

Az alkunak olykor nagy ára van

# A kötbér

A tervezőket és a kivitelezőket gyakran fenyegeti a kötbér réme, esetenként kellő alappal, de nemritkán jogtalanul. Kifizetésére általában csak a legvégső esetben kerül sor, mert többnyire kompenzációs meg egyezés születik. Ezeknek az alkuknak azonban néha nagy áruk van, mert a vállalkozó – presztízsének védelme miatt – többet ad, mint kellene, a megrendelő ugyanakkor a szürkezónába lavírozza magát.



Wagner  
Ernő

A kötbér az új Ptk. szerint a szerződés megerősítését szolgálja, korábban szerződést biztosító mellékkötelezettségként nevesítették. A lényeg, hogy a szerződésszegést hivatott szankcionálni. Nyilván jár a kötbér, ha a vállalkozó nem tudja kimenteni magát a szerződésszegés alól. Érdekes azonban, hogy gyakran csak vélt szerződésszegésről beszélhetünk akkor, ha az a teljesítéshez kötődik.

Mielőtt ezt részleteznénk, ne feledjük tisztázni, hogy mind a tervezési, mind a kivitelezési szerződés is vállalkozói típusú szerződés, és vonatkozik rá a Ptk. 6:247. §-a:

„(1) A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek.

(2) Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik. Az átadás-átvétel időtartama harminc nap. Vállalkozások közötti szerződés, illetve szerződő hatóság által megrendelőként szerződő hatóságnak nem minősülő vál-

lalkozással kötött szerződés esetén az átadás-átvétel időtartamára vonatkozó rendelkezéstől a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megsértésével egyoldalúan és indokolatlanul a vállalkozó hátrányára eltérő szerződési feltételt – mint tisztességtelen kikötést – a vállalkozó megáthadhatja.

(3) Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetészerű használatot.

(4) Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.

(5) Ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.”

Nem véletlen, hogy a vállalkozónak sok garanciát nyújtó rendelkezést a megrendelők igyekeznek minél inkább figyelmen kívül hagyni.

Különösen nagy jelentőségű a (2), (3) bekezdés, amely magába rejti a kötbérfizetés alóli kimentés lehetőségét még akkor is, ha ugyanezen jogszabály 6:157. § (1) bekezdése szerint hibásan teljesít a kötelezett, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek.

Először tisztázzuk, hogy ez a diszpozitív (önkéntes) jogszabály kiknek ajánlja „melegen”, hogy betartsa a 30 napos szabályt: az egyértelmű, hogy vállalkozásoknak, de ki lehet az a rejtélyes „szerződő hatóság”? Erre a közbeszerzési törvény ad



választ: szerződő hatóság a közbeszerzésről szóló törvény szerinti ajánlatkérő, akkor is, ha közbeszerzési eljárás lefolytatására nem köteles. Mindezekből következik gyakorlatilag, hogy kötelező a 30 napos átadás-átvételi eljárás biztosítása, amelyből az is származtatható, hogy az esetek jelentős részében tulajdonképpen csak 30 nap után derülhet ki jogszerűen a mű esetleges rendeltetésszerű használatra alkalmatlansága, és ekkor válhat egyértelművé az esetleges 6:157. § szerinti állapot is. Ez a megközelítés természetesen nem lehet végleges, és nem jelentheti azt, hogy készre jelentjük a semmit, majd 30 nap alatt teljesítünk. Nyilván a 30 napos vizsgálat csak akkor realizálódhat, ha van mit vizsgálni. Amennyiben a teljesítés megfelelőségének megállapításához próbaüzem szükséges, alapvetően szintén ez idő alatt kell azt lefolytatni. Ezt az elvrendszert erősíti, hogy a próbaüzem során jelentkező hibák miatt a vállalkozónak a hibás teljesítéssel okozott kártérítési felelőssége nem állapítható meg. Mindezekből következik, hogy a teljesítési határidő pillanatában csak alapos indokkal lehet megtagadni az átvételt, azaz késedelmi kötbért követelni. A 30 napos eljárási aktus számtalan lehetőséget nyújt a tervezőnek, kivitelezőnek arra, hogy igazolja a rendeltetésszerű használhatóság kritériumait. Fontos, hogy ragaszkodjunk a törvény adta lehetőségekhez és azok szerződésbe foglalásához (Ptk. 6:247. §).

Előfordul, hogy a késedelem egyértelmű, ugyanakkor a kötbér mégsem jár a megrendelőnek, mert a teljesítés folyamán közbenső szerződösszegést követett el, ami gyakran előfordul, ugyanakkor az átadásig „megfelelnek” róla.

Ptk. 6:150. § [Közbenső szerződösszegés]:

(1) A fél szerződösszegést követ el, ha elmulasztja megtenni azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a másik fél a szerződésből eredő kötelezettségeit megfelelően teljesíthesse.

(2) Az egyik felet terhelő intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása kizárja a másik fél olyan kötelezettségének megszegését, amelynek teljesítését az intézkedés vagy nyilatkozat elmulasztása megakadályozza.

Természetesen közbenső szerződösszegés esetén a kötbér-kötelezettség mérlegelésre szorul, mert a kimenthetőség

ténye nyilvánvaló, csupán a mértéke lehet vita tárgya. A kiindulási alap az arányosság, azonban ez nem lehet általános a leggyakoribb megjelenési formánál, a késedelmes fizetésnél. Igen, a részszámlák késedelmes kifizetése közbenső szerződösszegés, és mint olyan, lehetővé teszi a szerződés következmények nélküli eredeti határidőn túli teljesítését, akár – de ez már az idealizmus irányába hat – magasabb áron. Tekintsük át a késedelmes részszámla-kiegyenlítés hatását a teljesítésre:

„Vállalkozó kivitelezői tevékenység keretében a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet csak akkor vállalhatja, ha az építési (szerelési) szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez szükséges fedezetel rendelkezik (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is). Ha a szerződésben részteljesítésben állapodtak meg, a kivitelezőnek a szerződés szerinti teljesítési feltételeknek megfelelően, de legalább a megrendelő építető első teljesítéséig meghatározott munkarészre kell fedezetel rendelkeznie.”<sup>1</sup>

A részszámlázási lehetőség széles körben elterjedt, bizonyos esetekben kötelező.<sup>2</sup> Az utóbbi a közbeszerzés alapelveinek biztosítását szolgálja, hiszen a verseny ezáltal szélesebb körűvé válik. Könnyen belátható az is, hogy a vállalkozó pénzeszközei egyúttal a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrásokat is képezik. Ebből pedig következik, hogy ha a megrendelő nem fizeti ki határidőben a részszámlát vagy az előleget, akkor ezáltal időlegesen elvonja az erőforrásokat a projektől, közbenső szerződösszegést követ el. Ilyen körülmények között nem követelhető egy vállalkozástól, hogy a tőle elvárható mértéket meghaladó módon finanszírozzon, mert ezzel akár veszélybe is sodorhatná egyéb projektjeit, vagy akár a vállalkozását is. Nem tehet mást, átcsoportosítja erőforrásait oda, ahol rendszeren fizetnek neki. Nyilvánvaló, hogy az ilyen okokból előálló késedelem nem vonhat maga után késedelmi kötbért. Néhány nap esetén az arányosság elfogadható, többhetes késedelem esetén azonban nem, mert a több-

szöri átszervezés szükségképpen terhebbé teszi a teljesítést, amely pénzbe és időbe kerülhet. Sok esetben fordult elő, hogy úgy fenyegettek késedelmi kötbérrrel, hogy közben az előleg és a részszámlák kiegyenlítésével összességében száz napnál is többet késtek.

Érdekes eset volt nemrégiben egy több tízmilliós követelés története is. Július elején indították egy több százmilliós projekt közbeszerzési eljárását, a szerződést végül is október végén kötötték meg. A munka egyharmada időjárás-érzékeny (alapozás, falazás, ácsmunka), míg a másik kétharmad szokásos kivitelezői beavatkozásokkal függetleníthető az időjárás hatásaitól. A megvalósítás során mintegy 45 ezer munkaórát kellett teljesíteni 150 nap alatt, eközben a közbeszerzési eljárást 130 nap alatt folytatták le, ennek effektív munkaidő-szükséglete tapasztalatom szerint nem lehet több 100 óránál, és a különböző kötelező várakozási idők nem haladják meg a 30 napot. Mindezek ellenére az eljárással nem sikerült, így a munkát csak az esős idő beálltával kezdhették meg az egyébként is vizes területen. A sok eső miatt az épület csak februárra került tető alá. Nem lehetett volna olyan egyszerű megoldást találni, amely ne idézett volna elő több tízmilliós költségnövekedést vagy minőségromlást. A projekt utolsó kétharmada viszont, amelynél már lehetőség volt az időjárás hatásait észszerű és elvárható eszközökkel kiküszöbölni, a beruházásra szánt idő 50%-a alatt készült el. A közbeszerzési törvény szerint az ajánlatkérő a lehető legrövidebb időn belül köteles elbírálni az ajánlatot, nem vitás, hogy ez egy szubjektív elvárás, de ahol 150 nap a teljesítési határidő, ott egy 130 napos eljárást nem lehet rövid idejűnek tekinteni. A vállalkozó alappal feltételezte, hogy október végéig tető alá tudja hozni az épületet, majd ezt követően nem jelenthet számára gondot a határidőben való teljesítés. Az a tény, hogy ez nem így történt, álláspontom szerint kimentheti a vállalkozót a kötbérfizetési kötelezettség alól. Bizonyította azt is, hogy ha nincs számára elháríthatatlan akadály, akkor képes lett volna határidőben teljesíteni.

Néhányan úgy vélekednek, felületesen szemléelve, hogy a kötbér „jogkérdés”. Ez így is van egészen addig, amíg nem alakul ki vita a kimentés lehetőségeiről. A projekt erőforrás-vizsgálata, a munkavégzés körülményeinek feltárása nem ügyvédi hatáskör.

<sup>1</sup> Étv. 39/A § (5).

<sup>2</sup> 322/2015. (X. 30.) Korm.-rendelet az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól, 32. §.