

■ Hazai és nemzetközi jó gyakorlatok

A vitarendezés korszerű módszereinek beépítése az építőipari szerződésekbe



Az új beruházási törvényhez kapcsolódóan hamarosan mintaszerződések készülnek, amelyek a szerződő felek közötti együttműködést is szabályozzák. Ezek lényeges eleme a vitarendezés módszertana.

Zsigmondi András

A viták jelentősége és hatása

Az építőipari projektek megvalósítása során a felek között gyakran merülnek fel viták, nézeteltérések, amelyek jelentősen hátráltathatják a kivitelezést, a projekt előrehaladását és többletköltségeket okozhatnak. A viták sokféle okból fakadhatnak, eredhetnek műszaki, jogi, pénzügyi nézeteltérésekből, a felek eltérő érdekeiből, de akár személyes ellentétekből is.¹ Bármilyen legyen az ok, a viták minden esetben költségnövekedést, időbeli csúszást eredményeznek a projektben, megterhelik a felek közötti

kapcsolatot, csökkentik az együttműködési készséget és a bizalmat, végső soron pedig akár a projekt megghiúsulásához vagy jogi útra tereléséhez is vezethetnek. Ezért kiemelten fontos, hogy a projekt résztvevői már a szerződéskötéskor tisztában legyenek a vitarendezés jelentőségével és lehetséges módszereivel. A hagyományos vitarendezési megoldások – mint a bírósági vagy választottbírói eljárás – gyakran hosszadalmasok és költségesek, rontják a felek közötti viszonyt, hátráltatják vagy ellehetetlenítik a projekt folytatását. Emiatt az építőiparban egyre nagyobb az igény a viták gyors, hatékony, kevésbé költséges rendezésére olyan módszerekkel, amelyek

¹ Zsigmondi András: Az építőipar sajátosságai. Mérnök Újság, 2022/6.

lehetővé teszik a projekt előrehaladását a jogvita rendezésével párhuzamosan.

A jelenleg alkalmazott vitarendezési módszerek

A magyarországi építőipari gyakorlatban a felek közötti viták rendezésének elsődleges módja továbbra is a bírósági peres eljárás. A kivitelezési szerződések jellemzően a vita esetén követendő eljárásaként a polgári perrendtartás szabályai szerinti peres utat jelölik meg. Ez azt jelenti, hogy vita esetén valamelyik fél keresetet nyújt be az illetékes bírósághoz, ezzel megindítva egy polgári peres eljárást.

A peres eljárás hátránya, hogy rendkívül időigényes lehet, sokszor évekig is elhúzódhat, ezalatt pedig a projekt nem, vagy csak korlátozottan, jelentős bizonytalanság mellett folytatható. A perindítás ténye önmagában is megakaszthatja az építési folyamatot, a bizonyítási eljárás során pedig a projekttel kapcsolatos érzékeny információk válhatnak nyilvánossá. A hosszú pereskedés jelentős költségekkel jár, és megterheli a felek közötti viszonyt, a pereszes félben pedig ellenérzéseket szülhet.

Egyes szerződések az általános bírósági út mellett vagy helyett választottbírói vitarendezést kötnek ki. A választottbírói vitarendezés egy nem állami vitarendezési fórum, ahol a felek által választott döntőbírók hoznak ítéletet egy gyorsított, rugalmasabb, de a bírósági perhez hasonló eljárás keretében. A választottbírói eljárás előnye a peres úthoz képest a rövidebb időtartam és a szűkebb nyilvánosság, hátránya viszont, hogy a választottbíró díja jelentősen megdrágítja az eljárást.

Alternatív vitarendezési módszerek

Az alternatív vitarendezési módszerek (alternative dispute resolution – ADR) olyan vitarendezési megoldások, amelyek a bírósági peres eljáráson kívül kínálnak lehetőséget a felek közötti jogviták rendezésére. Ezek a módszerek jellemzően gyorsabbak, rugalmasabbak, olcsóbbak a peres útnál, kevésbé megterhelőek a felek közötti kapcsolatra nézve, és sokszor a projekt folytatása mellett alkalmazhatók.

Az építőiparban terjedőben lévő ADR módszerek közé tartozik a mediáció (közvetítés), az adjudikáció (gyorsított döntőbíráskodás), a vitarendező testület (dispute resolution board – DRB) vagy a szakértői

döntés. A mediáció során egy semleges harmadik fél, a mediátor segíti a vitában álló feleket a megegyezés elérésében, a kölcsönösen elfogadható megoldás megtalálásában. A mediátor nem dönt a felek helyett, hanem facilitálja a párbeszédet, segít tisztázni az álláspontokat és érdekeket. A cél egy olyan megállapodás kialakítása, amely mindkét fél számára elfogadható kompromisszumot jelent. A mediáció előnye az önkéntes jelleg, a felek kontrollja a folyamat és a döntés felett, valamint a vita mögötti érdekek feltárásának lehetősége.

Az adjudikáció gyorsított döntőbíráskodás, amelynek során egy vagy több független szakértő hoz kötelező érvényű döntést a felek közötti vitás kérdésben. Az adjudikátor jellemzően építőipari, műszaki szak tudással rendelkező személy. Az eljárás célja a vita gyors, akár ideiglenes rendezése a projekt előrehaladása érdekében. Az adjudikáció előnye a gyorsaság, a szak-



A hazai és nemzetközi jó gyakorlatokat be kell mutatni szakmai rendezvényeken, publikációkban.

értelem és a döntés kötelező jellege – hátránya, hogy kevésbé ad lehetőséget az érdekek feltárására és az egyezsége. Ennek egyik korlátozott alkalmazása nálunk a döntőbíráskodás.

A vitarendező testület több szakértőből álló panel, amely a projekt kezdetétől figyelemmel kíséri annak előrehaladását, és szükség esetén segítséget nyújt a vitás kérdések rendezésében. A DRB tagjai a projekt során folyamatosan rendelkezésre állnak, a helyszínt is megtekintik, így ismerik a körülményeket. Vitás kérdés felmerülésekor a DRB meghallgatja a feleket, és vagy ajánlást tesz a vita rendezésének módjára, vagy kötelező érvényű döntést hoz. A DRB előnye a prevenció és a gyors problémamegoldás lehetősége, hátránya a jelentős költség.

Alternatív módszerek beépítése a szerződésekbe

A hazai építőipari szerződéses gyakorlat fejlesztése érdekében javasolt lenne az alternatív vitarendezési módszerek szélesebb körű alkalmazása, ezek előzetes be-

építése a felek közötti megállapodásokba. A szerződésekben rögzíteni kellene a vitarendezés lépcsőit, az alkalmazandó ADR megoldásokat, ezek részletes szabályait. Egy lehetséges modell szerint a felek a szerződésben többlépcsős vitarendezést kötnének ki. Ennek első lépése a közvetlen, békés úton történő egyeztetés, tárgyalás lenne a felek között, akár egy közösen választott mediátor bevonásával. Ha ez nem vezet eredményre, a következő lépés a szerződésben előre kijelölt adjudikátor vagy szakértő döntése lenne, amelyet a felek előzetesen magukra nézve kötelezőnek fogadnának el. Csak ennek sikerelensége esetén kerülhetne sor bírósági vagy választottbírói eljárás kezdeményezésére.

Nagyobb, komplexebb projekteknél indokolt lehet már a szerződéskötéskor felállítani egy vitarendező testületet, amely a teljesítés során bármikor mozgósítható a vitás kérdések rendezésére. A DRB tagjait (általában három fő) a felek közösen választanák ki a szerződéskötéskor, ügyelve a függetlenségre és pártatlanságra.

Az alternatív vitarendezés előnyei

Az ADR módszerek alkalmazásának számos előnye lehet a hagyományos peres úthoz képest, mind a konkrét építési projektre, mind a felek közötti kapcsolatra nézve. Ezek a megoldások jellemzően lényegesen gyorsabbak, mint a polgári peres vagy választottbírói eljárások. Míg egy per sokszor évekig elhúzódik, addig egy mediáció, adjudikáció vagy DRB-eljárás akár néhány hét vagy hónap alatt lezárható. A gyorsabb vitarendezés kevésbé hátráltatja a projekt előrehaladását, csökkenti a bizonytalanságot és a várakozási időt.

Az alternatív vitarendezési utak a peres eljárásoknál jellemzően lényegesen olcsóbbak is, hiszen nincs szükség a bírósági illetékek, ügyvédi munkadíjak megfizetésére, a bizonyítási eljárás költségeire. Bár az ADR eljárásoknak is vannak költségei (például a mediátor, adjudikátor, DRB-tagok díja), ezek töredékét teszik ki a peres eljárások költségeinek.

Az ADR módszerek kevésbé megterhelők a felek közötti üzleti, partneri kapcsolatra nézve is. A peres eljárás szükségszerűen szembeállítja a feleket, megkeményíti a pozíciókat, ezzel gyakran helyrehozhatatlanul roncsolja a felek közötti bizalmat,

együttműködést. Ezzel szemben az egyezségre törekvő ADR megoldások kevésbé formalizáltak, a vita mögötti érdekekre fókuszálnak, lehetőséget adnak kölcsönösen előnyös megoldások kidolgozására, így kevésbé terhelik meg a felek közötti viszonyt. Ez a projekt befejezése utáni üzleti kapcsolatok, jövőbeli együttműködések szempontjából is előnyös lehet.

A vitarendezési kultúra fejlesztésének szükségessége a hazai építőiparban

Az építőipari projektek sikeres megvalósításához, a szerződő felek közötti együttműködés javításához elengedhetetlen a hazai építőiparban a vitarendezési kultúra fejlesztése, a hagyományos peres megoldások mellett az alternatív vitarendezési módszerek szélesebb körű alkalmazása.

Ehhez szemléletváltásra van szükség mind a megrendelői, mind a kivitelezői oldalon. A feleknek már a szerződéskötéskor számolniuk kell a viták kialakulásának lehetőségével, és előzetesen meg kell állapodniuk az ezek rendezését szolgáló korszerű mechanizmusokban. A vitarendezést nem a konfrontáció, hanem az együttműködés eszközeként kell tekinteni, amely segíti a projekt sikeres befejezését és a tartós partneri kapcsolatok kiépítését.

A vitarendezési megoldások alkalmazásához szükség van megfelelő jogi, szerződéses háttérre is. Ezt szolgálhatja az Teljesítésigazolási Szakértői Szerv, amely az építési felek közötti vitás kérdések szakértői véleményezését végzi. Fontos lenne az alternatív vitarendezési módszerek alkalmazásának elterjesztése a hazai építőiparban. A következő lépéseket javaslom:

A jogszabályi háttér megeremtése

- Az alternatív vitarendezési módszerek alkalmazásának jogszabályi háttérét meg kell teremteni, egyértelműen rögzítve ezek helyét és szerepét az építőipari vitarendezésben.
- Módosítani szükséges a közbeszerzési törvényt és a kapcsolódó rendeleteket, hogy az alternatív módszerek alkalmazása ne ütközzön jogi akadályokba.

Építőipari szereplők képzése, szemléletformálás

- Képzéseket, tréningeket kell szervezni az építőipari szereplők (megrendelők, kivitelezők, tervezők, mérnökök) számára az alternatív vitarendezési módszerek megismertetésére.
- Tudatosítani kell a szereplőkben ezen módszerek előnyeit, alkalmazásuk lehetőségeit és feltételeit.

Szerződésminták, útmutatók kidolgozása

- Olyan szerződésmintákat kell kidolgozni, amelyek tartalmazzák az alternatív

vitarendezési megoldások alkalmazásának részletes szabályait, eljárásrendjét.

- Gyakorlati útmutatókat kell összeállítani az egyes módszerek (pl. mediáció, adjudikáció, DRB) működéséről, az eljárások menetéről.

Szakmai szervezetek szerepvállalása

- Az építőipari szakmai szervezeteknek (pl. ÉVOSZ, MMK) aktív szerepet kell vállalniuk az alternatív vitarendezés népszerűsítésében, elterjesztésében.
- Állásfoglalásokkal, ajánlásokkal, mintadokumentumokkal kell segíteniük a piaci szereplőket.

Pilotprojektek, jó gyakorlatok bemutatása

- Olyan pilotprojekteket kell indítani, ahol az alternatív módszereket sikerrel alkalmazzák, és ezek tapasztalatait széles körben meg kell osztani.
- A hazai és nemzetközi jó gyakorlatokat rendszeresen be kell mutatni szakmai rendezvényeken, publikációkban.

Az alternatív vitarendezési módszerek szélesebb körű alkalmazása kulcsfontosságú lenne a hazai építőipar hatékonyságának növelése, a szerződéses kapcsolatok javítása, a viták gyorsabb és költséghatékonyabb rendezése érdekében. Ehhez azonban összehangolt lépésekre, a szakmai szereplők és a jogalkotók együttműködésére van szükség.

Duli90



A Magyar Mérnöki Kamara Tartószerkezeti Tagozata gondozásában 2023-ban megjelent a DULI 90 című kötet.

A dr. Dulácska Endre mérnöki alkotótevékenységét, kutatói és oktatói pályáját összefoglaló, legfontosabb publikációit bemutató, 480 oldalas szakmai kötet

8780 Ft-os áron megvásárolható vagy megrendelhető a mérnöki kamaránál:

e-mail: dubniczky.miklos@mmk.hu; 1118 Budapest, Budaörsi út 125/A.



„Hogy kiemelkedtem az átlagból, talán annak köszönhető, hogy nagyon szerettem tervezni, voltak jó megoldásaim, és úgy gondoltam, ezek érdekelhetnek más mérnököket is. Ennyi az én többletem. Nem írta elő senki, mégis publikáltam. Hogy mások is lássák: ami elsőre bonyolultnak tetszik, azt roppant egyszerűen meg lehet csinálni.”