

Fair play és tisztességtelen kontraktusok

Szerződéses (v)iszonyaink

A világ számos országában léteznek sztenderd építőipari szerződések, szerződéses rendszerek. Ezek a kontraktusok erősítik a jogbiztonságot és a tisztességes szerződéses feltételek gyakorlatát, leginkább a közbeszerzések területén.

Zsigmondi András

Sokszor előfordul, hogy vállalkozót a bíróság, az építetetőt a közbeszerzési hatóság vagy a kedvezményezett az EUTAF-ellenőr „megbünteti”, mert nem szabályosan járt el a verseny, a munkavégzés vagy a kifizetések során. De alig hallunk arról, hogy azért „ítéltek el” valakit, mert tisztességtelen szerződéses feltételekbe kényszerítette bele partnerét. Miért? Gipsz Jakab mérnök vagy dr. Hát Izsák jogász miért hajlandó unfair szerződéses feltételeket leírni, amikor az építetető oldalán dolgozik, és miért küzd az ellen, amikor állást változtatva vállalkozó lesz? Miért gondolta, hogy az építetető/beruházó munkáltatójának érdeke, hogy tisztességtelen legyen, a vállalkozónak pedig kötelessége ez ellen dolgozni. Talán a felette álló főnökeinek vagy a politikusoknak ez az érdeke? Nem hinném. Akkor pedig nekünk, mérnököknek van tennivalónk a tisztességes szerződéses viszonyok érdekében, hogy alkotómunkánk kicsit könnyebb, az életünk kicsit nyugodtabb, a világunk kicsit jobb legyen.

A tisztességes szerződéses feltételekről egyébként számos jogszabály, irányelv vagy ajánlás létezik, a teljesség igénye nélkül álljon itt néhány: 1996. évi LVII. törvény a tisztességtelen piaci magatartásról; Közbeszerzési Etikai Kódex (2016); Európai Parlament 2005/29/EK irányelve (2005) „Irányelv a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról”; 1316/2013/EU rendelet (2013), Unfair Contract Terms

(Act 1977, Anglia); Etikai Kód (FIDIC); FIDIC Arany szabályok (2019); Ptk. cikkelyei stb. A jogi szakirodalom pedig igen bőséges a témában. Mit mond erről az Európai Unió: Az (...) olyan szerződési feltétel, amit a felek egyedileg nem tárgyaltak meg, akkor lehet tisztességtelen, ha ellentétben áll a jóhiszeműség által támasztott elvárásoknak, továbbá a szerződésen belül jelentős egyensúlyhiányt idéz elő a szerződő felek jogaiban és kötelezettségeiben a fogyasztó (jelen esetben a vállalkozó) hátrányára.¹

A szerződéses feltételeket a maximális költséghatékonyság és a szerződés legeredményesebb teljesítése érdekében úgy kell meghatározni, hogy a szerződéssel összefüggő kockázatok méltányos módon legyenek elosztva. Ezt az alapelvet kell alkalmazni függetlenül attól, hogy nemzeti vagy nemzetközi szerződésmintát használnak-e.²

A kérdés azért is időszerű, mert éppen most rögzítették az uniós prioritásokat (és ezek tartalmi elemeit) a következő költségvetési ciklusra. Mire körvonalazódnak a projektek, és elkészülnek a megfelelő megvalósíthatósági tanulmányok, a politika már arra fog törekedni, hogy mielőbb felvegyük a nekünk szánt pénzt. Féltő, hogy ismételten belesodródunk olyan viszonyokba, ahol gyengén előkészített projektekben kell a szakmának helytállnia – gonddal és idegeskedéssel. Ma már a tervezőirodáknak megvalósíthatósági tanulmányok tömegét kellene előállítani. A kapkodó előkészítés és a kialakulatlan szerződéses rend nem fogja hatékonyabbá tenni a közeljövő munkáit. (Lásd: Mérnök Újság, 2021. szeptember.)

A jelenség okairól

Magyarországon az európai országok között egyedülálló módon nem létezik semmilyen sztenderd szerződéses forma. Ennek három oka lehet:

¹ Verrasztó Norbert Károly: Tisztességtelen szerződési feltételek az EU-ban és egyes tagállamokban.

² Az Európai Parlament és a Tanács 1316/2013/EU rendelete (2013. december 11.).

1. Az első a magyar mentalitásban rejtezik: közismert a gondolkodásunkban, hogy senki nem lehet okosabb nálunk, „nehogy má’ éppen ő vagy egy külföldi mondja meg, hogy mi a jó nekünk”. Mert nálunk minden egy kicsit másképp van, a magyar ember másképp gondolkodik. De ha mégis átveszünk egy külföldi gyakorlatot, akkor azt akár szabványban, akár jogszabályban vagy termékspecifikációban elég alaposan körbebabtyázzuk, átigazítjuk, hogy egyedi arculatunkat jól tudjuk mutatni. Ez a „ki, ha én nem” önértékes mentalitás nem csak a szerződéses viszonyainkra jellemző, hanem az élet igen sok területén megmutatkozik.

2. Akármit írnak elő a rendeletek a tisztességes szerződéses feltételekről, sajnos nem szokás és nem is igény a fair megállapodás. Még mindig a korai kapitalizmus terhet nyögnénk? Bölcs tanácsadóim egyszer azt mondta: lehet, hogy akik a szerződéses rendszer kialakításáért lennének felelősek, nem érdekeltek abban, hogy tisztességes viszonyok alakuljanak ki. Lehetséges. Ugyanakkor ellentmond ennek, hogy a magyar jogrendszer mélyen belenyúl a szerződéses viszonyokba, a kockázatmegosztásba a törvényeken, rendeleteken és szabályzatokon keresztül. A tisztességes szerződéses viszony együttműködési és érdekeltségi kérdés is. Mentális hozzáállásunk megváltoztatásához hosszú idő kell, de ha itt-ott megjelenik az erre vonatkozó igény, még ha lassan is, talán lehet változtatni. Az érdekviszonyokat több tényező határozza meg. Van olyan racionális megfontolás is, hogy a költségvetési szervek, építetők nem szeretik, ha a projekt bekerülési költsége megmozdul, ezért a lehető legnagyobb mértékig megpróbálják korlátozni a vállalkozó menet közbeni igény lehetőségét. Ez úgy érhető el, hogy a kockázatokat – függetlenül azok okától és eredetétől – a lehető legnagyobb mértékben a vállalkozóra hárítják. Sok esetben olyanokat is, amelyek elkerülé-

sére vagy csökkentésére éppen a megrendelőnek lenne valódi kompetenciája vagy erős befolyása. (Sőt, beszélhetnénk azokról a szerződéses előírásokról, amelyek a tenderdokumentáció hibáinak, tévedéseinek következményeit korlátozás nélkül a vállalkozóra hárítják.)

3. A harmadik akadályozó tényező a tisztességes szerződéses viszonyok kialakulásában 10-30 éve éppen az uniós pénzekből megvalósuló projektek költségviseléséből származik. Ezeket a projekteket számtalanszor 100%-os mértékben uniós pénzből finanszírozzák. Mi következik ebből? A szerződésben rögzítik, hogy a megrendelőnek nincs pénze pótmunka vagy a változtatás költségeinek finanszírozására, abban az esetben sem, ha azokat jogszerűnek tartja. Bár a közbeszerzési törvény és a kormányhatározatok úgy intézkednek, hogy a nem támogatható költségek forrását a megrendelőnek maguknak kell előteremteni, ez azonban messze túlnyúlik az állami beruházó hatáskörén, mivel kormányzati intézkedést igényel. A kormányzat igyekszik megoldani a beruházások lebonyolítását oly módon, hogy utólag a lehető legkevesebb észrevétel vagy kifogás merüljön fel az uniós ellenőrző szervezetek részéről – logikus, hiszen így elkerülhető uniós pénzek visszafizetése vagy csökkentése. Ezt úgy oldják meg, hogy a változtatásnak vagy követelésnek 5-6 fokozatú ellenőrzésen, ún. „minőségbiztosításon” kell túlesnie: először a műszaki ellenőr, a mérnök, majd a megrendelő, az irányító hatóság, a KFF és közbeszerzési szakértői testület. (Esetenként több fordulóban.) A végeredmény szempontjából érdektelen (legfeljebb pazarlás), hogy pl. egy pár napos, néhány emberrel elvégezhető pótmunkát körülbelül 10-30 ember ellenőriz ebben a rendszerben. A baj inkább az, hogy a végső ellenőrök szempontja elsősorban nem az aláírt szerződés, hanem a kbt., a törvények, a szabályozások és uniós előírások, illetve a támogatási szerződés vizsgálatán alapul. Következmény: az elszámolhatóság megállapítása során a szerződéses megállapodás másodrendű kérdéssé válik, a kormányhatározatok és jogértelmezések felül írják a szerződés szövegét. Vulgárisan: a források előteremtése szempontjából mindegy, mi van a szerződésben, a szerződés másod-

lagos kérdés. Hosszú távon ez az eljárás fenntartja a szerződések komolytalanságának problematikáját: az unfair szerződést és a tisztességtelen viselkedést.

Gyakorlati jelenségek

Az ellenőrző mérnök sem végzi így jól a munkáját, mert ebben a szisztémában nem hagyják. A jelenlegi rendszer kiveszi a mérnök/műszaki ellenőr kezéből a kalácsot, és csak a korbácsot hagyja meg neki: semmit sem dönthet saját maga, csak elutasíthat és folyamatosan számonkérhet. Ez nem az együttműködés rendszere.

Létezik olyan beruházói gyakorlat, amikor a tartalékkeret mértékét igen alacsonyra teszik abból a megfontolásból, hogy a vállalkozó ügyis a teljes tartalékot el fogja vinni. Valóban, a vállalkozók igyekeznek – ha már ott van – a teljes tartalékkeretet leszámolni. A szűk tartalékkeret viszont a megrendelő kezét és lehetőségeit is megköti. A jelenlegi gyakorlatban nem ritka a 0-2%-os tartalékkeret, ami a reális kockázatok (régészet, előre nem látható körülmények, talajmechanikai viszonyok stb.) fedezetére elégtelen.

Sok jogi iroda vagy vállalkozói/szakmai szervezet készített mintaszerződéseket. Általában ezek a szerződések valamelyik oldal felé húznak, és nem igazán szakmaspecifikusak. A jogászok elsősorban a megbízónak, azaz a szerződést előkészítő megrendelő felé megengedőbbek, következképpen a vállalkozók irányába túl szigorúak vagy alig teljesíthetők. A szakmai szervezetek által készített ajánlások viszont éppen fordítottak, a vállalkozó építés közbeni lehetőségeit tárja szélesebbre, avagy csökkenti túlzottan a kockázatait.

A kockázatok javarészt már a munka megkezdésekor, a szerződés megkötésekor fennállnak. Ezzel számolni kell, és valakinek be kell áraznia. Ha a kockázatok túlzott mértékben a vállalkozóra hárítjuk, természetesen ugyanilyen túlzott mértékben fogja ezt az áráiban bekalkulálni. És nincs az az ellenőr, aki meg tudja állapítani utólag, hogy előtte mennyit ért a kockázatok jogos számbavétele és mennyi volt e felett az ún. „túlárzás”. Leegyszerűsítve: a tisztességtelen szerződéses feltétel drága, megnöveli a vállalási árakat.

Van-e arany középút?

Az általános tisztességes szerződéses viszonyoknak vagy egy sztenderd szerző-

déses megállapodásnak szakmai konszenzuson kellene alapulnia, amelyben a megrendelő, finanszírozók, lebonyolítók, illetve műszaki ellenőrök és a vállalkozók nagy többsége egyetért, fairnek tart. Ilyen közös munka csak munkabizottságokkal képzelhető el, ami – ismerjük el – nem a leghatékonyabb, de ennek ellenére egyedül célravezető. Hatásfoka úgy növelhető, ha megfizetik őket munkájukért és számonkérhetők. Pár ilyen szerződést szakmaspecifikusan el kellene készíteni, megfelelő szakmai szervezetekkel elfogadtatni, és több próba után lehetne ráfogni, hogy van magyar standard szerződéses rendszer. Tudom, ez lassú folyamat, de célravezető. A FIDIC szerződéses rendszer is többéves gyakorlat után lett nemzetközileg elfogadott ajánlás, és jó példája az egyenlő felek kiegyensúlyozott szerződésére.

A megfelelő „középre tartó” szerződéses rend kialakulása általában jót tenne az építőiparnak, sőt talán a közkeresletnek is. Ezért igyekszem egy ideje a Mérnök Újságban cikkeket – „Szerződéses (v)iszonyaink” címmel – felhívni a figyelmet a fair szerződések egy-egy speciális elemére, abban reménykedve, hátha elindul egy kritikus tömeg vagy belső megújulás a kamarák és a többi érdekképviselet segítségével, ami honi viszonyainkat lassacskán jobbá varázsolja.

A tisztességes szerződés alapvető szempontjai

Nem hiszem, hogy a tisztességes szerződéses feltételek általános érvényű megfogalmazását 2-3 oldalas cikkben ki lehetne dolgozni. Más elvek jelennek meg a közbeszerzésekben a közjogi eljárási szabályok miatt, a magánjogi szerződésekben a magánérdek miatt, de eltérések vannak a mély- és magasépítés specialitásai, a fő- és alvállalkozó érdekkülönbségei, kis- és nagy munkák különbözőségei okán is. Mindazonáltal mégis megpróbáltam az elkerülendő tisztességtelen gyakorlatokat összegyűjteni. Ha hiányos, akkor tekintsetek, kedves kollegák, egy vitaanyagnak:

1. A szerződés feltételei legyenek átfogóak és mindkét szerződő fél számára tisztességesek. „Jóhiszeműség és tisztesség” elve. Mindegyik fél jogos érdekei közé tartozik az általános feltételekben hallgatóságos jogként általánosan

- elismert, az iparági gyakorlatnak megfelelő szokások és gyakorlatok.
2. Mindkét szerződő fél jogos érdekei kerüljenek megfelelően figyelembevételre és kiegyensúlyozásra. Érvényesüljenek a megbízó és a vállalkozó közötti méltányos, tisztességes és kiegyensúlyozott kockázatmegosztásra vonatkozó legjobb gyakorlat elvei, az általános szerződés feltételek rendelkezéseivel összhangban.
 3. A nagy projekteknél a kontraktusok szerződéses megállapodásból, általános feltételekből és különleges feltételekből állnak. Ez utóbbiak magukban foglalják az általános feltételek minden projektspecifikus kiegészítését és változtatását. A szerződés megfogalmazása akkor lesz egyértelmű, ha a feltételek harmonikusan illeszkednek egymáshoz, és ugyanazon intézkedések nem szerepelnek több dokumentumban.
 4. A szerződéses megállapodás a projekt fő, sarokponti adatait, határidőket, fizetési feltételeket és a felek kötelezettségeit tartalmazza. A kockázatok megosztásának szabályozása az általános vagy különleges feltételek között szerepel. Nem szerencsés, ha a kockázat megosztásról a technikai dokumentumok intézkednek (pl. műszaki leírás, megrendelő követelményei vagy költségvetési kiírás).
 5. Minden szerződéses résztvevő (megbízó, vállalkozó, mérnök, műszaki ellenőr, alvállalkozók, üzemeltető és képviselők) joga és felelőssége a szerződés általános feltételeiben kerüljön meghatározásra a beruházás kívánalmainak megfelelően. A feladatok, jogok, kötelezettségek, szerepek és felelőségek általában az általános feltételekben legyennek rögzítve.
 6. A szerződés feltételeit világosan kell megfogalmazni, el kell kerülni a 8-10 soros, könnyen félreérthető vagy félre-magyarázható körmondatokat.
 7. A különös feltételek világosan és félreérthetetlenül kerüljenek meghatározásra erőssorrend megfogalmazásával. A különös feltételek nem változtathatók meg alapvetően az általános feltételek szerinti kockázatmegosztást.
 8. A szerződés rendelkezései ne legyenek szükségtelenül terhesek egyik fél számára sem. A kockázatokat azon fél részére kell delegálni, aki várhatóan ha-

- tékonyan tudja azok negatív hatását csökkenteni (pl. engedélyek, jóváhagyások beszerzése, régészeti feltárások).
9. A kockázatok túlzott tartalmú kiterjesztése és/vagy korlátozás nélküli terhelése a vállalkozóra fölösleges mértékben drágítja a projekt vállalási árát.
 10. A tervező felelőssége és kötelessége az esetleges kockázatokra felhívni a figyelmet (pl. talajviszonyok, föld alatti bizonytalanságok, statikai bizonytalanság), de nem feladata, hogy a kockázatviselés felelősét meghatározza. A műszaki leírásban megemlített kockázatok nem kerülnek automatikusan a vállalkozó felelősségi körébe, ezt a szerződéses feltételekben kell rendezni.
 11. A „Megrendelő követelményei” nem a kockázatmegosztás dokumentuma (napjainkban a kiírás 3. kötete). Ez a műszaki paraméterek, a technikai-minőségügyi elvárások és eljárások leírása.
 12. A szerződésben megemlített minden személynek egyértelműen meghatározott, a szerződés eredményes lebonyolítása és megfelelő működése szempontjából fontos szerepekkel, feladatokkal és kötelezettségekkel kell rendelkeznie. A szerződésben meghatározott jogok ezekkel a szerepekkel együtt járnak. A közreműködő személyek szerepei ne ütközzenek a Beruházási Folyamatok Rendszere³ rögzített összeférhetlenségi feltételeivel.
 13. Az ellenőrző mérnöknek gyakorolnia kell szerződéses hatáskörét és igazságos-méltányos döntéseket kell hoznia a szerződésnek megfelelően, minden megfelelő körülmény figyelembevételével. Ez azt jelenti, hogy nem hozhat kizárólag a megbízó érdekeinek megfelelő döntéseket a vállalkozó szerződés szerinti jogainak és jogosultságainak figyelembevétel nélkül.
 14. A szerződő felek közötti elsőrendű (hivatalos) kommunikációs csatornát rögzíteni kell, elsősorban javasolt a mérnökön/műszaki ellenőrön keresztüli kommunikáció, ami akár építési napló, e-mail, akár más írott kommunikáció lehet. Rögzíteni kell, hogy az e-mail kommunikációt a felek hivatalosnak ismerik el.
 15. A vállalkozókat ösztönözzék arra, hogy legyenek észszerű korai előrejelzési el-

- járások, annak érdekében, hogy elkerüljék a nem megfelelő költségmegtérülést azoknál az esetleges problémáknál, amelyek később jelentkezhetnek.
16. Amennyire lehetséges, a szerződő felek közötti együttműködést és bizalmat támogatni kell, az ezzel ellentétes magatartásokat pedig meg kell akadályozni. A vitákat – a lehető legnagyobb mértékben – el kell kerülni, a felmerülés időpontjában minimalizálni kell, hatékonyan és eredményesen rendezni kell.
 17. Az előre nem látható körülmények vagy akadályoztatás kezeléséről, az esetleges szerződésmódosításról, a kiigazítás kizárása esetén is intézkedni kell az eljárási rendről.
 18. A szerződésben előírt időintervallumok legyenek észszerűek (bejelentések, jóváhagyások, munkafelfüggesztés jogainak gyakorlása). A feleknek észszerű idejük legyen ahhoz, hogy teljesítsék kötelezettségeiket és gyakorolhassák jogaikat,
 19. A vitarendezést gyorsítani szükséges. Egy független és pártatlan állandó döntőbizottság vagy mediátor rendelkezésre állása a viták (ideiglenes) megoldásához alapvető fontossággal bír a tisztességes és kiegyensúlyozott szerződések szempontjából.

A fenti összeállítás csak elvek számbavétele, ezeket tartalommal kell feltölteni és a szerződések szövegezése során javasolt figyelembe venni. Fontos megjegyezni, az elmúlt 30 év legkiválóbb anyaga egy szerződés tartalmi összeállítására az ÉVOSZ, az MMK és a MÉK által jegyzett, Wéber László és partnerei által összeállított „Ajánlások az épületek kivitelezésének szerződéskötéséhez és megvalósításához”,⁴ ami már nem az elveket, hanem a szerződésben fontos és releváns körülményeket sorolja fel, és ehhez nyújt eligazító szempontokat.

Szeretném, ha közös „játékunkban”, az építésben meghatározó szabály lenne a fair play, és ennek kialakulásához a mérnöki kamara is tevélegesen hozzájárulna.

Köszönet illeti Léderer Károly, Pallay Tibor és Wagner Ernő kollégákat, hogy gondolatébresztő felvetéseikkel segítették a cikk végső formába öntését.

³ Az MMK, a MÉK és a TMSZ kiadványa.

⁴ Az ÉVOSZ oldaláról szabadon letölthető.