

Műszaki szemmel a kötbérről

A kötelelem bére

A Mérnök Újság 2019. novemberi számában „A kötbér – Az alknak olykor nagy ára van” címmel jelent meg Wagner Ernő igen figyelemreméltó cikke. Az abban olvasottakkal egyetértve a saját praxisunk alapján néhány kérdésben szeretnénk árnyalni az általa felvázolt képet, illetve megjegyzéseinkkel hangsúlyozni cikke zárógondolatát, mely szerint a kötbér nem csak „jogkérdés” – a vonatkozó szerződés tárgya szerinti műszaki szakemberek tudása, lelkiismeretessége, szakmai tapasztalatai is nélkülözhetetlenek ahhoz, hogy a kötbér mint a szerződést megerősítő eszköz betöltse valódi szerepét.

Pallay Tibor, Wéber László
– MMK Építési Tagozat

1. Régi szójátékkal szokás a kötelelem bérenek is nevezni. Az építési és tervezési szerződések gyakorlatában általánosan alkalmazott úgynevezett teljesítési készséget fokozó biztosíték, azaz kilátásba helyezése a szerződésszerű teljesítés érdekében. Fő típusai: késedelmi, minőségi vagy hibás teljesítési, meghiúsulási kötbér. Formája: meghatározott pénzüsszeg, melyet a fenti esetekben követelhet a jogosult, azaz a megrendelő.

Alapját és mértékét a szerződésben minden esetben írásban kell meghatározni. Részletteljesítésre csak akkor állapítható meg, ha a szerződés is osztható (mérőföldkövek). Fontos, hogy a jelenlegi bírósági gyakorlat szerint nem lehet egyidejűleg

hibás teljesítésre és késedelemre kötbérigényt érvényesíteni, kivéve, ha a kötelezett a vállalt póthatáridőt sem teljesíti.

Az egyes kötbérnemek sajátosságai röviden:

- a meghiúsulási kötbér a kötelezett lehetetlenülése, szándékos nem teljesítése miatt következik be,
- a késedelmi kötbér nem mentesíti kötelezettet a teljesítés alól,

- a hibás teljesítési kötbér érvényesítése nem mentesíti kötelezettet a teljesítés alól.

A kötelezett akkor mentesül a kötbérfelelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést az ellenőrzési körén kívüli eső olyan körülmény okozta, amely a szerződéskötéskor nem volt előre látható, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa (azaz kimentti magát). Az új polgári törvénykönyv (Ptk.) a kötbérfelelősséget a szerződésszegésből eredő kártérítési felelősséggel azonosan kezeli. Ez a gyakorlatban összefügg az alább részletezett vállalkozói követelésekkel, változtatásokkal. Például a váratlanul előkerülő régészeti leletek számos esetben ellehetetlenítik a szerződéses határidő teljesítését – ez legtöbbször „előre nem látható körülmény”, így az emiatt elhúzódo befizetés mentes a kötbér alól.

Bár a bírósági gyakorlat a napi 1%-os késedelmi kötbért elfogadottnak tartja, ez azonban a kötbér általában szokásos maximális mértékének meghatározása (kötbér-



plafon) miatt igen hamar kimerülhet. Sok esetben megfontolandó lenne progresszív és az átfutási idővel arányosított kötbérmérték alkalmazása. Tervezési szerződésben például előfordulhat, hogy a megrendelő a késedelmi kötbért az érintett terv nettó tervezési díjához köti, és rövid idő (2 hét) után a szerződést is felmondhatja. Természetesen ekkor már nem a késedelmi, hanem a meghiúsulási kötbérré tart igényt. Hibás teljesítésnek számíthat, ha a tervek nem felelnek meg a vonatkozó törvényeknek és előírásoknak, vagy a szakági tervek nincsenek egymással összhangban, a tervezői költségvetés (árazott vagy árazatlan) nincs összhangban a tervekkel stb. Meghiúsulás esetén (tehát a fenti két hét késedelem után is) már akár a 30%-os mérték kikötése is előfordulhat.

Szakértők ugyanakkor rámutatnak, hogy egyes esetekben a megrendelő is hátrányos helyzetbe kerülhet kötbér kikötése esetén: ha kötelezettségei vannak a szerződés teljesítése során (részmunkaterületek átadása, megrendelői anyagbiztosítás, hatósági engedélyek beszerzése, adatszolgáltatások, kisajátítás stb.), azaz ő okozhatja a teljesítés késedelmét vagy meghiúsulását.

2.

Mind a tervezők, mind a kivitelezők esetében gyakoriak a késedelmekből, minőségi problémákból fakadó gondok és azok következményei. Ezt a tényt is szem előtt tartva a köztestületi kamarák, szakmai szövetségek már hosszabb ideje foglalkoznak – elsősorban a tagjaik számára – olyan szerződéskötési tanácsadással, ami általában különféle szerződésminták közzétételét jelenti. Ezen a helyen is felhívjuk a figyelmet a következőkre:

- a Magyar Mérnöki Kamara által 2019. november 22-ei keltezéssel közzétett *Útmutató a tervezési szerződések megkötéséhez és négyféle szerződéses mintaszöveg itt érhető el: mmk.hu/tagjainknak/tudastar#tervezesi-szerzodes;*
- a Magyar Építész Kamara által legutóbb 2018. május 18-án aktualizált négyféle szerződésminta: mek.hu/index.php?link=mintaszerzodesek;
- az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) által 2018 végén közreadott *Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításához* című kiadványa: evosz.hu/data/dokument/Ajanlasok.pdf;

• emellett az ÉVOSZ és a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara (BKIK) az építőipari mikro-, kis- és középvállalkozások számára négyféle szerződésmintát tett közzé: evosz.hu/epitoipari-szerzodes-mintak.

Ezek a szerződéses útmutatók, szöveg-minták mind részletesen foglalkoznak a kötbér kérdéseivel, és javaslatokat adnak a kiegyensúlyozott szerződéses feltételek megteremtéséhez. Érdekesség, hogy a MÉK-mintaszerződés a minőségi kötbér helyett kártérítést ír elő. Ugyanakkor azt sem lehet elhallgatni, hogy számos nagy megrendelő saját szerződésmintát ír elő, kötelező jelleggel. Érdemes tehát az ajánlat készítése során a kötbérekkel kapcsolatos kockázatokat is mérlegelni.

3.

Mind a tervezők, mind a kivitelezők jellemzően igen kiterjedt közreműködői körrel teljesítik a vállalt feladataikat, és a kooperációs partnerekkel kötendő szerződéseknek nyilvánvalóan szinkronban kell lenniük az egész mű létrehozására vonatkozó (fő) szerződésben foglaltakkal. Ez az összhang azonban a kötbérek esetében nem egyszerű kérdés: míg a minőségi (hibás teljesítési) kötbér esetében elképzelhetők a közel azonos szankciók, a határidők, részhatáridők kötbérfeltételei igen eltérőek lehetnek. A relatíve kis részfeladatért felelős alvállalkozó is keletkeztethet a megrendelő, (fő) vállalkozó viszonylatában nagyon jelentős kötbérfizetési kötelezettséget, aminek – a nagyságrendek, illetve a felelősségek differenciája miatt – nem lehet majd érvényt szerezni, a fizetendő kötbért továbbhárítani. Ilyen esetekben a generáltervezőnek, generálkivitelezőnek, fővállalkozónak folyamatosan egyéb eszközökkel – szigorúbb és rendszeres kontrollal, tartalékkapacitás biztosításával stb., azaz szervezési és műszaki intézkedésekkel – kell az egész műhöz szükséges teljesítőképességet biztosítania.

4.

Mint tudjuk, a késedelmi kötbér a rész- és véghatáridő késedelmes teljesítéséhez kapcsolódik. Az előbbieket szokás mérföldköveknek is nevezni, és igen összetett kérdések ezek tartalmának meghatározása. Ezeknek a mérföldköveknek pontosan illeszkedniük kell az egész megvalósítási ütemtervhez, a (generál)tervezési és (generál)kivitelezési technológiai sorrendhez, azaz egy-egy ilyesfajta közbenső határidő

nem akadályozhatja az utána következő tervezési vagy kivitelezési fázis teljesítését. Evidens követelmény, hogy műszaki tudással, szervezési ismeretekkel kell ezeket a mérföldköveket mind tartalmukban, mind időpontjukban meghatározni. Ez a beruházáslebonylóító, projektmenedzseri, tervezői, kivitelezői közös munka sok fölösleges és nagy horderejű, elmergesedő vitát előzhet meg, ha valóban együttes tevékenység eredménye a szerződésben rögzített kötbérterhes részhatáridők meghatározása.

Röviden ki kell térnünk ezeknek a részhatáridőknek a mennyiségére is: napjaink szerződéses gyakorlatában szinte jellemző lett, hogy a megrendelő csaknem minden hónapi munkamennyiséget részfeladatnak kíván tekinteni és kötbérfizetési kötelezettség előírásával nyomatékosítani. Egyértelműen úgy véljük, hogy ez a törekvés alapvetően hibás és rossz útra visz: amennyiben a felek a vállalalkozási szerződésben túlzott és indokolatlan mennyiségű mérföldkövet határoznak meg, azok folyamatos betartása, nyomon követése akadályozhatja a szerződés teljesítését, és a sok-sok részhatáridő (sokszor elkerülhetetlen) csúszása kényszerpályákra viszi a folyamatot, illetve állandó viták terepévé teszi a munkát. Emellett arról a jogi előírásról sem szabad megfeledkeznünk, hogy bár a megrendelő jogosult a vállalkozót utasításokkal ellátni, ez azonban nem terjedhet ki a tevékenység megszervezésére, és nem teheti a teljesítést terhesebbé – vagyis a mérföldkövek nem szűkíthetik indokolatlanul a vállalkozó mozgásterét, lásd a Ptk. 6:240. § (1) bekezdését.

Gyakran rendelkezik a szerződés arról, hogy a részhatáridők nem teljesítése esetén fizetendő kötbér visszajár a tervezőnek, kivitelezőnek abban az esetben, ha a véghatáridőt rendben teljesíti. Ez az intézkedés egyértelműen figyelembe veszi a vállalkozó felelősségét, szaktudását és teljesítőképességét, az ütemtervek rugalmas kezelését, és nem szűkíti az eszköztárát a szerződés teljesítése érdekében. Ennek megfelelően jó és megfelelő módszer a megrendelő és vállalkozó fegyelmezett együttműködésére.

5.

A fentiekben vázolt kötbér-érvényesítési, illetve -mentesítési feltételek érvényre juttatására a FIDIC-alapú szerződések jól meghatározott eljárási rendet írnak elő: az

ez irányú vita rendezésére a döntőbizottsági eljárás rövid lejáratú, gyors lehetőséget biztosít. A hazai napi gyakorlatban azonban az állami megrendelők ezt kiiktatják, és csak a választott bírósági vagy polgári bírósági utat hagyják nyitva. Ez nemcsak törést okoz a megrendelői és vállalkozói kapcsolatban, hanem akár évekre elodázza a szükséges döntéseket (érdekességként említhető, hogy a budapesti 4. metróvonal 2012. évi átadását követően napjainkban is számos lezáratlan per folyik).

Állami és önkormányzati beruházások esetén a kötbér érvényesítése általános. Magánberuházásoknál szélesebb lehetőség nyílik megállapodások megkötésére, kompenzációra; így nemcsak békésebbé válik a felek viszonya, de az ezzel kapcsolatos későbbi következmények is elkerülhetők.

További három lényeges körülményt kell említenünk:

- a megrendelő a kötbér beszámítására csak abban az esetben jogosult, ha azt a kötelezett elismerte,
- ha a kötelezett a kötbér összegét túlzottnak tartja, bíróságtól kérheti annak mérésclését,
- kötbér utáni kamat csak az esedékességtől számított időre kérhető.

6.

A korábbi számviteli szabályokkal szemben a jelenleg érvényes előírások szerint a kötbér a mérlegben egyéb ráfordításként (költségként) számolható el. Lényeges, hogy a kötbért semmilyen körülmények között nem terheli és terhelheti általános forgalmi adó fizetésének kötelezettsége, mert utóbbi csak tényleges teljesítmény után számítható fel.

Közbeszerzéseknél a törvény lehetővé (de nem kötelezővé) teszi a súlyos szerződésszegéssel kapcsolatos kizáró feltétel előírását [lásd a Kbt. 63. § (1) c) bekezdését]; tehát egy esetleges érvényesített kötbér nem vonja maga után automatikusan a közbeszerzésekből való kizárást. Ugyanakkor a kötbérfizetéssel lezáruló építési beruházás referenciacélokra nem használható fel, hiszen a megrendelő nem fog arról nyilatkozni, hogy a tervező/vállalkozó szerződésszerűen teljesített.

7.

A szerződések nagyobb részénél bekövetkezik, hogy megrendelői vagy vállalkozói változtatások vagy követelések keletkez-

nek, leggyakrabban pótmunka formájában. Ezek közvetlen, elsősorban pénzügyi és műszaki következményei mellett legalább ilyen fontos a kritikus útra és így a megvalósítás időtartamára (befejezési határidejére) gyakorolt hatás felismerése és érvényesítése. Különösen nehéz feladat ez olyan nagyobb létesítmények esetén, ahol a megrendelő részhatáridőket (mértföldköveket) ír elő, és ezek gyakran labilisak, az egyik ellehetetlenülése felborítja az összefüggéseket.

A fentiekben már vázolt régészeti problémák mellett vonalas létesítményeknél gyakori a talajmechanikai szakvélemény bizonytalansága, mely olyan többletbeavatkozásokat igényelhet, amelyeknek nemcsak költség-, hanem időbeni következményei is vannak. A magasépítés területén például a ma gyakran szereplő műemlék-felújításoknál csak a részletes kiviteli tervezés vagy a kivitelezés során tárnak fel olyan munkarészek, melyeknek jelentős határidő-következményei lehetnek (például Zsolnay Kulturális Központ, Magyar Állami Operaház).

8.

A minőségi vagy hibás teljesítési kötbér felmerülése esetén az alapvető kérdés: hogyan határozták meg a felek a szerződésben a szolgáltatás minőségét? A Ptk. 6:123. § (1) bekezdése a szolgáltatás minőségét illetően így fogalmaz: a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra. Ebből a szempontból három döntő fontosságú kérdéskört kell vizsgálnunk:

- egyrészt a megrendelő által megfogalmazott minőségi követelményeket: elsősorban a tervezési programot, illetve az általa készített tendertervet vagy kiviteli tervdokumentációt,
- másrészt a vonatkozó engedélyezési és egyéb hatósági előírásokat,
- harmadrészt a rendeltetésszerű használatához kapcsolódó szabványokat, műszaki előírásokat, amelyek minőségi osztályozástól független követelményeket (ún. alapkövetelményeket) és minőségi osztályozástól függő követelményeket határozhatnak meg.

A három kérdéskör minden tekintetben összefügg, és emiatt a terveknek – figyelemmel a nemzeti szabványok önkéntes alkalmazhatóságára – egyértelműen rögzíteniük kell a tervezés (és így majd a kivi-

telezés) alapjául szolgáló szabványokat, műszaki előírásokat.

Itt jegyezzük meg, hogy 2017. január 1. óta a kivitelezési dokumentációk tartalmi követelményeiről a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara szabályzatai rendelkeznek: mek.hu/index.php?id=44091, www.mmk.hu/tudastar/dokumentumtar/szabalyzatok.

Sajnos a szabványok, műszaki előírások alkalmazása/alkalmazhatósága körül ismert szakmai bizonytalanságok vannak: ezekben naprakészen eligazodni sokszor szakértő igénybevétele mellett lehetséges. Úgy véljük, ebben a helyzetben (is) sokat segíthet az egyértelmű szerződéses konstrukció kialakításában, ha a felek megállapodnak az ún. mintavételi és megfeleltetési igazolási terv alkalmazásában, amely a megrendelő és a vállalkozó (tervező, kivitelező) együttes munkájával hozható létre, és előzetesen rögzíti a minőségre, annak mintavételére, vizsgálatára, értékelésére stb. vonatkozó eljárást és paramétereit. Ismeretes, hogy az ÉMI Nkft. irányítása mellett dolgozó Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság „Mintavételi és megfeleltetési igazolási terv alkalmazása, tartalmi és formai követelményei” címmel építésügyi műszaki irányelvet készült kibocsátani.

A szerződésben rögzített minőségtől történt eltéréskor – amennyiben az elkészült munka az ún. alapkövetelményeket kielégíti – az első osztályúnak nem minősíthető teljesítés esetén értékcsökkenésnek, minőségi kötbér alkalmazásának lehet helye. Ennek mértéke általában az ezzel kapcsolatban felkért szakértő véleményén alapul; az építőipari kivitelezések esetében egy igen régi és már hatályon kívül helyezett jogszabály, az építési-szerelési munkák áráról szóló 3/1980. ÉVM-ÁH (I. 19.) rendelet teremtett – egyéb lehetőség hiányában – szokást: eszerint a II. minőségi osztályba sorolt munkáknál 8%, a III. minőségi osztályba sorolt munkáknál 15% értékcsökkenést javasolt az adott munkanem díjából; egyfajta „szakmai közmegegyezésként” ezeket a mértékeket alkalmazzák a szakértők és a bíróságok. Úgy véljük, az előzőekben (sokszor csak vázlatosan) érintett kérdések jól illusztrálják: miként az egész tervezési-építési folyamat komplex tevékenység, az annak teljesítése megerősítéséről rendelkező kötbér kérdése is összetett, így abban egyenrangú szerepe van a műszaki és a jogi aspektusoknak.