív kritikát fogalmaz meg a *lex mercatoriával* szemben, elismert választottbírói tevékenysége során mégis ezen joganyag alapján kénytelen eljárni és dönteni. Az irányzat képviselőinek nézetei meglátásom szerint tehát oszthatók annyiban, hogy a joganyag alkalmazásához elengedhetetlen lenne az, hogy egyértelműen meg legyen határozva, hogy mi is tartozik a *lex mercatoria* jogába.

A *lex mercatoriától* megkülönböztetendő a még „gyerekcipőben” járó transznacionális jog, amely ugyan még nem kifejelett, autonóm jogrend,¹⁶ de már kiterjedt esetjoggal és jogforrásokkal rendelkezik. Olyan általános szerződési feltételek és kereskedelmi szokások, melyeket a határokon átvívelő gazdasági forgalom egyes kereskedelmi ágazataiban tömegesen figyelembe vesznek, de azt nem az egyes szerződő partnerek, hanem különböző nemzetközi (UNIDROIT) és privát szervezetek (ILA) illetve a nemzetközi választottbíróságok munkája során létrejött joganyagok segítségével dolgozták ki.

A nemzetközi gazdasági jog eszközei közé tartoznak az úgynevezett jogrend nélküli szerződések is. Ezen kategóriába tartozik a már ismertetett *lex mercatoria* és a transznacionális jog mellett az *ex aequo et bono* alapú bírászkodás, a különböző modellszabályok és modelltörvények, a vallási jogok, mint például a Saria, vagy a standardizálások.

¹⁴ Christian VON BAR – Peter MANKOWSKI: *Internationales Privatrecht, Band I*. 2. Auflage. München, C.H.Beck, 2003. 83–87.

¹⁵ Uo. 87.

¹⁶ Matthias HERDEGEN: *Internationales Wirtschaftsrecht*. 10. Auflage. München, C. H. Beck, 2013. 22–25.

A mintaszerződések (*Model Contracts*) olyan komplett szerződések, melyek uniformizálják egy adott szerződéstípus megkötését: modellként szolgálnak egy-egy komplett szerződés megkötéséhez. Rév és Klee szerint a FIDIC is ilyen standardizált mintaszerződés, azonban felhívják a figyelmet az effajta szerződések használatának a hátrányaira is. A *provisional sums* (feltételes összeg) és a *contingency* (tartalékkeret) fogalmak ismertetésével rámutatnak arra, milyen távoli hatásai lehetnek annak, ha a rosszul fordított, vagy értelmezett rendelkezéseket a *lex mercatoria* részeként átültetünk egyes országok (az ő példájukban Csehország) jogaiba.¹⁷

A FIDIC ugyanis pontos fogalommeghatározást ad a *provisional sums* definiálására. Egyfajta „bizonytalan” tételeket ért alatta, mivel olyan előre elhatárolt költségvetési elemekről van szó, melyek később nem biztos, hogy felhasználásra kerülnek; vagy az építkezés kezdetekor valamilyen okból kifolyólag még nem volt pontosan ismert ezen tételek konkrét mennyisége, vagy ezeknek valamely más releváns tulajdonságai. A tételek árazásának kockázatát nem a vállalkozó viseli, mivel általában a megrendelő által becsült költségeket használja fel az árazás során. A Megrendelőnek az ajánlattételkor törekednie kell a feltételes összeg alá eső mű lehető legpontosabb leírására, illetve a feltételes összeg mértékének lehető legpontosabb meghatározására. A tételeket a kivitelezés során már nem lehet tovább bővíteni és azokat csak a Mérnök kifejezett utasítása alapján használhatják fel. A felhasznált tételek összegének megtérítésére a felhasználás után kerül sor a megrendelő által. Amennyiben nem használják fel a feltételes összeget, úgy az ajánlati ár megegyezik a Szerződéses Árral. A *provisional sums* fogalmát azonban ettől eltérő értelemben is használják az építőiparban. A legismertebb és legelterjedtebb definíció az ismert, de mennyiségi szempontból nehezen meghatározható tételeket érti a fogalom alatt, és a tartalékkerettől való elhatárolás a legfőbb célja. ebben az értelmezésben tehát a megrendelő az esetek nagy részében már előre sejti, hogy szükség lesz ezen elemek felhasználására, de a pontos mennyiségüket, értéküket nem tudja pontosan, előre meghatározni. Csehországban az intézményre a „provizórikus tételek” fordítást használják, ami egyes fogalmak összecszereléséhez, felcsereléséhez vezet. A „tétel” kifejezés ugyanis a FIDIC más könyveiben, más helyeken használatos, a kifejezést továbbá az egyes nemzeti tervezőmérnökök szövetségei által készített fordítások nem is fordítják külön szóként, hanem megalkották a szókapcsolatra a saját, megfelelő jelenétstartalommal rendelkező szavaikat. Azonban a „provizórikus” szó használata sem a legmegfelelőbb, mivel nem adja vissza a „*provisional*” szó

¹⁷ KLEE–RÉV i. m. 90–93.

azon jelentéstartalmát, mely arra utal, hogy a feltétel csak egy bizonyos ideig áll fenn, amíg azt egy másik feltétel fel nem váltja. A szerzőpáros megemlíti továbbá azt is, hogy a problémakör nemcsak az útépitéseknél használatos szerződéseknel vetődik fel, mivel a cseh közbeszerzési törvényben szabályozott opciós jog fordítása, illetve szóhasználata is hasonló problémákat vet fel. A jelenség gyakorlatban megvalósuló problémája azonban az, hogy a rossz fordítást vette át például a cseh építési jog általános szerződési feltételeinek kodifikálása során a cseh Építési Tanács, a cseh Gazdasági Kamara, a cseh Ipari és Kereskedelmi Minisztérium, illetve a cseh helyi Fejlesztési Minisztérium. A problémát egy fogalommeghatározással talán még ki is lehetett volna küszöbölni, azonban még ez is elmaradt a kodifikátorok részéről. A jelenség a későbbiekben alkalmas lehet talán arra, hogy szokást alakítson ki és ezzel a jog forrásává váljon. A kérdéskör azonban tökéletes példaként szolgál a fordítási nehézségek mellett arra is, hogy hogyan lehet a kontinentális, illetve az angolszász jogrendszerek értelmezéseinek ütközéseit megoldani.¹⁸

Klee és Rév szerint a FIDIC dokumentumok – bár nem céljuk az objektív jog forrásává válás – a valóságban mégis nagy hatást gyakorolnak a társadalomra. Előfordulhat az is, hogy a FIDIC-et valamely szokás alapjának tekintjük. Ez az ún. *rules of laws* (valamely állam jogán kívül eső szabály) eseteiben képzelhető el.¹⁹

Vannak azonban olyan álláspontok is, melyek szerint a FIDIC szerződési feltételeinek folyamatos változtatása, aktualizálása teljes mértékben szembemegy az egységes világkereskedelmi jog meghonosításával, mivel a változások félbeszakítják a kereskedelmi szokásjog igényes, állandó gyakorlattá alakulását. Továbbá az állandó változások, újítások miatt az is kérdéses, hogy mely szerződési feltételeket tekinthetjük egyáltalán a *lex mercatoria* alkotórészének.²⁰

A FIDIC szerződési rendszer alkalmazásának alapja a felek szerződési szabadsága, melyet Magyarországon a Ptk. mond ki. Ennek értelmében a felek egyező akarattal, szabadon határozhatják meg a szerződés tartalmát, attól egyező akarattal el is térhetnek, amennyiben a törvény nem tiltja az eltérést.²¹ Fontos azonban az, hogy a szerződéses feltételek nem tekinthetők nemzetek feletti, általánosan kötelező normáknak, a nemzetek kogens rendelkezéseinek

¹⁸ Uo. 90–92.

¹⁹ Uo. 93–95.

²⁰ MALLMANN i. m. 532–540.

²¹ PAKSI i. m. 32–41.

minden esetben érvényesülniük kell.²² Mivel a vállalkozási szerződésekre nincs olyan különleges anyagi jogi norma, amely az irányadó jogot szabályozza a felek jogválasztásának hiányában, mint a Bécsi Vételi Egyezmény a nemzetközi adásvételi szerződések esetén, így az ilyen esetekre irányadó rendelkezéseket a Róma I.²³ és II.²⁴ rendeletekben találhatjuk meg. Mallmann kiemeli, hogy a FIDIC mintafeltételeit mindig a felek által kikötött jog – vagyis ezesetben a német felfogás – szerint kell minősíteni. A szerződési feltételek tehát általános szerződési feltételekként kerülnek értékelésre, ami azt jelenti, hogy minden esetben a felek akarategyezőségéből kifolyólag válnak a szerződés részévé úgy, hogy már megvan rájuk a jól bevált, standardizált továbbutalási formula.²⁵

3. Vállalkozási szerződések és FIDIC

A vállalkozási szerződések nagyon sokféle élethelyzet szabályozására, rendezésére hivatottak, hiszen ugyanazon törvényi rendelkezések vonatkoznak a felek jogviszonyára egy hétköznapi mozijegy vásárlásánál, mint egy metróvonal, vagy atomerőmű megépítésére. Legnagyobb jelentőségük azonban az építési szerződéseknek van, mivel az ilyenfajta szerződések sok esetben egy egymáshoz bonyolultan kapcsolódó szerződéses hálózatot hoznak létre, mely láncolatot alkotó részszerződések óriási hatással vannak egymásra.

Egy esetleges jogvita elsősorban a felek által megkötött szerződés alapján lesz eldöntve, mögöttes joganyagként azonban megjelenik mind a Ptk., mind az építőipari kivitelezési tevékenység részletes szabályairól szóló kormányrendelet,²⁶ továbbá az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény²⁷ (a továbbiakban: Étv.) is, azonban a területen kialakult szokások befolyásoló erejéről sem szabad megfeledkeznünk. Pont ez a momentum, ami miatt nagyberuházásoknál a szerződés nemzetközi szereplői inkább egy olyan szerződéses rendszer kikötését rendelik el, amely biztonságot nyújt számukra azáltal, hogy azt a rendszert a magyar joggal szemben ismerik és használatára

²² Tamás BALÁZS – Lukás KLEE – Dániel GULYÁS: FIDIC Contracts and Hungarian Law – Important Aspects of Using FIDIC Contracts in Hungary. *International Law Review*, 2014/4. 139.

²³ 593/2008/EK.

²⁴ 864/2007/EK.

²⁵ MALLMANN i. m. 532–540.

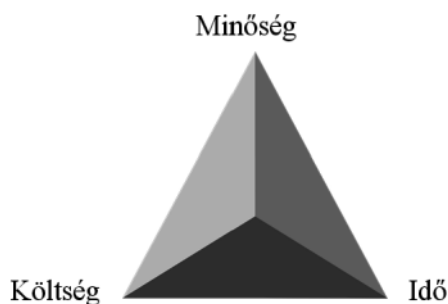
²⁶ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet.

²⁷ 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.).

már bevált, kialakított gyakorlatuk van. A megrendelők olyan mederben tudják tartani a szerződéseiket, mely átlátható jogviszonyokat alakít ki a felek között. A nemzetközi építési szerződések középpontjában az ún. *claim-management* áll, melynek lényege az a felfogás, hogy az idő-minőség-ár hármas kombinációjának egyensúlya a sikeres vállalkozás kulcsa.

2. ábra: Az idő-költség-minőség háromszöge.²⁸

Mindazonáltal megfigyelhető az, hogy az építési beruházásoknál a felek bizalmatlanok a FIDIC szerződéses feltételeinek alkalmazásával szemben, ezek a tévhitiek azonban könnyen eloszlathatóak.²⁹



4. A nagyberuházások finanszírozása: a projektszerződések

„Aki tornyot akar építeni, nem ül-e le előbb, hogy kiszámítsa a költségeket, vajon futja-e pénzéből, hogy fel is építse? Nehogy azután, hogy az alapokat lerakta, de befejezni nem tudta, mindenki, aki csak látja, kicsúfolja.”—Lukács 14, 28-29

Az idézet a sikeres is az idő-költség-minőség háromszögére világít rá. Eszerint mindhárom kockázati tényezőt ellenőrzés, alatt kell tartani ahhoz, hogy a megvalósítandó projekt eredményesen zárulhasson.³⁰ Elsődleges szempont egy megfelelő szerződéses rendszer kialakítása. Ennek megalkotása ugyanis a beruházás egész megvalósulási folyamatára nézve alkalmas megoldást jelenthet. A szerződési szabadság elvéből kiindulva olyan megfelelő partner kiválasztása a cél, aki képes a felek közti bizalmi viszony elmélyítésére. Egy „jó nevű” partner ugyanis hozzájárulhat ahhoz, hogy a hitelezők kedvezőbb kamatfeltételeket szabjanak. Fontos az is, hogy a szerződésben megfelelő biztosítéki és kötelezettségvállalási feltételeket alakítsanak ki a felek egymás között annak érdekében, hogy a költség túllépést illetve a késedelmes teljesítést elkerüljék. Mint azt a

²⁸ Forrás: NAGY Zsolt: *A projektmenedzsment alapjai*. NyME TTK, 2013. 6.

²⁹ GÁLIK Gabriella: Építési beruházások nemzetközi sablon szerződések alapján – 5 tévhit a FIDIC szerződésekkel kapcsolatban (2015.07.09.); <https://goo.gl/fJZXJO>.

³⁰ KÓNYA Judit: A projektfinanszírozás jogi aspektusai. *Hitelintézet*i Szemle, 2009/2. 146.

későbbiekben látni fogjuk, a FIDIC szerződéses feltételei maradéktalanul eleget tudnak tenni ezen követelményeknek, így használatuk egy projektfinanszírozással készülő beruházásnál megfelelőnek bizonyulhat. Nagyberuházások esetén azonban óriási jelentősége van annak is, hogy az előállítandó terméknek legyen egy biztos piaca.³¹ Ez ugyanis nagyban csökkentheti a résztvevő finanszírozó bankok kintlevőségeinek kockázatát, mivel a projektársaság így megfelelő pénzárammal fog rendelkezni a hitel visszafizetéséhez. Építési beruházások esetén ezt előre megkötött bérleti szerződésekkel lehet elérni. Az ilyen típusú bérleti szerződések bérbeadópárti dokumentumok, mivel többek között a bérlelményhasználat célhoz kötött.³² Ez abból is fakad, hogy a projektfinanszírozás a célfolyósítás segítségével történik, ami azt jelenti, hogy az adott hitel a projekt készültségi fokától függően vehető igénybe és csak bizonyos célok megvalósítását szolgálja.³³ Projektfinanszírozás körében gyakran alkalmazott módszer a régi Ptk.-ban bankgarancia, ma már garanciaszerződésként ismert jogintézmény.³⁴

5. A szerződéseket biztosító mellékkötelezettségek

A szerződés megerősítésének esetei a szerződésszegéshez kapcsolódnak, a kötelezett által önként vállalt többletszankciók, melyeket csak abban az esetben lehet alkalmazni, ha azt a felek a szerződésben kifejezetten kikötötték.³⁵ A Ptk. a szerződés megerősítésének jogintézményei között a foglalót, a kötbért, illetve a jogvesztés kikötését tárgyalja. Továbbá a szerződésszerű teljesítés, illetve a hibátlan teljesítés elősegítésére szolgál többek között a közreműködőért való felelősség, az előzetes, a közbeni és a részleges szerződésszegés intézménye is.

5.1. A Ptk. megoldási kísérletei

A Polgári Törvénykönyv kodifikátorai a kétezres évek egyik legnagyobb problémájának tartott jelenségére, a körbetartozások elkerülésére is megpróbáltak

³¹ MADÁCSI Roland: A projektfinanszírozás egyedi jellegzetességei. *Vezetéstudomány*, 2014/5. 58.

³² KÓNYA i. m. 145.

³³ MADÁCSI i. m. 57.

³⁴ Ptk. 6:431. §.

³⁵ VÉKÁS Lajos – GÁRDOS Péter: *Kommentár a Polgári Törvénykönyvhöz*. Budapest, Wolters Kluwer, 2014.

megoldást találni. Ennek jegyében olyan új jogintézményeket és eljárásokat kerültek bevezetésre, mint például a fedezeti szerződés, a fedezetkezelő, illetve a vállalkozó által előállított dolog tulajdonjogának átruházásáról szóló rendelkezések.

Széles körben elterjedt tendencia volt–közbeszerzések, illetve kisebb súlyú szerződések esetén is–az a megoldás, hogy a vállalkozók szándékosan alacsonyabb kivitelezési költségekkel, tenderárakkal nyújtották be az ajánlatukat a megrendelő számára abból a célból, hogy a szerződést mindenképp velük kössék meg. Ez a tendencia azonban nem csak Magyarországon, hanem több Közép-európai országban is megjelent.³⁶ A vállalkozó a nyomott árak miatt kieső költségeit vagy megpróbálta a szerződés teljesítése során a megrendelővel szemben érvényesíteni, de ez gyakran a felhasznált anyagok minőségének romlásához, ezáltal az eredményként megvalósuló mű alacsonyabb színvonalához vezetett. Erre a jelenségre adott válaszként vezette be nevesítetten a Ptk. a gyakorlatból már ismert fedezeti szerződés jogintézményét.³⁷ A jogszabályi rendelkezés értelmében előzetes és részleges szerződésszegés esetén a megrendelő kárenyhítési kötelezettségének teljesítése körében fedezeti szerződést köthet. A jogintézmény jelentősége abban áll, hogy ha a megrendelő előzetes szerződésszegésre hivatkozással felmondja a szerződést és a megvalósítandó eredményre irányuló munkálatokra más vállalkozóval egy újabb szerződést köt, úgy a két vállalkozó díja közti különbséget a szerződésszegő félre terhelhető. Ezáltal a szerződésszegés kockázatát a vállalkozó fogja viselni. Azonban a megrendelő oldalán is felmerül egy kockázati elem: ha ugyanis a szerződésszegőnek nincs végrehajtható vagyona, úgy a költségeit nem tudja áthárítani rá. Vállalkozások közti körbetartozások elkerülésére érdekében az építési törvény szerint közbeszerzések esetén a kivitelezés költségeit előzetesen zárlati számlára kellett utalni. Ennek a struktúrának a keretei jelennek meg az építőipari kivitelezési szerződésről szóló kormányrendelet által szabályozott fedezetkezelő jogintézményénél³⁸ is. A fedezetkezelő az a személy, akinek a részére a megrendelő előre leteszi a kivitelezés ellenértékének megfelelő fedezetet. A fedezetkezelő az építési műszaki ellenőr által leigazolt számlák ellenértékét ebből az összegből teljesíti a kivitelezőnek. A jogintézmény bevezetése azon a kialakult gyakorlaton változtatott, mely alapján projektfinanszírozás során a finanszírozó bankok egyfajta utólagos fedezetet biztosítottak a teljesített munkákra, illetve a

³⁶ KLEE–MARZEC–SKORUPSKI i. m. 294.

³⁷ Ptk. 6:141. §.

³⁸ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 17. §.

kiállított számlákra. Ezentúl a megrendelő már az egyes kivitelezési szakaszok megkezdése előtt köteles a fedezetkezelői számlán megjelentetni a kifizetéshez szükséges összeget.

Fedezetkezelő lehet olyan bank, amely rendelkezik az ehhez szükséges azon többletfeltételekkel (technikai háttér, szükséges dokumentáció),³⁹ melyeket a kormányrendelet ír elő. A megrendelőnek igazolnia kell a kivitelezési munkálatok megkezdése előtt azt, hogy rendelkezik megfelelő forrással. Projektfinanszírozások esetén ezt az ún. „visszavonhatatlan folyósítást biztosító hitel- vagy kölcsönösszeg” rendelkezésre állításával teheti meg. A fedezetkezelői számla feletti rendelkezési jogosultságukat a felek elvesztik azzal, hogy a szükséges összeg a fedezetkezelői számlán megjelenik, onnantól kezdve már csak a fedezetkezelő jogosult az összeggel rendelkezni. A fedezetkezelő akkor teljesíti a fővállalkozónak a munkálataiért járó ellenértéket, ha az építési műszaki ellenőr a teljesítést igazolja.

A Ptk. harmadik, körbetartozások kiküszöbölésére irányuló megoldási technikája a vállalkozó által előállított dolog tulajdonjogának átruházására vonatkozó rendelkezések.⁴⁰ Ez a rendelkezés alapjaiban törli át a dologi jog dogmatikáját. A tulajdonjog megszerzését ingó dolog átruházása esetén a jogcím (*causa*) és a birtokátruházás jelenti, míg ingatlan esetén a *causa* és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges hozzá. A tulajdonjog átszállásának az ellenérték megfizetése tehát nem feltétele, az csak kötelmi igényt keletkeztet. Az, hogy a tulajdonjog csak az ellenérték megfizetésével száll át a megrendelőre, egyfajta rejtett tulajdonjog fenntartásra ad módot a vállalkozónak. Ez alapján a meg nem fizetett művet a megrendelő nem is tudná értékesíteni az elévülési határidő lejártát követően sem, mivel a vállalkozó tulajdonjogi igénye nem évül el.

Arra azonban, hogy hogyan is tud érvényesülni ezen jogszabályhely a gyakorlatban, már kialakult bírói gyakorlat van. A Kúria kifejtette, hogy az építési-vállalkozási szerződés *facere* jellegéből adódóan a szerződéses jogviszony nem a tulajdonjog átruházására irányul, hanem a munkával létrehozható eredményre. Ilyen esetekben a beépített anyagok árát a vállalkozó a vállalkozási díj részeként, a szerződés jellemező szolgáltatása keretében követelheti a megrendelőtől, nem pedig attól elkülönült jogon tulajdonjogi igényként.⁴¹ Ez abból is következik, hogy ezen perek semmiképp nem tekinthetők tulajdonjogi pernek, mivel a kötelmi jogviszony léte miatt közös tulajdon keletkezése kizárt

³⁹ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 17–21. §§.

⁴⁰ Ptk. 6:247. § (5) bek.

⁴¹ Kúria Pfv.21.748/2012.

a megrendelő és a vállalkozó között, a beépített anyagok értékétől függetlenül sem keletkezhet közös tulajdon, még akkor sem, ha tulajdonjog fenntartással élt a vállalkozó.⁴² Egy ítéltáblai döntés szerint tulajdonjog fenntartással csak olyan szerkezetek, anyagok vonatkozásában lehetséges élni, melyek beépítés nélkül maradnak, mivel a beépítéssel az adott elemek az ingatlan alkotórészévé válnak, melyek a földolog sorsát fogják osztani, vagyis a tulajdonjogi hatások is automatikusan kiterjednek az adott építőelemekre. Beépítésnek számít minden olyanfajta felhasználás, melynek eredményeképp az adott szerkezeti elemeket terv szerinti helyükre szerelik fel függetlenül attól, hogy utóbb a leszerelhetősége mennyiben lenne lehetséges.⁴³

Nem csak a Ptk. kodifikátorai figyeltek fel erre az egész építőiparban megfigyelhető jelenségre. Az Országgyűlés a 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelettel létrehozta a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet, melynek működésével egy 2014-es ÉVOSZ konjunktúrafelmérés alapján⁴⁴ az ágazat képviselői is nagymértékben elégedettek. A Szerv részletesebb bemutatására a későbbiekben még kitérek.

5.2. FIDIC erre vonatkozó rendelkezései a Piros Könyv alapján

A FIDIC szerződéses feltételek alapvetően más oldalról közelítik meg a szerződés megerősítését, mint a magyar szabályozás erre vonatkozó rendelkezései. A mintaszerződések ugyanis a vállalkozót próbálják meg minél érdekelttőbbé tenni a beruházás problémamentes lebonyolításában azáltal, hogy a vállalkozói díj kifizetésére vonatkozó, a jogrendszerünk számára eddig ismeretlen korlátozásokat, megszorításokat vezet be (pl. Teljesítési Biztosíték, Előleg-visszafizetési Garancia, Visszatartott Összeg Garancia), de megjelennek olyan jogintézmények is, melyek a magyar jogrendszer számára sem ismeretlenek (Kötbér, Jótállás). A továbbiakban ezen jogintézményeket fogom bemutatni.

Teljesítési Biztosítékot csak akkor lehet használni, amennyiben arról a felek a szerződéses feltételek általános részében rendelkeztek. Ez a biztosíték a szerződés egész időtartamára szólóan fennáll, egészen a Jótállási Időszak végéig. Sikeres átvételi eljárás esetén a Megrendelőnek a Teljesítési Igazolás kézhezvételétől számított 20 napon belül vissza kell juttatnia az összeget a biztosítékot adónak.

⁴² BH1996.105.; BDT2009.1990.

⁴³ BDT2017.71.; BH1999.127.

⁴⁴ ÉVOSZ Építőipari Konjunktúra felmérés 2014.10.29.

Az Előleg-visszafizetési Garancia jogintézményének lényege az, hogy ha a Megrendelő előleget fizet a Vállalkozónak, akkor az előleg biztosításának érdekében a Vállalkozó köteles az előleg összegével megegyező összegű garanciát adni a Megrendelőnek. A garancia mértéke általában végösszeg minimum 10%-a. Az előleg kifizetéséhez nem elég az erről szóló igazolás kibocsátása, szükséges még hozzá a Teljesítési Biztosíték kézhez kapása is.

A Visszatartott Összeg Garancia megtalálható mind a Piros, mind a Sárga Könyvekben. A jogintézmény által a Vállalkozó kiválthatja a visszatartást, továbbá a Mérnöknek le kell igazolnia a Visszatartott Összeg első felének Vállalkozó részére történő kifizetését, amennyiben az Átadás-átvételi Igazolás kibocsátása megtörtént a Létesítményre vonatkozóan.⁴⁵

A FIDIC szerződéses feltételei is ismerik a kötbér, illetve a jótállás jogintézményét. A kötbér jogi konstrukciója ugyanaz a FIDIC-ben, mint a magyar jogban, de azzal a különbséggel, hogy kötbér alatt csakis a késedelmi kötbért érti, vagyis a Ptk.-ban nevesített hibás teljesítési, illetve nemteljesítési kötbér nem jelenik meg a szerződéses feltételek rendelkezései között. Összegét ugyanúgy meg lehet állapítani százalékosan, de egy összegben is, mértékére a szerződéses ár az irányadó. Garanciális rendelkezés az, hogy alkalmazását, illetve felső határát meg kell jelölni az Ajánlati Nyilatkozat Függelékében.

A Jótállás körében csak azon momentumokat emelném ki, melyek a magyar jogtól kisebb-nagyobb mértékben eltérést mutatnak. Ha a Jótállási Időszak tartamára a szerződéses feltételek nem tartalmazznak rendelkezést, a felek megállapodhatnak. Ennek viszont bizonyos korlátai vannak. A Jótállást biztosítja egyébként a Teljesítési Biztosíték, illetve a Visszatartott Összeg fele is. Fontos továbbá azt is kiemelni, hogy a teljesítés szempontjából egységesen vannak kezelve az építés, illetve a jótállás körében elvégzendő munkálatok.

6. A teljesítés időszaka

Az ily módon felépülő szerződés megkötése után a kivitelező vállalkozó feladata a szerződésszerű teljesítés. Fontos, hogy a Ptk. alapján az egymással párhuzamos, vagy egymást követő munkálatok pontos befejezését is a megrendelőnek kell biztosítania annak érdekében, hogy egy esetleges másik munkafolyamat időben elkezdődhessen és ezáltal az ebből fakadó késedelmek elkerülhetőek legyenek.

⁴⁵ PAKSI i. m. 32–41.

A teljesítés egész időszaka alatt utasítási jog illeti meg a megrendelőt a megrendelt mű tulajdonságaira vonatkozóan, de ezt a jogkörét nem lépheti túl annak érdekében, hogy a teljesítés feltételeit meghatározza. Amennyiben utasításadási jogköre van a megrendelőnek, úgy ellenőrzési joga is fennáll a teljesítés egész időszaka alatt, ami által a megrendelő akár már a teljesítés során észlelheti a nem szerződésszerű teljesítést és ilyenkor az előzetes szerződésszegésre vonatkozó rendelkezések alapján járhat el a kivitelezővel szemben. Az ellenőrzést segíti az az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendeletben szabályozott műszaki vezető⁴⁶ továbbá a Magyarországon 2013 októbere óta kötelezően internet alapon vezetett építési napló⁴⁷ intézménye is, mely ellenkező bizonyításáig bizonyítja azt, hogy a kivitelezés az abban foglaltaknak megfelelően ment végbe.

A FIDIC szerződéses feltételei külön alcikkelyt szentelt a helyszínre való bejutás jogára, mely a helyszín átadásával kapcsolatos megrendelői kötelezettségeket tartalmazza. A Ptk.-hoz képest nem figyelhető meg eltérő rendelkezés, mivel ez esetben is kimondásra került, hogy a munkaterületnek a Kezdesi Időpontot követően azonnal rendelkezésére kell állnia. Javasolt azonban kikötni a félreértelmezések elkerülése végett, hogy mit értünk birtokbavételen. Ez a magyar jog szerint a Munkaterület átadását és átvételét jelenti.

Mint már említésre került, 2013 októbere óta Magyarországon kötelező az építési napló vezetése, amennyiben a kivitelezési tevékenység építésügyi hatósági engedélyhez, bejelentéshez, vagy tudomásulvételi eljáráshoz van kötve. Az elektronikus építési napló vezetésének a kötelezettsége építménytípusoktól függően több fázisban került bevezetésre. A kivitelezésben részt vevők kötelessége, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés a naplóba, azt naprakész állapotban kell tartaniuk. Az építési naplót hozzáférhetővé kell tenni az építési munkaterületen azzal, hogy a munkavégzés helyszínén alkalmazott eszközökkel (offline kapcsolat esetén) történt napi bejegyzést a naplóvezetésre kötelezett a bejegyzési és dokumentálási kötelezettség napjától számított legfeljebb 3 napon belül az elektronikus rendszerben is bejegyezze. Az építési napló bevezetésének fázisait az alábbi táblázat szemlélteti:

⁴⁶ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 13. §.

⁴⁷ 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 24. §.

3. ábra. Az elektronikus építési napló bevezetésének szakaszai
(saját készítésű táblázat)

	Kivitelezéssel érintett építmény	E-építési napló bevezetésének időpontja
Általános építmények	EU támogatással nem érintett beruházás	2013. október 1.
	EU támogatással érintett beruházás	2014. január 1.
Speciális építmények	Víziközmű építmények, vízgazdálkodási építmények	2014. július 1.
	Magyar Kereskedelmi Engedélyezési Hivatal hatáskörébe tartozó sajátos építmények	2014. július 1.
	Honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú építmények	2014. október 1.
	Atomenergia alkalmazására szolgáló építmények	2016. október 1.
	Hírközlési építmények	2014. október 1. 2015. március 1.
	Közlekedési építmények	2015. január 1.
	Tobábbi, külön fel nem sorolt speciális építmények (pl. bányászati tevékenységgel összefüggésben; akkor is, ha uniós támogatással valósul meg)	2013. október 1.

Lehetőség van arra, hogy a felek ütemterveket dolgozzanak ki a megvalósítás szakaszainak meghatározására. FIDIC mintaszerződések használata során azonban javasolt rögzíteni azt, hogy a különböző ütemtervek indikatívak, irányadó jellegűek. Ebből kifolyólag nem is javasolt a szerződés részeivé tenni őket, mivel a Kbt. szerint ha az ütemterv a szerződés része lesz, akkor az ütemterv módosítása szerződésmódosítást fog eredményezni.

Fontos megkülönböztetni ezeket az Ütemterveket a teljesítés szakaszokra bontásától, melynek igazi jelentősége a szerződés árainál, a Vállalkozó kifizetésénél lesz. Továbbá fontos leszögezni azt is, hogy önmagában az a tény, hogy a kivitelezést szakaszokra bontották, az adott szolgáltatást még nem teszi oszthatóvá, aminek a szerződésszegésnél, illetve ugyanúgy a kifizetésnél lesz óriási jelentősége. Az ütemterv jelentősége többek közt abban is áll, hogy egy alaposan megtervezett ütemtervvel, melyhez a felek is tartják magukat, elkerülhetőek a nem kívánt párhuzamos kivitelezések.

7. A létesítmény átvétele

Míg a magyar jogrendszerben a szerződés teljesítésének időpontja az eredményes átadás-átvételi eljárás lefolytatásához kötődik, addig a FIDIC szerződéses feltételei a létesítmény átvételét kissé eltérő mértékben szabályozza. Az közös

mindkét rendszerben, hogy önmagában a munkálatok elvégzése, vagy azok készre jelentése nem jelenti a szerződés teljesítését: szükséges ahhoz egy igazolás megléte.

A mintaszerződések alkalmazása esetén is a Megrendelőtől függ, hogy milyen rend alapján kívánja a létesítmény átvételét meghatározni. Lehetősége van teljes egészében, szakaszonként, vagy akár egyes részekre vonatkozóan is az átvételre. Amennyiben a szakaszos átvétel mellett döntene, úgy a szakaszok átvételének pontos határidejét és műszaki tartalmát előre meg kell határozni az Ajánlati Nyilatkozat Függelékében. Ezzel ellentétben ha a Megrendelő az átvételi eljárást részekre vonatkozóan kívánja lefolytatni, úgy nem kell előre meghatározni azokat. A különböző részek átvétele kivitelezés során a Megrendelői szándéktól függ.

Az átadás-átvételi eljárástól meg kell különböztetnünk a használatba vételi hatósági engedély kiadásának időpontját, melynek semmiféle kihatása nincs a teljesítés időpontjára.

7.1. Teljesítésigazolás, átadás-átvételi igazolás, teljesítési igazolás

A megrendelő a számlát a teljesítésigazolási dokumentum alapján állítja ki, melynek kibocsátását az átvételi eljárás után a műszaki ellenőr végzi. Amennyiben fedezetkezelőt vesznek igénybe a felek, egy műszaki ellenőr kinevezése kötelező. Ez a kötelezően igénybe veendő ellenőr lesz az, aki a teljesítésigazolást kiadja a vállalkozónak.⁴⁸ A számla ellenértékének kifizetését a kivitelező részére még a birtokbavételi eljárás előtt le kell bonyolítani. A teljesítésigazolási dokumentum kiadása után a kivitelezési dokumentációt át kell adni a megrendelőnek.

FIDIC szerződések alkalmazásánál az átadás-átvételi eljárás lefolytatására, illetve a teljesítés igazolására is két különböző igazolást adnak ki. Az Átadás-átvételi Igazolás kiadását megelőzi egy értesítés, melyet a Vállalkozó intéz a Mérnök felé legkorábban 14 nappal azt a napot megelőzően, mikor a Vállalkozó szerint a Létesítmény elkészültnek tekinthető. Ezt az értesítést annak érdekében küldi meg a Mérnöknek, adja ki számára az Igazolást. A Vállalkozó az értesítésben jelzi, hogy saját meglátása szerint a Létesítmény mikor lesz készen az átvételi eljárás lefolytatására. Ezt követően bocsátja ki a Mérnök az Átadás-

⁴⁸ ERDŐS Gábor: Körbetartozások elleni küzdelem az építőiparban. *Portfólió*, <https://go.gl/5dJEy9> (letöltve: 2016.10.31.).

átvételi Igazolást, vagy ugyanezen határidőn belül elutasítja a kérelmet. Az Átadás-átvételi Igazolás csak az átadás-átvételi eljárás lefolytatásának tényét igazolja. A Létesítmény teljes elfogadásának ugyanis csak a Teljesítési Igazolás tekinthető. Ez a végleges átvételi nyilatkozat, mely a szerződés egészének befejezését jelenti. Kibocsátására csak a Jótállási Időszak végét követően kerülhet sor.

7.2. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

Amennyiben a teljesítési igazolás kiadására nem kerül sor, vagy a felek vitatják az igazolás kiadásának megtörténtét, Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: TSZSZ) igénybevételére van lehetőség, amely szakértői véleményt készít az építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséről a konkrét építési beruházásokhoz kapcsolódóan. Az elkészült szakvélemény azonban kizárólag az arra alapított peres eljárásban használható fel, így nincs arra lehetőség, hogy a szakvéleményt más hatóság, vagy közjegyző előtt (pl.: bíróság, ügyészség, rendőrség) használják fel⁴⁹. Ez különbözteti meg a Szervet az igazságügyi szakértőktől. A Szervet 2013-ban hozták létre a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellé, ez azonban nem jelenti azt, hogy az Iparkamara a Szervet, a tagjait, vagy a tisztségviselőit utasíthatná⁵⁰ is, mivel a TSZSZ független szakértői tevékenység végzésére lett létrehozva a törvény által meghatározott konkrét szerződéses jogviszonyok bizonyos kérdéseiben; hatósági jogkörrel azonban egyáltalán nem rendelkezik. A Szerv függetlenségét hivatott biztosítani továbbá az is, hogy a szakértői tanács tagjai a szakvélemény tartalmát illetően sem a Szerv vezetőségétől, sem más személytől nem fogadhatnak el utasítást.⁵¹

A TSZSZ eljárása csak erre irányuló kérelem esetén indul meg, amennyiben a felek a kérelmükhöz mellékelik a köztük létrejött írásbeli szerződést. A Szerv csak építési szerződések esetén és ilyenkor is csak két meghatározott kérdéskörben való szakvélemény készítésére kérhető fel. Szakvélemény kiadására egyrészt a teljesítésigazolással kapcsolatban (teljesítésigazolás kiadásának elmaradása, teljesítésigazolás kiadása vitás a felek között, vagy bár megtörtént a teljesítésigazolás kiadása, a kifizetés nem történt meg),⁵² másrészt a szerződést biztosító

⁴⁹ 2013. évi XXXIV. tv. 1. § (2) bek., (4) bek. a) pont.

⁵⁰ 2013. évi XXXIV. tv. 3. § (3) bek.

⁵¹ 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet 7. § (1) bek.

⁵² 2013. évi XXXIV. tv. 1. § (1) bek.

mellékkötelezettségekkel kapcsolatban van lehetősége, ha a biztosíték (bankgarancia, kezesség, zálogjog) érvényesíthetősége vitás a felek között.⁵³ Hiányzik azonban a Szerv hatásköréből az, hogy azon esetekben is eljárhasson, mikor a felek között kialakult vita alapja a – főleg hibás teljesítési – kötbér. A különbségtételnek gyakorlati jelentősége abban áll, hogy a teljesítésigazolás vizsgálatát a Szerv az elévülési időn belül megkötött szerződések tekintetében visszamenőlegesen is elvégezheti attól függetlenül, hogy működését csak 2013. június 30. után kezdte meg. Szerződéses mellékkötelezettségek tekintetében azonban csak az intézményt szabályozó jogszabályok hatálybalépését követően van módja a vizsgálatra, itt tehát nem illeti meg a visszamenőleges vizsgálat joga.⁵⁴

A szakvélemény elkészítésére a kérelem, illetve az elrendelt hiánypótlás benyújtását követő 30 nap áll a Szerv rendelkezésére, mely határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható.⁵⁵ Az eljárás díja a vitatott összeg 1%-a; minimum 60.000 Ft, maximum 450.000 Ft, melyet a kérelem benyújtásával egyidejűleg kell megfizetni.⁵⁶ Ez az összeg a szokásos szakértői díjakhoz képest kifejezetten alacsony összegnek számít. A szakértői vélemény elkészítésekor a szakértők csak azon dokumentumokra támaszkodhatnak, melyeket önként átadtak nekik. Kötelezésre nincs jogosultságuk, mivel – mint már említettem – nem rendelkeznek hatósági jogkörrel. Ezen kívül tarthatnak helyszíni szemlét is, melynek jelentősége abban áll, hogy ilyenkor a másik fél álláspontját, dokumentumait is megismerhetik, ami nagymértékű segítséget jelenthet a szakvélemény elkészítésekor. Fontos azonban megjegyezni, hogy a TSZSZ-nek nincs joga az építési napló kikérésére. Az ott vezetett adatok azonban nyomtatott dokumentum formájában – önkéntes alapon – minden további nélkül kiadható számukra.

A Szerv eljárása nem zárható ki a felek szerződésében, az erre irányuló kikötés semmis. Ugyanez a jogkövetkezménye annak, ha a szerződés a Szerv eljárásának korlátozására irányul, vagy az eljáráshoz negatív jogkövetkezményeket⁵⁷ fűz.⁵⁸

A Szervre vonatkozó rendelkezéseket azonban nem csak a TSZSZ-ről szóló törvény, illetve kormányrendelet tartalmazza, hiszen a Polgári Perrendtartás

⁵³ 2013. évi XXXIV. tv. 1. § (2) bek., 1. § (4) bek. a) pont.

⁵⁴ CSERMELY Gábor: A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv eddigi tapasztalatai, Magyar Építéstechnika, <https://goo.gl/jY7Fnr> (letöltve: 2016.10.31.).

⁵⁵ 2013. évi XXXIV. tv. 6. § (4) bek.

⁵⁶ 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet 9.§ (2) bek.

⁵⁷ 2013. évi XXXIV. tv. 8. § (7) bek.

⁵⁸ JÁMBOR Attila: Teljesítésigazolási Szakértői Szerv a láncartozás megakadályozásáért. Építési jog, <https://goo.gl/r3P3BP> (letöltve: 2016.10.31.).

rendelkezései alapján kiemelt jelentőségű pernek minősül minden olyan per – a pertárgy értékétől függetlenül –, melyet a TSZSZ szakvéleményére alapozva indítanak meg.⁵⁹ Az így indult perekben jogi képviselőt kötelező, a folytatólagos tárgyalást pedig két hónapon belülre kell kitűzni.⁶⁰ 400 millió forintot meg nem haladó összegű követelés esetén amennyiben a kérelmező bankgaranciával, vagy biztosítással rendelkezik a követelés összegére, vagy azt bírósági letétbe helyezte, a Szakértői Szerv által teljes bizonyossággal megállapított szerződés szerinti érték teljesítése ideiglenes intézkedésként végrehajtható. Amennyiben a perben hozott ítélet a szakvélemény által meghatározott összeget pénzbeli marasztalásként tartalmazza, úgy az ítélet – 400 millió forintot meg nem haladó részében – előzetesen, fellebbezésre tekintet nélkül végrehajtható. A Szerv szakvéleménye alapján indult perekben kötelező az elektronikus kapcsolattartás.⁶¹

8. A szerződések árai

Ahogy az már említésre került, a teljesítés szakaszokra bontásának nem csak az átvétel, hanem a kifizetés szempontjából is van jelentősége. A vállalkozói díj a szerződés lényeges tartalmi kelléke. Ha a felek nem állapodnak meg a vállalkozói díjban, a szerződés nem jön létre. A költségek nagyságrendjének felmérésének kockázata a kivitelezőt terheli. Fek pontosan megállapodhatnak a vállalkozói díj összegében, ettől nem is térhet el a vállalkozó, és csak ezt a kikötött díjat követelheti. Ez az ún. átalánydíj. De a szerződés megköthető olyan kikötéssel is, mely szerint a vállalkozói díj a teljesítéskor tételesen, utólag kiszámítható. Továbbá a vállalkozói díj lehet az irányadó piaci ár, vagy az adott szakmában szokásos díj. Ha a felek ebben sem állapodnak meg, a díj a teljesítés helye szerinti piacon kialakult középár. A vállalkozói díj megfizetése a Ptk. alapján a szerződés teljesítésekor esedékes. Főszabályként a teljesítés készségi fokához igazodó részarányos díjra nem tarthat igényt a kivitelező, de a felek ettől eltérően is megállapodhatnak (pl. előleg, szakaszos kivitelezés, részátvétel). A FIDIC Piros Könyvének használata esetén is különféle árakat különböztethetünk meg. Így beszélhetünk Szerződésben Elfogadott Végösszegről, Szerződéses Elfogadott Végösszegről, Szerződéses Árról, illetve Egyösszegű Ajánlati Árról.

⁵⁹ 1952. évi III. tv. 386/O.

⁶⁰ 1952. évi III. tv. 386/A.§ (3), 386/C.§ (2) bek.

⁶¹ 1952. évi III. tv. 386'Q., T., U.§§.

9. Vitarendezés

A nemzetközi gazdasági kapcsolatokban előforduló viták sokszínűségéből fakadóan a vitarendezés formáinak is széles spektruma alakult ki. Az egyik legelterjedtebb vitarendezési módszer a választottbíróságok eljárása, mely hatékony módszert jelent akár magánvállalkozások, akár államok közti gazdasági kapcsolatokból fakadó viták rendezésére van szükség. Az eljárás alapját az képezi, hogy az eljárás nem valamely nemzeti jog alapján folyik. Egy kivitelezési projekt résztvevői a felek szerződési szabadságának elvéből fakadóan saját maguk határozhatják meg a vitarendezés módját, mely jogukkal a felek általában élnek is. A nemzetközi építőipari viták egyre jelentősebb számát képviselik azon vitáknak, melyeket az ICC által választottbírószági úton rendeztek. Ezek a viták évente 14-20%-át teszik ki az ICC összes esetének.⁶²

Az ilyen, intézményesített választottbíróság azonban csak az egyik típus; léteznek még a felek által egy bizonyos jogvita megoldására felállított, úgynevezett ad hoc választottbíróságok is. A nemzetközi építőipari viták azonban olyan elvárásokat támasztanak a hagyományos választottbírákkal szemben, melyeket azok nem minden esetben tudnak teljesíteni, hiszen egy ilyen típusú konfliktus megoldásához egyrészt speciális szakértelemre van szükség, amely mellett a gyakorlati jártasság sem lenne elhanyagolható szempont. A vitarendezésnek továbbá minél gyorsabbnak is kell lennie, mivel a késedelem óriási pénzügyi károkat tud okozni a feleknek, ráadásul akár az eredeti követelés permutációját is okozhatja. A mai tendenciák azt mutatják, hogy a választottbíróságok már nem tudják betölteni azon szerepüket, amiért korábban a konfliktusrendezés elsődleges formájává tudtak válni. Ebből kifolyólag sok szervezet, amely standardizált szerződéses formákat létesített, vagy jelentősebb finanszírozást nyújtott építőipari projektek számára, inkább alternatív vitarendezési módszereket vesz igénybe jogi beavatkozás helyett. Ilyen alternatív vitarendezési mód a mediáció, a *dispute review board*, vagy a *Dispute Adjudication Board* (DAB). A DAB egy technikai szakértőkből álló fórum, amely közreműködik az egyes építési projektekben. Ez az jelenti, hogy ismerősnek kell lennie a projekt építési szerződéseivel, illetve az építkezés összes folyamatával kapcsolatban, továbbá kvázi kötelező erejű döntéseket hozhat szerződésen kívül kialakult vitákkal kapcsolatban.⁶³ A FIDIC a Nemzetközi Választottbírószágból (ICA) alkalmaz

⁶² ICC Statistics, iccwbo.com, <https://goo.gl/4PHTkW> (letöltve: 2016.10.31.).

⁶³ Bryan M. SEIFERT: International Construction Dispute Adjudication under International Federation of Consulting Engineers Conditions of Contract and the Dispute Adjudication Board. *Journal of Professional Issues; Engineering Education and Practice*, 2005/4. 149–157.

választottbírókat és az ICC szabályainak megfelelően jár el. A standardizált szerződési feltételek továbbá kimondják azt is, hogy az elsődleges vitarendező szerv a DAB, legyen a vita jogi, vagy valós eredetű.⁶⁴ A DAB létrehozásával a FIDIC alapú vitarendezés 3 szintűvé vált, amit hierarchiaként is felfoghatunk: az első szint a Mérnök, őt követi a DAB eljárása, melynek sikertelensége esetén a feleknek lehetőségük van választottbírósi eljárás igénybevételére is.⁶⁵ A DAB magas szintű kvalifikációt követel meg tagjaival szemben, mely gyakran magában foglalja a szakirányú építészeti végzettséget, több évnyi építőipari tapasztalatot, továbbá vitarendezési kompetenciákkal való rendelkezést is.⁶⁶ Egy ilyen tagokból álló, szakértői jellegű döntőbizottság kitölti azt az ürt, melyet a választottbírósi tapasztalatlansága okoz ilyen speciális szakértelmet kívánó ügyekben. A DAB 1 tagú vagy 3 tagú tanácsként működik⁶⁷ és végig függetlennek kell maradnia a megbeszélések során, továbbá pártatlanul, a szerződésnek megfelelően kell viselkednie.⁶⁸

Ha egy potenciális vita felmerül, a vállalkozónak késedelem nélkül – de nem később mint a vitára okot adó körülmény bekövetkezésétől számított 28 napon belül – értesítenie kell a tervező/mérnököt (*Architect/Engineer, A/E*).⁶⁹ A követelést az értesítés kézhezvételétől számított 42 napon belül a tervező/mérnöknek jóvá kell hagynia, vagy el kell utasítania.⁷⁰ Ha a tervező/mérnök elutasítja a követelést és a fővállalkozó nincs megelégedve döntésével, akkor az ellentmondás létezik és a fővállalkozónak írásban be kell nyújtania az ellentmondásos követelést a DAB-nak. Miután benyújtották a vitát a DAB-nak, a feleknek bármiféle további, kiegészítő információt, illetve a helyszínre való belépés jogát is biztosítaniuk kell a döntőbizottság részére.⁷¹ A DAB ítéletének kvázi-kötőereje finom egyensúlyt teremt az építési vita gyors, kötelező erejű rendezése és az építési beruházás felei közti békés viszony fenntartása között. Ezzel szemben egy teljes és azonnali kötelező erővel rendelkező döntés egyfajta »win-lose« szituációt teremtené, ami szükségszerűen arra vezetné a feleket,

⁶⁴ SEIFERT i. m. 149–157.

⁶⁵ Lukas KLEE–Daniel NOVY: Construction Dispute Boards; Czech (and Central Europe). *Yearbook of Arbitration*, 2014/4. 175.

⁶⁶ Uo. 173.

⁶⁷ Nael G. BUNNI: Recent Developments in Construction Disputology. *Journal of International Arbitration*, 2000/4. 105.

⁶⁸ Charles CHATTERJEE: Settlement of Disputes Procedure and Arbitration under FIDIC. *Journal of International Arbitration*, 2000/3. 103.

⁶⁹ Uo. 108.

⁷⁰ Uo.

⁷¹ Uo.

hogyan formalizálják a helyzetüket, tanácsot kérjenek és hogyan továbbfejlesszék az ellenséges álláspontjaikat. Mindazonáltal az, hogy a DAB döntésének nincs ilyen formában kötelező ereje, azt fogja eredményezni, hogy az igények kezelésének nem lesz értéke egy gyors és gazdaságos értelemben vett megoldás érdekében.

Egy kvázi-kötőerejű, vagy szinte kötelező erejű döntés – amely mindaddig kötelező, míg a nem elégedett fél követi a megfelelő eljárási szabályokat – tehát azt fogja eredményezni, hogy a felek egy kevésbé ellenséges; sokkal békésebb viszonyt alakítsanak az építkezésen, de továbbra is megmarad azon joga a feleknek, hogy a DAB döntését vitassák, amennyiben azt különösen hibásnak, helytelennek, vagy tévesnek tartanak.