

AZ ÉPÍTÉSI-KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS HIBÁS TELJESÍTÉSÉNEK EGYES KÉRDÉSEI*

Gáll Zsolt Lajos - Nagy Gábor¹

Hazánkban – a kormányzati gazdaságpolitika hatására – lényegesen megnövekedett az építőipari beruházások volumene az elmúlt évtizedben. Lépten-nyomon építkezésbe „botlik” az ember. Ez az irány nem csupán a nagy – akár országos jelentőségű – beruházásokra, hanem a lakóházak építésére, kísértékű építési-szerelési munkákra, technikai korszerűsítésekre is elmondható. Egy lakóingatlan minősége pedig különösen fontos az ember számára, hiszen idejének döntő részét otthonában tölti. Az életben minimum egyszer eljön az a sokak számára nemkívánt fordulat, hogy építkezés vagy építési-felújítási munkálatok válnak szükségessé. Egy lakásépítés pedig a maga sokrétűségével az egyik legbonyolultabb építési-kivitelezési tevékenység.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2. § 36. pontjában olvasható fogalom meghatározás szerint az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése minősül építési tevékenységnek. Az Étv. 39. § (1) bekezdése szerint az építőipari kivitelezési tevékenység az építési beruházás megvalósítása keretében végzett építési tevékenységek összessége. Az építési beruházás pedig az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági és építésügyi tevékenységek összessége.²

1. Bevezetés

Az építkezés alatt sűrűn jelentkező „never again” építetói életérzést legtöbbször a helytelenül elvégzett munka, építési hiba (a hibás teljesítés) váltja ki. A leggyakoribb szerződésszegés ugyanis az, amikor a kivitelező teljesíti ugyan a megállapodásban foglaltakat, de nem megfelelő minőségben vagy nem a megígért tartalommal. Az emiatt kialakuló vita végállomása pedig leginkább a bírósági tárgyalóterem.

Az építési hibák miatt indult perek komoly kihívást jelentenek a bíróságok számára, egyrészt bonyolult szakkérdések tisztázását követelik meg, másrészt szerteágazó joganyagot szükséges alkalmazni. Olykor több száz (esetleg több ezer) tételből áll a vizsgálandó építési hibajegyzék. Gyakran hosszú időt vesz igénybe annak tisztázása is, hogy tulajdonképpen mi is okozta a hibá(ka)t. S a felelősség kérdésének megítélése sem egyszerű, hiszen a „szereplők”

* DOI 10.21867/KjK/2023.1.2.

¹Dr. Gáll Zsolt Lajos, bírósági titkár, Debreceni Ítéltábla;
Dr. Nagy Gábor, bíró, Debreceni Járásbíróság

²Étv. 2. § 30. pont

jellemzően igyekeznek azt el- illetve áthárítani.

A rendszerint bonyolult, építészeti-szakmai és jogi megközelítésben is nehezen megítélhető ügyek általában kétféleképpen merülnek fel. Az egyik esetben a megrendelő az átadás-átvételnél kifogásolt hibák miatt nem fizet, a vállalkozói díjköveteléssel szemben az értékesökkenés (kijavítás költségei) miatt ellenköveteléssel (beszámítással) él. A másik esetben a hibajelenség a műszaki átadás után viszonylag hosszabb idő elteltével jelentkezik, ilyenkor a peres jogvitát a megrendelő indítja, rendszerint a kivitelezővel, adott esetben a tervezővel szemben is.³

Egy törvényszéki székhelyen működő járásbírószágon akár teljes bírói referátát kitölthetnek az építési jogviták. Ezek közül talán a hibás teljesítésből származó igények elbírálásához szükséges leginkább az összetett (műszaki és jogi) szaktudás, sokoldalú, tudományos szintű felkészültség. Ahhoz, hogy e jogviszonyokban keletkező anyagi jogosultságokat hatékonyan érvényesítsük és megfelelő magabiztosággal járjunk el, alaposan (elemekre bontva) ismerni kell a teljes építési (kivitelezési) folyamatot, illetve az építőiparban leggyakrabban előforduló (jogi és műszaki) fogalmakat is.

A széleskörű jogismeret elsősorban azért szükséges mert, a magánjogi kódex [a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.)] rendelkezései nyilvánvalóan csak kis szeletét jelentik az alkalmazandó joganyagoknak. Természetesen elsődlegesen a kötelek közös- és a szerződések, valamint a vállalkozási szerződések általános szabályai irányadók (alkalmazandók) ezen jogvitákban. Ezek a Ptk. Hatodik Könyvének Első és Második Részében, illetve XXXVII. fejezetének 1. pontjában le lehetők fel.

Mivel azonban a kivitelezési szerződés gazdasági-társadalmi szempontból kiemelkedő jelentőséggel bíró szerződéstípus, annak számos fontos aspektusát Ptk.-n kívüli jogszabályok adják. Gyakori, hogy az egyedi vagy nagyértékű építmények megvalósítására, a beruházások lebonyolítására irányuló szerződéseket versenytárgyalás, közbeszerzési eljárás előzi meg, s nemegyszer alkalmazandók a műemlékvédelemmel vagy természetvédelemmel kapcsolatos normák is. Az építési folyamat összetettségéből adódik, hogy az építési kivitelezés kapcsán alkalmazandó normák tárháza is óriási. Mik ezek a szabályok?

2. Alkalmazandó joganyag

Ide tartoznak például az építési-műszaki tervezésre és az építőipari kivitelezésre vonatkozó jogszabályok, így – többek között – a már említett Étv., valamint az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) is. De ide sorolandók például a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV.

³ Kemenes István (2008): Az építési vállalkozási szerződések. Budapest, Complex, 29.

törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény, a természet védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, a megfelelőségértékelő szervezetek tevékenységéről szóló 2009. évi CXXXIII. törvény, a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény, vagy akár a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény.

A jogalkotás „alacsonyabb” szintjén megjelenő normákat is nemritkán alkalmazni kell, így például az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.rendelet (OTÉK), a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII. 30.) Korm. rendelet, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KVVM rendelet, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet, a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet, a megfelelőségértékelő szervezetek kijelöléséről, valamint a kijelölő szervezetek tevékenységének részletes szabályairól szóló 315/2009. (XII. 28.) Korm. rendelet, a történelmi emlékhelyekről szóló 303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet, az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet, a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet, a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet, a régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 13/2015. (III. 11.) MvM rendelet, a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X. 28.) Korm. rendelet, az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet, a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló

155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet, az állami magasépítési beruházásokról szóló 299/2018. (XII. 27.) Korm. rendelet, az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről, valamint egyes műemlékvédelmi tárgyú miniszteri rendeletek módosításáról szóló 19/2019. (XII. 20.) MvM rendelet, vagy akár a rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet passzusait. E felsorolás a teljesség igénye nélkül készült, természetesen csak ad hoc és példálózó jellegű, de tökéletesen szemlélteti a jogterület mélységeit.

3. Az építési folyamat összetettsége

Az építési folyamat több periódusból tevődik össze (áll egyfelől előkészítési⁴, engedélyezési⁵, másfelől megvalósítási⁶ és a fenntartási szakaszból⁷), és az eredmény létrehozása több egymástól eltérő (és önálló) szakterület kölcsönös együttműködését igényli. Így az építési-kivitelezés az esetek többségében sokszereplős társadalmi jelenség. Bár a kivitelezési szerződés nélkülözhetetlen alanya a megrendelő (építtető) és értelemszerűen a kivitelező, kivételesnek mondható az az eset, amikor egyéb közreműködők nem vesznek részt a szerződés teljesítésében.

Az építési folyamat tipikus résztvevői:

- az építtető,
- a kivitelező (vállalkozó kivitelező, fővállalkozó kivitelező, alvállalkozó kivitelező),
 - a felelős műszaki vezető,
 - a tervezői művezető,
 - az építési műszaki ellenőr,
 - a tervező (kivitelezési dokumentáció tervezője, szakági tervező),
 - az építtetői feladatkezelő
 - a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor.

E szereplők feladatköre szintén komplex (azokat túlnyomórészt az Épkiv. határozza meg). Például a megrendelő főszolgáltatásaként az elkészült mű átvétele és a vállalkozói díj megfizetése jelentkezik. Ugyanakkor feladatát képezi az engedélyek megszerzése (bejelentések megtétele), a tervező kiválasztása, a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatása, az e-építési napló készenlétbe helyezése és vezetésének ellenőrzése, építtetői feladatkezelőről való gondoskodás műszaki átadás-átvételi eljárás összehívása,

⁴ Településrendezési aktusok, telekalakítás, beruházás tervezése, költségbecslés, közbeszerzés, tervezés, társhatóságok megkeresése, egyeztetések

⁵ Építési engedélyezés, tudomásulvétel iránti kérelem, egyszerű bejelentés, fennmaradási engedélyezés

⁶ építési munkaterület átvétele, építési napló megnyitása, kivitelezés, átadás-átvétel, építési munkaterület visszaadása, ellenőrzés, használatba vétel

⁷ JókARBantartás, üzemeltetés, ellenőrzés

kivitelezési szerződésben foglaltak teljesülésének ellenőrzése.⁸ Emellett felel a hatósági engedély vagy tudomásulvétel beszerzéséért, a tervező, az építési műszaki ellenőr és a kivitelező kiválasztásáért, tervek meglétéért, a záradékolt és a kivitelezési dokumentációban foglaltak betartatásáért, építési napló készenlétbe helyezéséért, valamint annak rendelkezésre állásáért.⁹

Az építési folyamat részfeladatainak elvégzésére pedig rendszerint külön szerződések jönnek létre, vagyis adott létesítmény megépítése gyakran szerződések egymásra épülő láncolatát feltételezi. S ha a szerződéses jogviszonyban vagy a már létrejött szerződéses láncolathoz további személyek „csatlakoznak”, akkor utóbbiak (hibás) teljesítése már több jogviszonyban (egyrészt a vele szerződő féllel kialakított, másrészt pedig a közte és a láncolat többi tagja között létrejött jogviszonyban) is jelentőséggel bír. Emellett jellemző, hogy az építmény hibáit különböző érdekkörben felmerült hibaokok együttesen, egymást erősítve váltják ki.

A sokrétű műszaki szaktudásra vonatkozó igény pedig alapvetően az építmények strukturális összetettségéből adódik. A jelentkező hibák és a hibát kiváltó okok száma „végtelen.” Egy épület esetében mind a primer, a szekunder és a terciér szerkezeteknél jelentkezhetnek hibák: hibás lehet az alapozás, a falazat, a burkolat, a festés, a mázolás, a nyílászárók, födémszerkezet, tetőszerkezet, fűtés, hűtés, szellőző berendezés, riasztóberendezés, felvonó, villanyszerelés, vízvezeték, hőszigetelés, hangszigetelés, külső-, belső víz elleni szigetelés, csapadékvíz elvezetés, talajvíz elleni szigetelés, rétegvíz elleni szigetelés, víznyomás elleni szigetelés stb. Hibát kiváltó okként jelentkezhet a hibás tervezés, tervtől eltérő kivitelezés (más műszaki megoldás alkalmazása), a kivitelező vagy alvállalkozója megsérti a szakmai követelményeket, szakszerűtlenül és pontatlanul végzi munkáját, beszerzett anyag, az épületbe beépített előre gyártott termék minőséghibája (például az előállítás technológiai fogyatékoságai vagy a helytelen szállítás, tárolás miatt hibás beépített termék),¹⁰ helytelen karbantartás vagy annak elmulasztása, természetes avulás.

4. Mikor hibás a teljesítés, illetve ki a felelős?

A Ptk. 6:157. § (1) bekezdésében írtak értelmében a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek.

A Ptk. 6:123. § (1) bekezdése szerint a szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra, így alkalmasnak kell lennie a jogosult által meghatározott célra (ha azt a jogosult a

⁸ Épkiv. 7. §

⁹ Étv. 43. (1) bekezdés

¹⁰ A kivitelező a beépített anyag, berendezés hibáiért helytállással tartozik a megrendelő irányában, ha azokat a közreműködőitől ő maga szerezte be, vagy a hiba szakszerűtlen szerelés következménye. Viszont, ha az anyagot, berendezést a megrendelő biztosítja a kivitelező részére, a kivitelező nem tartozik felelősséggel ezért.

szződés-kötés előtt a kötelezett tudomására hozta) és azokra a célokra, amelyekre más, azonos rendeltetésű szolgáltatásokat rendszerint használnak. Emellett rendelkeznie kell azzal a minőséggel, és nyújtania kell azt a teljesítményt, amely azonos rendeltetésű szolgáltatásoknál szokásos, és amelyet a jogosult elvárhat (figyelembe véve a kötelezettnek vagy a szolgáltatás előállítójának és ezek képviselőjének a szolgáltatás konkrét tulajdonságaira vonatkozó nyilvános kijelentését), valamint a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásra jellemző tulajdonságokkal. Meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek. A kötelezett köteles a jogosultnak átadni szolgáltatásról szóló tájékoztató leírásokat és egyéb dokumentumokat.¹¹

Mindenekelőtt hangsúlyozandó, hogy hibás teljesítésről csak akkor beszélhetünk, ha a felek között a szerződés létrejötté megállapítható. Emellett az is kiemelendő, hogy a szolgáltatásnak a teljesítéskor kell hibátlanul lennie. Az építési kivitelezési szerződések teljesítése alapvetően az átadás-átvételi eljárás eredményes lefolytatásával, illetve a formális átadás-átvétel elmaradása esetén a teljesítés tényleges elfogadásával, az elkészült mű birtokba vételével¹², míg a szerelési munkák átadás-átvétele próbaüzem lefolytatásával valósul meg. A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek. Ha a vállalkozó a munkát nem fejezi be, átadás-átvételt (próbaüzem lefolytatására) nem kerül sor és a hallgatólagos átvétel feltételei sem állnak fenn, a teljesítés joghatásai nem következnek be.

Így a munka félbehagyása nem hibás teljesítésnek minősül. Ilyenkor – a törvényi feltételek teljesülésétől függően – a késedelem (Ptk. 6:153. §), a lehetetlenülés (Ptk. 6:179-6:182. §) vagy a teljesítés megtagadásának (Ptk. 6:183. §) szabályai alkalmazhatók.¹³

Mindazonáltal a hibás teljesítés jogkövetkezményeinek alkalmazására előzetes szerződésszegés esetén is sor kerülhet: ugyanis a Ptk. 6:151. § (2) bekezdésében írtak szerint, ha a teljesítési határidő lejárt előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz, a jogosult a hiba kijavítására vagy kicserélésére tűzött határidő eredménytelen eltelte után gyakorolhatja a hibás teljesítésből eredő jogokat.

Jelentős szabály, hogy a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés esetén az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell, hogy a teljesítést követő hat hónapon belül a jogosult által felismert hiba már a teljesítés időpontjában

¹¹ Ptk. 6:125. §

¹² Tudniillik a Ptk. 6:247. § (4) bekezdésében írtak szerint, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.

¹³ Kúria Pfv.V.20.711/2012/4.

megvolt, kivéve, ha e vélelem a dolog természetével vagy a hiba jellegével összeegyeztethetetlen.¹⁴

Leszögezendő, hogy a hibás teljesítés egy jogi kategória. Az nem a köztudatban élő hibás dolgot jelenti. A szerződésszegés nem (csak) azzal valósul meg, hogy a szolgáltatott dolog a teljesítést követően a hétköznapi értelemben meghibásodik, hanem azáltal, hogy a szolgáltatás teljesítése a szerződés tartalmához képest hibás.¹⁵ Ezért a kivitelezési szerződés tartalmának kialakítása, a gondos és körültekintő szerződéskötés, a szolgáltatás műszaki tartalmának és terjedelmének pontos meghatározása kiemelt jelentőséggel bír. Fontos, hogy a szakmai elvárásoknak megfelelő lehető legprecízebben legyen a kivitelező feladata meghatározva a szerződésben.

5. A szolgáltatás szerződéses tulajdonságai

A felek szerződésükben a Ptk. 6:59. § (1) bekezdése értelmében szabadon meghatározhatják a kötelezett által nyújtandó szolgáltatás elvárt minőségét, konkrét tulajdonságait, megjelölhetik a szerződéses szolgáltatás felhasználási célját. A szerződésben külön kikötött minőségi elvárások pedig ugyanolyan jogi erővel bírnak, mint a jogszabályban megfogalmazott követelmények. Adott esetben azokat megelőzhetik. Hibásan teljesít a kötelezett akkor, ha a szolgáltatás a szerződésben kikötött valamely kelléknek nem felel meg (nem a szerződésben külön meghatározott minőségű szolgáltatást teljesíti), illetve a szerződésben meghatározott magasabb minőségi követelményeket nem elégíti ki.¹⁶ Hibás a teljesítés abban az esetben is, ha a szolgáltatott dolog rendelkezik a gyártói műszaki leírásban meghatározott tulajdonságokkal, de a megrendelő által a szerződésben megjelölt és a (és a vállalkozó is elfogadott) célra nem alkalmas.¹⁷

A szerződéses követelmények csoportját nevezzük a szolgáltatás szerződéses tulajdonságainak. Megjegyzendő, hogy a szerződéses követelmények körébe nemcsak a szerződésben kifejezetten rögzített, hanem a kötelezett által adott leírásban szereplő vagy az általa a jogosultnak mintaként bemutatott szolgáltatásban lévő tulajdonságok is beletartoznak.

A felek gyakran tervdokumentációra utalással határozzák meg a szerződéses szolgáltatást. A vállalkozó nem általában valamilyen építmény, hanem mindig konkrétan megtervezett építmény előállítását vállalja, a szolgáltatása a tervdokumentáció kivitelezésében áll. Az Étv. 38. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében – eltérő rendelkezés hiányában – eleve csak kivitelezési dokumentáció alapján lehet építési tevékenységet végezni. Ugyanezen § (2)

¹⁴ Ptk. 6:158. §

¹⁵ Vékás Lajos – Gárdos Péter (2023): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft. (a továbbiakban: Nagykommentár) 6:157. §-hoz fűzött magyarázata

¹⁶ Legfelsőbb Bíróság Pfv. VII.21.968/2010/5., BH2013. 65.

¹⁷ BH2013. 90., Kúria Pfv. V.20.810/2020/4., Kúria Pfv. V.20.530/2017/13.

bekezdésében foglaltak szerint a kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a hatósági eljárásban záradékolt építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól.

A terv a felvállalt munkaeredmény pontos leírása, a munkaeredmény részleteire, megjelenésére, minőségére vonatkozó megrendelői utasítás. A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges. A kivitelezési dokumentáció tartalmi követelménye tekintetében figyelembe kell venni a Magyar Építész Kamara és a Magyar Mérnöki Kamara vonatkozó, szakmai követelményeket megállapító szabályzatait.¹⁸ A kivitelezés és a tervezés minőségének kölcsönhatása olyan szoros, hogy jó minőségi építésről nem lehet szó, ha az nincs alátámasztva megfelelő (a kivitelezéshez szükséges feltételek összességét tartalmazó) tervdokumentációval. A tervdokumentációnak ki kell elégítenie valamennyi, az adott építményre, épületszerkezetre a megvalósítás adott munkafázisára, a tervezési folyamatra kötelezően megfogalmazott különböző szabványokban, műszaki előírásokban, tervezési segédletben stb. részletezett konkrét szakmai elvárást.

Az előzőekben is kifejtettek szerint a megrendelő szerződösszegését jelenti a kivitelezésre alkalmas, engedélyes terv hiánya vagy késedelme. Engedélyes terv hiányában a kivitelező a munkát megtagadhatja. Azonban, ha a kivitelező megfelelő tervdokumentáció (a kivitelezés szempontjából lényeges adatok) hiányában elvégzi a munkát, a kockázatot és a jogi következményeket mintegy magára vállalja, és fennáll a felelőssége az ebből eredő rendellenességekért.¹⁹

Ha a megrendelő beszerzi és rendelkezésre bocsátja a tervdokumentációt, akkor a kivitelező – a Ptk. 6:252. § (3) bekezdésében írtak értelmében – a szerződés megkötése előtt köteles azt – a szakembertől elvárható – gondossággal megvizsgálni és a megrendelőt a terv felismerhető hibáira (hiányosságaira) figyelmeztetni. A kivitelezési szerződés megkötését követően a vállalkozó kivitelező viseli annak jogkövetkezményét, ami a tervdokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a kivitelezőnek az elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően nem jelzett.²⁰

A vizsgálati kötelezettség azonban nem terjed odáig, hogy tervezői (mérnöki) számításokat végezzen a terv ellenőrzése céljából. Nem terheli ugyanis olyan kötelezettség, hogy – miután a tervező a saját számításai alapján a munka műszaki tartalmát megfelelőnek ítélte – további ellenőrző számításokat végezzen. S a kivitelező nem tehető felelőssé a hibás terv megvalósításáért, ha a hiba felismeréséhez olyan számítás szükséges, amelynek elvégzésére nem

¹⁸ Épkiv. 1. sz. melléklet 1. pontja

¹⁹ BDT2017. 3779., BDT2008. 1904., Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.375/2004/5.

²⁰ Épkiv. 3. § (1) bekezdés

köteles. A fel nem ismerhető tervezési hiba következménye, hogy a tervező köteles a hibát kijavítani, illetőleg a kijavítás költségeit viselni.²¹

Ilyen esetekben azonban a kivitelező „mentesülése” a megrendelő helyzetét elnehezítené. A létesítmény megvalósításában egymásra utalt vállalkozók (tervező, kivitelező) kötelezettsége elsősorban a rendeltetésszerűen használható eredmény – létesítmény – megvalósítására szól. Ezért az építmény hibájának természetbeni megszüntetése körében a kivitelező helyállását a hibás teljesítés különös szabályainak megfelelően objektív szavatossági alapon lehet rendezni akkor is, ha a létesítmény hibája akár felismerhető, akár fel nem ismerhető tervhibára vezethető vissza.²² A felvállalt munkaeredmény szerződészerű megvalósítása a tervező és a kivitelező részéről a megrendelő irányában közös kockázatviselést is jelent, a hibás teljesítés kárkövetkezményeiért felelőségük a megrendelővel szemben ezért egyetemleges.²³

Építési szerződések teljesítése során nemritkán előfordul, hogy a kivitelező eltér a tervdokumentációban foglaltaktól, és más műszaki megoldást alkalmaz. A tervtől – azaz a szerződés tartalmától – eltérő kivitelezés akkor is hibás teljesítés, ha a helyettesítő műszaki megoldás egyébként nem hibás.

Ha engedélyes terv beszerzése nem kötelező, és a megrendelő nem ad át tervet – vagyis a felek a vállalkozó szolgáltatását nem tervdokumentációra utalással határozzák meg –, akkor a szükséges mértékű műszaki „tervezési” feladatok a kivitelezőre hárulnak. Ez általában a kisebb javítási, karbantartási-szerelési munkák esetén fordul elő.²⁴ Ha a kivitelező tervezési és kivitelezési feladatok elvégzését is vállalja, a megrendelő szempontjából közömbös, hogy a vállalkozó a felvállalt eredményt milyen műszaki megoldásokkal éri el. A szolgáltatása akkor szerződészerű, ha alkalmas a megrendelő által meghatározott és a vállalkozó tudomására hozott (általa elfogadott) célra.²⁵

6. A szolgáltatás törvényes tulajdonságai

Az építési szerződések (hibátlan) teljesítésének ugyanakkor nemcsak a szerződésben, hanem a jogszabályokban foglaltaknak is meg kell felelnie. A szolgáltatás úgynevezett törvényes tulajdonságait meghatározó jogi szabályozás három szinten jelenik meg.²⁶

Egyrészt külön jogszabályok konkrét követelményeket fogalmazhatnak meg az adott szolgáltatás minőségével kapcsolatban. Ha ezek az előírások kógensek (azaz alkalmazásuk minden esetben kötelező, nincs mód az attól való eltérésre), a kivitelező szolgáltatása minden esetben hibásnak minősül, ha nem felel meg a

²¹ BDT2013. 3031., BH1983. 207., BH1984. 366.

²² Nagykommentár 6:252. §-hoz fűzött magyarázata

²³ BDT2010. 2178.

²⁴ Nagykommentár 6:252. §-hoz fűzött magyarázata

²⁵ BDT2012. 2636.

²⁶ A hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény

jogszabályban meghatározott követelményeket. A diszpozitív előírásokat (azaz ahol megengedett az eltérés) pedig a szerződő felek eltérő megállapodásának hiányában kell a szolgáltatás minőségének megítélése során alapul venni.

Az Étv. kötelező jelleggel előírja, hogy az építmények és építményrészek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket. Ezek alapvetően az OTÉK-ban vannak lefektetve.

Az OTÉK a III. fejezetében szabályozza az építmények elhelyezésének és az építmények közműellátásának szabályait, így többek között a telkek beépítési módjának meghatározását, az épületek közötti legkisebb távolságot, védőterületeket, az elő-, oldal- és hátsókert, a kerítés, terepkialakítás, a vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, megújuló erőforrásokra, hírközlésre, hulladékelhelyezésre vonatkozó előírásait.

Az OTÉK a IV. fejezetében tartalmazza az építmények létesítésének általános követelményeire, valamint az egyes épületszerkezetekre (például az alapokra, lábazatokra, tartószerkezetekre, tetőkre, padlókra, nyílászárókra, szintkülönbség-áthidalókra, lépcsőkre, rámpákra, pihenőkre, korlátra, szellőzőkre, légaknára, légudvarra, égéstermék-elvezetőkre stb.), beépített vezetékhalozatokra, berendezésekre (vízvezetésekre, szenny- és csapadékvíz csatornavezetésekre, hőellátó vezetésekre és berendezésekre, gázvezetésekre, gázfogyasztó készülékekre, gáznemű égéstermék homlokzati kivezetési feltételeire, felvonóra, mozgólépcsőre, mozgójárdára stb.), helyiségekre (bejáratra, közlekedési célú terekre, lépcsőházra, tisztálkodó helyiségekre és illemhelyre, kazánhelyiségre, tároló helyiségre, gépjárműtárolóra, illetve a helyiségek általános méreteire, kialakítására, benapozásra, megvilágítására, szellőzésére, belső hőmérsékletére), építményekre, önálló rendeltetési egységekre (ideértve a szállás jellegű épületre, lakásra, védelmi célú építményekre, felvonulási építményekre vonatkozó – előírásait.

Az OTÉK az 50. § (3) bekezdésében leszögezi, hogy az építménynek meg kell felelnie a rendeltetési célja szerint az állékonyság és a mechanikai szilárdság, a tűzbiztonság, a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem, a biztonságos használat és akadálymentesség, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az élet- és vagyónvédelem, valamint a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, és a tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Mindezen követelmények teljesítése érdekében jogszabályban és szabványokban foglalt műszaki előírásokat kell figyelembe venni mind az építőanyagok, berendezések, szerkezetek gyártása, betervezése és beépítése során. Építési terméket (anyagot, készterméket stb.) csak megfelelőségi igazolással lehet építménybe betervezni vagy beépíteni. A megfelelőségi igazolások megléte bizonyítja az adott szabályok betartását, a benne lévő szabály- és szabványhivatkozások rögzítik a gyártók által követett normákat. A megfelelőségi igazolás annak írásos megerősítése, hogy az építési célú termék a tervezett felhasználásra alkalmas, azaz kielégíti a rá vonatkozó honosított

harmonizált európai szabványban, európai műszaki engedélyben, ezek hiányában egyéb nemzeti műszaki specifikációban (nemzeti szabványban vagy építőipari műszaki engedélyben), valamint egyedi (nem sorozatban) gyártott termék esetén a gyártási tervdokumentációban előírt követelményeket.²⁷

A külön jogszabályok az adott dolog konkrét tulajdonságait előírhatják kötelezően betartandó adatok, paraméterek formájában. Ide sorolandók a szabványok, a műszaki előírások, a kötelező szakmai útmutatók is.

A szabvány – a törvényi fogalom meghatározás szerint – egy elismert szervezet által alkotott vagy jóváhagyott, közmegegyezéssel elfogadott olyan műszaki (technikai) dokumentum, amely tevékenységre vagy azok eredményére vonatkozik, és olyan általános és ismételten alkalmazható szabályokat, útmutatókat vagy jellemzőket tartalmaz, amelyek alkalmazásával a rendező hatás az adott feltételek között a legkedvezőbb.²⁸

Az építőanyagok szabványosítását Ybl Miklós vezetésével a Magyar Mérnök és Építészegylet kezdte meg 1875-ben. A XX. század első felében megalakult a Magyar Ipari Szabványosító Bizottság és a Magyar Szabványügyi Intézet Egyesület, 1951-ben pedig felállították a Magyar Szabványügyi Hivatalt. 1995-ig kötelező volt a szabványok betartása, ezt követően azonban a nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény önkéntessé tette a nemzeti szabványok alkalmazását.²⁹ Ennek alapvető indoka az volt, hogy a szabványhasználat ne gátolja a műszaki fejlődést. Ekkor megalakult a Magyar Szabványügyi Testület (MSZT), ami Magyarország nemzeti szabványügyi szervezete.

A szabványok és a jogszabályok közötti alapvető különbség, hogy előbbi nem állami jogalkotó szervek, hanem műszaki bizottságok, ténylegesen az MSZT állítja össze. E testület feladata ugyanis a nemzeti szabványok kidolgozása és az uniós szabványok honosítása. Havonta több tucat szabvány jelenik meg, amik (ideértve az érvényben lévő építésügyi szabványokat) az MSZT honlapján elérhetők. Mivel a szabványok az MSZT tulajdonában állnak (azokat szerzői jogok védik), a hozzáférés (a tartalmuk megismerése) csak díjfizetés (vételárfizetés) ellenében történhet.

A szabványok használatának alapvető célja az általánosan használható, ismétlődő eljárások, műszaki megoldások közzététele. A szabványok között megkülönböztetjük a vállalati szabványt, a szakmai-ágazati szabványt, a nemzeti szabványt (MSZ-jelű), az európai, illetve honosított harmonizált európai szabványt (EN-jelű), a nemzetközi szabványt (ISO). Alapvető szabványfajták: alapszabvány, terminológiai szabvány, vizsgálati szabvány, termékszabvány, eljárási szabvány, szolgáltatói szabvány, csatlakozási szabvány, a megadandó adatok szabványa.³⁰

²⁷ Ráth György – Szabó Zsuzsanna (2010): Az építési beruházás folyamata – Építési előírások. Budapest, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft. 344.

²⁸ A nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény 4. § (1) bekezdés

²⁹ A nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés

³⁰ Ráth–Szabó (2010): i.m. 358-359.

A Ptk. 6:123. § (1) bekezdésében meghatározott, a „szolgáltatás minőségére” vonatkozó generálklauszult tartalmazó mindenekelőtt a nem kötelező szabvány előírásai töltik ki.

Számos (több száz darab) építőiparra, építési tevékenységre (folyamatra) vonatkozó szabvány van jelenleg érvényben. Csupán példaként említjük a következő szabványokat, szabványsorozatokat:

- MSZ 1585:2016 – Villamosberendezések üzemeltetése
- MSZ 4798:2016 – Beton. Műszaki követelmények, tulajdonságok, készítés és megfelelés
- MSZ 523 szabványsorozat – A cementek fizikai jellemzőinek vizsgálata
- MSZ 18289 szabványsorozat – Építési kőanyagok időállóság vizsgálata
- MSZ 15105:1965 – Építőipari földmunka
- MSZ ENV 13670-1:2000 – Betonszerkezetek kivitelezése
- MSZ 447:2019 – Kisfeszültségű, közcélú elosztóhálózatra való csatlakozás
- MSZ HD 60364-4-41:2018 – Kisfeszültségű villamosberendezések, áramütés elleni védelem
- MSZ 2364-520:1997 – Kábel- és vezetékrendszerek
- MSZ HD 60364-7-704:2007 – Építési és bontási területek berendezései
- MSZ HD 60364-7-705:2007 – Mezőgazdasági és kertészeti építmények

Látható, hogy a szabványok a könnyebb beazonosítás és megkülönböztetés érdekében számozással vannak ellátva.

A szakmai-ágazati szabvány tartalma ajánlott, de megállapodás esetén kötelező lehet. A kötelező szabványban és más kógens normában előírt követelmények a szolgáltatás törvényes kellei közé tartoznak, így a szolgáltatás minden esetben hibásnak minősül, ha nem felel meg az ezekben előírtaknak.³¹ Az önkéntesen alkalmazandó szabványok pedig olyan szerepet töltenek be, mint általában a szerződési jog diszpozitív rendelkezései: a minőségi előírást tartalmazó rendelkezése – a szerződő felek eltérő rendelkezése hiányában – a szerződés részévé, tartalmává válik. A felek megegyezése nélkül is a szerződés műszaki tartalmává váló szabvány hiányában a nem kötelező szabványban előírt követelmények abból a szempontból jelentősek a hibás teljesítés megítélése során, hogy az adott szolgáltatás (dolog) alkalmas-e a rendeltetésszerű használatra. A szolgáltatás biztosan hibás, ha nem felel meg a kötelező szabványban előírtaknak, de hibás lehet akkor is, ha kötelező szabvány a termékre nem vonatkozik, azonban kötelező szabványban nem részletezett tulajdonságai az átfogóbb minőségi követelményeknek – vagyis a rendeltetésszerű használatnak – nem felelnek meg. A rendeltetésszerű használat minőségi követelményeit illetően pedig szakmai eligazítást nyújtanak a nem

³¹ BDT2004. 1072, Pécsi Ítéltábla Pf.20.579/2011/4., Szegedi Ítéltábla Gf.30.083/2016/28., Gf.30.044/2021/8.

kötelező, irányelvként szolgáló szabvány előírások.³² A jogszabályban előírt minőségi követelményektől való eltérés lehetősége gyakran korlátozott. Az építési, tervezési szakterületen például, ha a tervező a szakmai előírástól el kíván térni, úgy legalább azzal egyenértékű műszaki megoldás alkalmazására köteles.³³

Hibás a teljesítés akkor is, ha a szabvánnyal nem szabályozott, de jogszabályban kötelezően előírt követelmény megvalósításához az elvárt műszaki tartalom nem valósul meg (BH2015. 277.).³⁴

A műszaki leírás olyan részletes leírás (dokumentáció), ami meghatározza a terméktől elvárt jellemzőket, így különösen annak minőségi színvonalát, teljesítményét, biztonságosságát vagy méretét; ideértve a termékre alkalmazandó olyan követelményeket is, mint a termék megnevezése, szóhasználat, jelölés, címkézés, csomagolás, vizsgálati kötelezettség, vizsgálati módszer és megfelelésértékelési eljárás.³⁵

A nem jogszabályi formában közzétett különböző műszaki segédletek, szakmai útmutatók, protokollelőírások azért bírnak jelentőséggel, mert a „rendeltetés szerinti célra való alkalmasság” szempontjából a bennük foglalt minőségi előírásokat is értékelni lehet, illetve figyelembe kell venni.³⁶

Az építésügyi műszaki irányelv – az Étv. 2. § 42. pontjában foglalt fogalom meghatározás szerint – a jogszabály vagy európai vagy nemzeti szabvány által nem vagy nem teljeskörűen szabályozott területen, ismételt vagy folyamatos alkalmazás céljára, széles körű szakmai összefogással és állami felügyelet mellett létrehozott, magyar nyelven kiadott, mindenki számára hozzáférhető építésügyi műszaki előírás. Az irányelvek elfogadásáért a 2016-ban felállított Építésügyi Műszaki Szabályozási Bizottság (ÉMSZB) felel, aminek a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara, a Magyar Szabványügyi Testület, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, az ÉMI Nonprofit Kft., az Országos Atomenergetikai Hivatal, a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatósága és az építési szabályozásért és építéshatósági ügyekért felelős minisztériumból delegált személyek a tagjai.

Az Étv. 31. § (6) és (7) bekezdéseiben írtak szerint az irányelvek az épített környezet létrehozása és fenntartása érdekében végzett tervezési, építési és üzemeltetési tevékenység területére kiterjedő, jogszabály, szabvány által nem szabályozott, azokkal nem ellentétes követelményeket, tevékenységekre vonatkozó módszereket tartalmaznak. Építőanyagokra, építéstechnológiára,

³² A kivitelező hibásan teljesít, ha a lakóépület hang- és zajszigetelésére, az „áthallásra” vonatkozó szabványi előírásokat nem tartja be (Szegedi Ítéltábla P.III.20.493/2005/4.).

³³ Kemenes (2008): i.m. II.2.b. pont

³⁴ Nagykomentár 6:157. §-hoz fűzött magyarázata

³⁵ Az áruk és egyes szolgáltatások szabad áramlásának biztosításával összefüggésben egyes európai uniós jogi aktusokban előírt bejelentési, értesítési, tájékoztatási és jelentéstételi kötelezettségek teljesítéséről szóló 102/2009. (V. 11.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés ca) pont

³⁶ Ptk. 6:123. § (4) bekezdés

építészeti programokra és épületszerkezetekre vonatkozhatnak.³⁷

- Az építésügyi műszaki irányelv az építésügyi szereplőket, az építőipart támogató olyan önkéntesen alkalmazható szabályozási eszköz, amely hatékonyan és gyorsan tud válaszolni az iparág külső és belső műszaki és gazdasági kihívásaira. Főbb jellemzői: szakmaiság, közérthetőség, egységes tartalmi és formai rend, rendszerezettség, mindenki számára biztosított hozzáférés.³⁸ Alkalmazása önkéntes.³⁹ Azonban a beruházó az adott projekthez vagy projektcsoporthoz kapcsolódó beruházások során kötelezően előírhatja alkalmazásukat, illetve kötelező érvényű lehet, ha az irányelv műszaki tartalmú jogszabályban és szerződésben kerül rögzítésre. Az elfogadott építésügyi műszaki irányelvek az ÉMI Nonprofit Kft. honlapján fellelhetők. Ide tartoznak például a következők:
- 2/2019. (VII.1.) ÉPMI – Falazott szerkezetek nedvesség- és sóvizsgálata
- 5/2019. (IX.16.) ÉPMI – Akusztika. Helyiségek akusztikaikomfortja. Követelmények
- 2/2020. (III.04.) ÉPMI – Ipari-, kereskedelmi- és garázsajtók és kapuk alkalmazási előírásai
- 5/2020. (V.11.) ÉPMI – Ipari padlók tervezési és kivitelezési szabályai
- 6/2020. (III.29.) ÉPMI – Mintavételi és megfelelőség-igazolási terv alkalmazása, tartalmi és formai követelményei
- 9/2020. (IX.16.) ÉPMI – Faanyagvédelem a magasépítésben – általános irányelvek
- 10/2020. (VII.14.) ÉPMI – Kerámiai burkolatok csúszásgátlásának vizsgálata és értékelési szempontjai
- 1/2022. (I.18.) ÉPMI – Nádfedések kivitelezése és karbantartása
- 2/2022. (I.18.) ÉPMI – Nem hasznosított lapostetők felújításának tervezése és kivitelezése
- 3/2022. (I.18.) ÉPMI – Falazott szerkezetű épületek talajból származó nedvességátadások és sók elleni utólagos védelmének tervezése
- 6/2022. (VII.07.) ÉPMI – Bontott faanyag minősítése újrahasználat előtt
- 7/2022. (IX.01.) ÉPMI – Építmények teherviselő talajszerkezeteinek helyszíni tömörség és teherbírás vizsgálata és értékelési szempontjai
- 8/2022. (VIII.25.) ÉPMI – Települési szintű fenntartható energia- és klímaakciótervezés
- 9/2022. (IX.2.) ÉPMI – Redőnyök alkalmazási előírásai
- 11/2022. (XI.22.) ÉPMI – Az épületen belüli komfort-tényezők követelményei (Hő- és levegőminőségi komfort)
- 1/2023. (I.18.) ÉPMI – Esztrich-padozatok tervezése (padozati anyagok,

³⁷ Az Étv. módosításáról szóló T/12365. törvényjavaslatról szóló általános vita

³⁸ 1/2019. (VII.1.) ÉPMI – Építésügyi Műszaki Irányelvek Készítése

³⁹ Étv. 31. § (6) bekezdés

rétegek, tulajdonságok, követelmények) stb.

A műszaki előírás műszaki tartalmú alapidokumentum, ami lehet európai uniós jogi aktus, jogszabály, harmonizált európai vagy nemzeti szabvány, európai műszaki értékelés, vagy műszaki irányelv.

Ha sem külön jogszabály, sem a felek szerződése nem fogalmaz meg egyéb elvárásokat, a szolgáltatás minőségének a Ptk. 6:123. §-ban meghatározott általános követelményeket kell kielégítenie, vagyis alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti, tehát az ilyen szolgáltatások esetében általánosan megszokott céljának betöltésére és rendelkeznie kell az azonos fajtájú szolgáltatások szokásos, elvárható minőségével. A megrendelőnek olyan dolgot kell kapnia, ami alkalmas a rendeltetésszerű használatra, megvannak benne azok a tulajdonságok, amelyek az ilyen dolgok gazdasági és forgalmi értékelésénél lényegesek, s amely tulajdonságoknak az ilyen dologban való meglétét a megrendelő a közfelfogás szerint jogosult feltételezni.⁴⁰

Végül a jogszabály a szolgáltatás teljesítéséhez kapcsolódó járulékos kötelezettséget is előírhat, amelyek teljesítésének elmulasztása szintén hibás teljesítést eredményezhet, még abban az esetben is, ha maga a főszolgáltatás nem minőséghibás.⁴¹

A Ptk. a 6:124. §-ban általánosságban írja elő a tájékoztató leírások átadási kötelezettségét. A fogyasztóvédelemről szóló törvény és más külön jogszabályok pedig részleteiben határozzák meg ezen járulékos kötelezettség tartalmát (használati, kezelési utasítás biztosítása, árjelző, megfelelés tanúsítása, minősítési tanúsítvány, megfelelő címkézés, csomagolás, kísérőokmányok, jótállási jegy mellékelése stb.).

Az Épkiv. 33. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak szerint a fővállalkozó kivitelező a műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően köteles átadni az építetőnek az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó hulladék-nyilvántartó lapot, a kivitelezési dokumentációt vagy az épület tényleges megvalósulásának megfelelő módosítást is tartalmazó megvalósulási dokumentációt, az építmény, építményrész kezelési és karbantartási útmutatóját, valamint minden olyan egyéb hatósági engedélyt, dokumentumot, nyilatkozatot, amely az építető számára a rendeltetésszerű és biztonságos használatot igazolja és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel, vagy az egyszerű bejelentés alapján végzett építési tevékenység hatósági bizonyítványának, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén a hatósági bizonyítvány megkéréséhez szükséges. Az építési munkaterület átadás-átvétele során átadja az építetőnek az őt megillető építési naplópéldányt annak összes mellékletével, a jótállási dokumentumokat (a főbb mozgatható

⁴⁰ Zoltán Ödön (1963): Vállalkozási szerződés. Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 246.

⁴¹ Bartal Géza – Farkas Attila (2015): Hibás teljesítés. Budapest, Opten Informatikai Kft. 10.

építményszerkezetek kezelési útmutatóját, használati utasítást, üzemeltetési, használati és karbantartási utasítást, a nyomáspróba jegyzőkönyveit, a mérési jegyzőkönyveket és az elvégzett működési próbák jegyzőkönyveit, a villamos berendezés első felülvizsgálatának eredményéről készített minősítő iratot, a beépített szerelvények, berendezések, burkolatok, egyéb tartozékok jótállási jegyét, a közüzemi mérőórák jótállási jegyét, hitelesítési jegyzőkönyveit, az építmény használatával összefüggő későbbi munkákhoz kapcsolódó biztonsági és egészségvédelmi tervet).

A Ptk. a szerződés tartalmának tekinti az üzleti, kereskedelmi szokásokat, a felek között kialakult gyakorlatot. A szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között – korábbi kapcsolatukra is figyelemmel – indokolatlan volna.⁴²

A szakmai szokások alatt azt a szakmai gyakorlatot, szakismeretet kell érteni, amelyet a felekkel azonos helyzetben lévő személyek általánosan alkalmazandónak, irányadónak tartanak. Hibásan teljesít a kötelezett akkor is, ha a szolgáltatás nem felel meg azoknak a szokásoknak, amelyek alkalmazásában a korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek vagy annak a gyakorlatnak, amit egymás között kialakítottak.⁴³

Felhasznált források:

- Kemenes István (2008): Az építési vállalkozási szerződések. Budapest, Complex.
- Vékás Lajos – Gárdos Péter (2023): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez. Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft.
- Ráth György – Szabó Zsuzsanna (2010): Az építési beruházás folyamata – Építési előírások. Budapest, Complex Kiadó Jogi és Üzleti Tartalomszolgáltató Kft.
- Zoltán Ödön (1963): Vállalkozási szerződés. Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó.
- Bartal Géza – Farkas Attila (2015): Hibás teljesítés. Budapest, Opten Informatikai Kft.
- A hibás teljesítéssel kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről szóló 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény
- A nemzeti szabványosításról szóló 1995. évi XXVIII. törvény

⁴² Ptk. 6:63. § (5) bekezdés

⁴³ BH2006. 58., BDT2009. 2064.

- Az áruk és egyes szolgáltatások szabad áramlásának biztosításával összefüggésben egyes európai uniós jogi aktusokban előírt bejelentési, értesítési, tájékoztatási és jelentéstételi kötelezettségek teljesítéséről szóló 102/2009. (V. 11.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés ca) pont
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- Az Étv. módosításáról szóló T/12365. törvényjavaslat
- BDT2004. 1072.
- BDT2008. 1904.
- BDT2009. 2064.
- BDT2010. 2178.
- BDT2012. 2636.
- BDT2013. 3031.
- BDT2017. 3779.
- BH1983. 207.
- BH1984. 366.
- BH2006. 58.
- BH2013. 65.
- BH2013. 90.
- Gf.30.044/2021/8.
- Kúria Pfv.V.20.530/2017/13.
- Kúria Pfv.V.20.711/2012/4.
- Kúria Pfv.V.20.810/2020/4.
- Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.21.968/2010/5.
- Pécsi Ítéltábla Pf.20.579/2011/4.
- Szegedi Ítéltábla Gf.30.083/2016/28.
- Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.375/2004/5.