

**BARTA JUDIT\***

## **„Egyszer Egésszé összenőnek a részek”<sup>1</sup>**

### **A körbetartozások elleni küzdelem tételesjogi eredményei a kivitelezési szerződések körében**

#### *I. A kivitelezési szerződés fogalma és lehatárolása*

*A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:252. § határozza meg a vállalkozási szerződés egyik altípusának, a kivitelezési szerződésnek a fogalmát:*

*„Kivitelezési szerződés alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díj fizetésére köteles.”*

A Ptk. idézett rendelkezése alapján a kivitelezési szerződés közvetlen tárgya az építési, szerelési munka elvégzése. Annak meghatározása, hogy mely vállalkozási tevékenységeket tekinthetjük építési, szerelési tevékenységnek, azaz pontosan mikor kell kivitelezési szerződést kötnünk, több szempontból bír jelentőséggel: egyrésztől, mert az *építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) 3. § (1) bekezdése* előírja a kivitelezési szerződés írásba foglalását, (2) bekezdése pedig annak kötelező tartalmi elemeit, másrésztől a Ptk. is tartalmaz rá vonatkozó egyedi előírásokat. Itt kell megjegyeznünk, hogy a hatályon kívül helyezett Ptk. még két idevágó altípust szabályozott, az építési és a szerelési vállalkozási szerződéseket, mely utóbbi nem feltétlenül kapcsolódott csak kivitelezéshez. Az új Ptk. e két szerződéstípust vonta össze a kivitelezés címszó alatt.

A gyakorlatban, egy-egy munka vonatkozásában bizonytalanságot okoz, hogy melyik szerződést kell megkötni, az írásbeli, kötelező tartalmú kivitelezési szerződést, vagy az egyszerűbb, kötelező alakiséghez és tartalomhoz nem kötött, általános szabályok szerinti vállalkozási szerződést (pl.: egy kocsibehajtó térburkolattal való lekövezéséhez, egy gáztartály földalatti elhelyezéséhez, egy új tetőtéri ablak beépítéséhez, egy konyhabútor elkészítéséhez és „beépítéséhez”, egy lift beszereléséhez, illetve később, javításjellegű szereléséhez, sírbolt kialakításához, kerti filagória létesítéséhez, stb.).

A kivitelezési szerződésekre szintén irányadó szaktörvény, az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 39. § (6) bekezdése*, lé-

\* Tanszékvezető egyetemi docens, ME ÁJK, Kereskedelmi Jogi Intézeti Tanszék

<sup>1</sup> DÖBRENTAI KORNÉL (1946) költő verscíme In.: Hitel, 2014. december, 12. szám

nyegében a Ptk-hoz hasonlóan szól, az *építési tevékenység* végzésére az *építetető*<sup>2</sup> a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) *kivitelezési szerződést köt*<sup>3</sup>, ami nem visz közelebb a megoldáshoz. Az viszont kitűnik, hogy a közjogi törvény építetetőnek nevezi a megrendelőt (a továbbiakban a közjogi szabályok ismertetése során, ezt a terminológiát használjuk). Szerencsére az Étv. 2. §-a tartalmaz tisztázó fogalom-meghatározásokat, 36. alpontja szerint, *építési tevékenység* az *épitmény*, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett *építési-szerelési* vagy bontási munka végzése. *Épitmény* az építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre. Az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma (Étv. 2. § 8. alpont).

A fentebbi fogalom-meghatározásokra görbebotként támaszkodhatunk, de érezzük, hogy ettől még mindig eleshetünk. Stabilabb helyzetet az terem, ha az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályaira is figyelemmel vagyunk. A kormányrendelet cizelláltabb szabályaiból egész szépen kikerekedik a szükséges kép. Ez megkülönböztet építési engedélyköteles építési-szerelési, bontási tevékenységeket, és engedély nélkül végezhető tevékenységeket. A rendelet az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységeket sorolja fel taxatívén 1. számú mellékletében – konkrét példákkal szolgálva –, viszont, az engedélyköteles építési tevékenységeket nem nevezi meg. Szabályozási megoldása az, hogy minden, amit nem tartalmaz az 1. számú melléklet, az építési engedélyköteles építési tevékenység. Kiindulva a meghatározott kisebb, nem engedélyköteles építési tevékenységekből, könnyű következtetni a nagyobb, engedélyköteles tevékenységekre.<sup>4</sup> Tovább árnyalja a képet a rendelet 2. számú melléklete, mely az engedélyhez kötött és engedély nélkül végezhető bontási tevékenységeket sorolja fel kimerítően.

Összegezve a leírtakat, csak a közjogi szabályok meghatározásaira figyelemmel lehet egyértelműen lehatárolni, hogy mely vállalkozási tevékenységek minősülnek építési, szerelési tevékenységnek és kell ezért rájuk vonatkozóan kivitelezési szerződést kötni, függetlenül azok nagyságrendjétől. Kivitelezési szerződést kell tehát kötni minden épületet, illetve műtárgyat (építmény) érintő, a szakrendeletben szereplő, vagy azt meghaladó volumenű építési és építéssel összefüggő szerelési tevékenységre.

<sup>2</sup> Étv. 2. § 4. alpont: *építetető* az építésügyi hatósági engedély kérelmezője, az építési beruházás megvalósításához szükséges hatósági engedélyek jogosultja, illetve az építési-bontási tevékenység megrendelője vagy folytatója.

<sup>3</sup> A törvény 39. § (1) bekezdése csavarva az építési tevékenységek terminológián, behozza az *építőipari kivitelezési tevékenység* fogalmát, ami az *építési beruházás* megvalósítása keretében végzett *építési tevékenységek* összessége. Az Étv. 2. § 30. alpont szerint, *építési beruházás* az építési tevékenység megvalósításával összefüggésben végzett gazdasági, és építésügyi tevékenységek összessége.

<sup>4</sup> 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdés: Az építési tevékenység végzésére – az 1. mellékletben felsoroltak kivételével – jogszabályban meghatározott építésügyi hatóságtól építési engedélyt kell kérni.

## II. A lánc tartozások (körbetartozások) kialakulása és hatása

Az épített környezet létrehozásához és fenntartásához a tervezéstől a használatba vételig több, egymásra épülő szerződés megkötésére van szükség. Magyarországon évente százezres nagyságrendekben kötnek kivitelezési vállalkozási szerződéseket. Ezek egyik (társadalmi – gazdasági – jogi hatásokkal bíró) jellemzője, hogy közvetett tárgyak széles skálán mozog, a milliárdos nagyságrendű építmények megvalósításától (Puskás stadion, Nemzeti Színház építése, 4-es metró építése, Múzeum negyed, autópályák, Várnegyed, stb.) a néhány ezer forintos szélfogó megépítéséig. A nagy építési beruházások megrendelői többnyire az állam vagy önkormányzatok, így közbeszerzési szempontból is frekvenciált területről van szó. Az építési beruházások megvalósításában résztvevő vállalkozások részesei az építőipari ágazatnak, amely több ezer embernek biztosít megélhetést.

Az elmúlt időszakban bekövetkező gazdasági válságnak is köszönhetően ezen a gazdasági területen számos, nem kívánatos folyamat indult be, vagy erősödött fel, például az *ún. körbetartozások vagy lánc tartozások kialakulása*. Az ennek táptalajul szolgáló vállalkozói kapcsolatok, láncszerződések keletkezésének gazdasági és jogi okai is vannak. Az összetett építési beruházások körében a megrendelő a könnyebb igényérvényesíthetőség, a munkaszervezés, anyagbeszerzés, stb. terhes feladatának elkerülése érdekében, illetve közbeszerzésnél a részekre bontás tilalma miatt, az egyes részmunkákra nem külön-külön, illetve párhuzamosan köt kivitelezési vállalkozási szerződéseket, hanem inkább egy fővállalkozóval szerződik, aki aztán majd kiválasztja, szerződteti, koordinálja és felügyeli a szükséges közreműködőket, köztük az alvállalkozókat.

Kialakultak ezért a piacon nagyobb cégek, akik nem csak a fővállalkozói szerepre, de arra is szakosodtak, hogy állandóan figyelemmel kísérik a piaci lehetőségeket, közbeszerzési kiírásokat, pályázatokat, kidolgozzák az ajánlatokat, igyekeznek „elnyerni a munkát”. A megvalósításba aztán számos más közreműködőt vonva be, amelyekből idővel mintegy holdudvar képződik, szövevényes vállalkozási szerződési kapcsolatrendszert létrehozva.

Itt kell megemlíteni, hogy a Ptk. a vállalkozási szerződések általános szabályai között már nem tartalmazza az alvállalkozó kifejezést, és nem szabályozza a továbbiakban a fővállalkozási jogviszonyt sem. E kifejezésekkel magyarázólag az Épkiv.-ben találkozhatalunk, illetve még az Étv. használja. Az Épkiv. több kategóriát is megkülönböztet; *fővállalkozót, megrendelő vállalkozót és alvállalkozót* aszerint, hogy a vállalkozási láncban milyen helyet foglalnak el. *Fővállalkozó az a kivitelező, aki közvetlenül az építetővel (megrendelő) köti meg a kivitelezési szerződést, függetlenül attól, van-e alvállalkozója.*<sup>5</sup> *Alvállalkozó pedig az a kivitelező, aki nem az építetővel, hanem egy másik kivitelező vállalkozóval (megrendelő vállalkozó) köti az építési szerződést.*<sup>6</sup> Végeredményben az építetővel szerződést kötő vállalkozót nevezi fővállalkozónak, a vele részmunkára szerződöt pedig alvállalkozónak. Az alvállalkozó is köthet további vállalkozási szerződést, ekkor ő megrendelő vállalkozó lesz, akivel köti pedig szintén alvállalkozó. A fővállalkozó, ha van alvállalkozója, egyben megrendelő vállalkozó is. A lánc

<sup>5</sup> Épkiv. 2. § l) alpont

<sup>6</sup> Épkiv. 2. § m) és n) alpontok

tehát a következőképp néz ki: építető – fővállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó (megrendelő vállalkozó) – alvállalkozó és így tovább.

A *lánctartozások* akkor alakulnak ki, amikor vagy már maga az építető nem fizet a vele szerződő fővállalkozónak, így az sem tud fizetni az általa igénybe vett alvállalkozóknak, akik szintén nem tudnak fizetni saját alvállalkozóiknak, vagy ugyan építető fizet, de a láncban valahol a továbbfizetés elakad, akár rögtön a fővállalkozónál (autópálya építkezések, megyeri híd esete, M5-ös bekötő út esete). Az is előfordul, hogy nincs alvállalkozói lánc, csak a fővállalkozó vesz igénybe párhuzamosan több alvállalkozót, akiket nem fizet ki. A vázoltak a fővállalkozó, alvállalkozók tönkremenetelével, a vállalkozások megszűnésével, és a munkanélküliség növekedésével jár együtt, amely az utóbbi években olyan mértéket öltött, hogy a kormányzati szinten kezdtek vele foglalkozni.

A vállalkozói díj megfizetésének elmaradása több okra is visszavezethető. Előfordul, hogy az építető, illetve a megrendelő vállalkozó eleve nem akart fizetni, vagy a beruházás alatt fogyott el a fedezete. Különösen közbeszerzéseknél fordul elő, hogy építető a szerződésalkötéskor rosszul méri fel saját igényeit, és a kivitelezés alatt folyton változtat, pótmunka<sup>7</sup> megrendelésekkel hozakodik elő, de felmerülhetnek előre nem látható és kalkulálható műszakilag szükséges munkák<sup>8</sup>, melyek ellenértékét a szerződésszerinti vállalkozói díj már nem fedezi, tartalék sincs, illetve a szigorú közbeszerzési szabályok miatt a megkötött szerződés nem módosítható, a vállalkozói díj nem növelhető. Gyakori az is, hogy a vállalkozások a versenyeztetési eljárások során a *kivitelezési munka tényleges költségei alatt kalkulálnak* a nyereség érdekében, aztán később, pótmunkának, műszakilag szükséges munkának minősítve egyes munkafázisokat, próbálnak a szerződött vállalkozói díjon felül – ami azért saját költségeiket fedezi – további díjhoz jutni, hogy abból fizessék ki alvállalkozóikat. Ha ez nem sikerül, akkor az alvállalkozók nem kapják meg díjukat.

A gyakorlatban számos trükk alakult ki arra is, hogy a fizetni nem akaró építető, vagy a megrendelő vállalkozó szándékát jogilag elleplezze (pl.: megrendelő nem működik közre az átadás-átvételi eljárásban, nem fogadja el a teljesítést, elhúzza a teljesítési igazolás kiadását, több hónapos határidővel fizet, vagy valamilyen, nehezen megítélhető szavatossági kifogással hozakodik elő, mint eltakart munkarészek<sup>9</sup>).

A jogalkotó kecseszkecsken küzdelmet folytat mindezen jelenségekkel szemben.

<sup>7</sup> Ptk. 6:244. § (2) bekezdés: A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhebbé (pótmunka).

A pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után, pótlólag megrendelt, vagy elrendelt munkátétel, újfajta megrendelői igény. Megrendelő az eredetileg, a szerződésben meghatározott munkaeredményt (műszaki tartalmat) úgy módosítja, illetve többletigényeket fogalmaz meg, amelyek többletköltséggel járnak az eredetileg kalkulált vállalkozói díjhoz képest.

<sup>8</sup> Ptk. 6:245. § (1) bekezdés: Ha a felek általányszabályban állapodtak meg, a vállalkozó a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható (műszakilag szükséges munka).

<sup>9</sup> Eltakart munkarész pl. egy tető vízszigetelése, párazárása, tetőhőszigetelés, falak hangszigetelése, földem szigetelése, alapozás, padló hő- és hangszigetelése, egyes épületszerkezetek, stb.

### III. A láncartozások elleni küzdelem közvetlen jogi eszközei

#### III. 1. A hatályon kívül helyezett jelzálogjog

Az évtizedet is lassan meghaladó harc egyik első lépéseként az Országgyűlés 59/2006. (XII. 20.) számú határozatával felkérte a Kormányt, hogy a „körbetartozások” mérséklése érdekében a szükséges törvényi szabályozás megalkotásáról szóló javaslatát legkésőbb 2007. 03. 31-ig terjessze elő. Így került sor a már hatályon kívül helyezett, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény módosítására a 2007. évi LXXVIII. törvénnyel. Az építési szerződés mint vállalkozási altípus szabályai közé beiktatták a vállalkozó díjigényét biztosító *törvényes jelzálogjogot*. A módosítás értelmében, építési szerződés esetén a vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon – díjkövetelése erejéig – jelzálogjog illette meg, amely a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jött létre.<sup>10</sup>

A módosításhoz fűzött indokolás szerint „az építési szerződés vállalkozója számára a jelzálogjog alapítását azért teszik lehetővé, hogy a szerződésből eredő követelése kielégítésére a törvény „valóban hatékony eszközt biztosítson”. A Ptk. szabályai addig csak ingó dolgok esetében biztosították a törvényes zálogjogot, ami a jelentős értékű építési beruházást végző építési vállalkozó díjkövetelése számára nem biztosított kellő fedezetet.” Az indokolás kitért arra is, hogy ezt a törvényes jelzálogjogot indokolt kötelező, eltérést nem engedő rendelkezésként megfogalmazni, hogy a szerződésben ne lehessen azt kizárni, ami a szabály megalkotásának céljával volna ellentétes, és a felek közötti erőviszonyoktól válna függővé.

Röviddel a törvénymódosítás hatálybalépését követően alkotmányossági kifogást nyújtottak be ellene. Az indítványozó arra hivatkozott, hogy az érintett, Ptk.-t módosító rendelkezés a tulajdonhoz való jogot sérti, mert annak tartalmát korlátozza. A jogkorlátozás abban áll, hogy az ingatlan tulajdonos megrendelő hozzájárulása nem szükséges a jelzálogjog alapításához, az ingatlan megterheléséhez.

Az Alkotmánybíróság (AB) a jogintézményt tehát abból a szempontból vizsgálta, hogy a törvényi megoldás a tulajdonhoz való jog alkotmányosértő korlátozását eredményezi-e.

Az AB egyik megállapítása – több, korábbi határozatára visszahivatkozva –, az volt, hogy a jelzálogjog biztosítéki célú törvényi előírása, mint az ingatlan tulajdon ilyenfajta korlátozása önmagában nem sérti a tulajdonhoz való jogot.

Hivatkozott arra is, hogy hasonló jogintézményt a német polgári törvénykönyv (Bürgerliches Gesetzbuch – BGB § 648.), és a francia Code civil (Art. 2103, 4<sup>o</sup>) is ismer. A két külföldi megoldás jobb abban, hogy a jogintézményt a jogalkotók részlete-

<sup>10</sup> „Ptk. 402. § (2) bekezdés: A vállalkozót a megrendelő tulajdonát képező, a szerződés szerinti munkák végzésére szolgáló ingatlanon – díjkövetelése erejéig – jelzálogjog illette meg, amely a szerződéskötés ténye és a vállalkozó kérelme alapján a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jön létre; az ezzel ellentétes rendelkezés semmis. Ha a megrendelő a vállalkozó díját kiegyenlítette, a vállalkozó köteles a jelzálogjog törléséhez hozzájárulni, az ennek elmulasztásából származó kárért felelős.”

sebb szabályokkal (csak a már elvégzett munka értékéig jegyezhető be a jelzálogjog, amely értéket szakértő is megerősít) dolgozták ki.

Az AB ugyanakkor azt is megvizsgálta, hogy a támadott jogszabályi megoldás tulajdonkorlátozása közérdekűnek és arányosnak tekinthető-e. A közérdekűség vizsgáján a jogintézmény nem bukott meg, de az arányosság tesztjén elvérzett, mert a közérdekből történő tulajdonkorlátozás is csak akkor alkotmányos, ha az elérni kívánt cél fontossága és az ennek érdekében okozott alapjogsérelem súlya arányban áll egymással. Az AB szerint az új jogszabályi előírás nem tartalmazott megszorító feltételeket sem az építési beruházások jellege, sem értékhatára tekintetében. Ennek következtében a felek közötti egyensúlyt megbontva egyes (az ingatlan értékéhez mérten jelentősen kisebb értékű munkákat végző) vállalkozókat kiemelten előnyös helyzetbe hozott, mert csekély mértékű munka (lakásfelújítás, vezetékszerelés) esetén is biztosította egy nagyobb értékű ingatlanra a jelzálogjog bejegyzését. A Ptk-t módosító jogszabály nem volt tekintettel arra sem, hogy a megrendelő milyen okból nem fizet, az lehet jogos ok is, mint súlyos szerződészegés. Az AB arra az eredményre jutott, hogy a differenciálás elmaradása a tulajdonhoz való jog aránytalan korlátozását eredményezi, emiatt a módosítást megsemmisítették.<sup>11</sup>

### III. 2. A fedezethiány elleni fellépés

A kormányzat e kudarctól függetlenül kereste a helyettesítő, illetve más megoldásokat. A Ptk.-val tovább nem próbálkoztak, inkább közjogi szabályokba építettek be pótlólagos magánjogi rendelkezéseket.

A *fedezethiány* megakadályozása és az alvállalkozók kifizetése céljából az Étv. 2009. október 01-től kibővült a 39/A-39/C §-okkal, illetve bevezették az *építetói fedezetkezelő jogintézményét*.<sup>12</sup> Ez utóbbi szabályanyaga a gazdasági kényszerűségek nyomása alatt az évek során szinte elkopott. Ma alkalmazására csak igen szűk körben, az Épkiv. által előírt esetben kerül sor.<sup>13</sup>

Az Étv. alapján a kivitelező az építőipari kivitelezési tevékenységet *csak akkor vállalhatja*, ha a kivitelezési szerződésben vállalt kivitelezési munkák elvégzésének a megrendelt minőségben saját költségén történő teljesítéséhez *szükséges fedezettel rendelkezik* (beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is).<sup>14</sup>

A megrendelő vállalkozók – a törvényi előírástól függetlenül – az esetek többségében nem rendelkeznek fedezettel a felvállalt munka, ezen belül az alvállalkozók díjának

<sup>11</sup> 35/2010. (III. 31.) AB határozat

<sup>12</sup> Étv. 39/B. § szerint, az építetói fedezetkezelő (Magyar Államkincstár vagy fizetési számla kezelésére jogosult pénzforgalmi szolgáltató) feladata, hogy megrendelő kötelező megbízása alapján öröködjön a beruházás fedezetén, azaz a vállalkozói díjon, illetve a vállalkozó által nyújtott biztosíték meglétén, hogy azt megrendelő ne hívja le, használja fel indokolatlanul. A fedezetkezelő vezeti a fedezetkezelői számlát, kezeli a számlán nyilvántartott összeget és kifizeti a teljesítési igazolásban megjelölt összeget a kivitelező részére.

<sup>13</sup> Épkiv. 17. § (2) bekezdése alapján, az építőipari kivitelezési tevékenység fedezete és a kivitelező által nyújtott biztosíték célhoz kötött felhasználásának biztosítása érdekében építetói fedezetkezelő működik közre b) a Kbt. hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítása esetén.

<sup>14</sup> Étv. 39/A. § (5) bekezdés

kifizetésére, azt az építtetőtől (megrendelőtől) kapott előleg biztosítja, ennek hiányában az alvállalkozók díját az általuk kapott vállalkozói díjból rendezik. Az alvállalkozók nincsenek abban a helyzetben, hogy a kivitelezési szerződések megkötésekor követeljék a megrendelő vállalkozótól a fedezet igazolását. Ha aztán a megrendelő vállalkozó mégsem fizet nekik, mert nem volt fedezete, a fizetési esélyt nem növeli, hogy szerződés-szegésen kívül hivatkozhatnak még arra, hogy megrendelő vállalkozó megsértette a közjogi törvény előírását is. Közjogi következménye az előírás megszegésének nincs.

Megjegyezzük, egyre többször kerül sor viszont büntetőeljárás megindítására a nem fizető vállalkozóval, illetve a nem fizető cég képviselőjével szemben, család bűncselekményére való hivatkozással, melyet épp a kötelezően előírt fedezet hiánya, megrendelői fizetés ellenére az alvállalkozói díj ki nem fizetése, illetve annak haszonként történő megszerzése alapoz meg.<sup>15</sup>

Az Épkiv. 2012-ben bővült ki azokkal a rendelkezésekkel, amelyek *fedezethiány esetén értesítési kötelezettséget* írnak elő. A 7. § (2) bekezdés j) pontban foglaltak alapján, *építtető köteles a fővállalkozót* az építési naplón keresztül azonnal értesíteni, ha a még el nem kezdett kivitelezési szakasz ellenértékének fedezete olyan mértékben csökkent, hogy nem elegendő a vállalkozói díj teljesítésére. Ismét egy közjogba ágyazott, de magánjogi konzekvenciák nélkül mit sem érő szabály. Van-e a fővállalkozónak magánjogi mozgástere ilyen helyzetben? Amennyiben előre gondolkodott és a szerződésben erre az esetre kikötötte, felmondhatja a szerződést, ha nem, akkor álláspontunk szerint, alkalmazható a Ptk. 6:151. § (1) bekezdés szerinti előzetes szerződésszegés passzusa. Az előzetes szerződésszegés intézményét a korábbi Ptk. a vállalkozási szerződések körében szabályozta, méghozzá azt kifejezetten a vállalkozó magatartására vonatkoztatva. Az új Ptk.-ban e jogintézmény átkerült a szerződés általános szabályai közé, mert az indokolás szerint az előre látható nyilvánvaló késedelem, illetve hibás teljesítés nem csak a vállalkozási szerződéshez, hanem bármely más szerződéshez kapcsolódhat. Az indokolás alapján előzetes szerződésszegési helyzetnek minősülhet a pénzfizetésre köteles fél oldalán például, ha nyilvánvalóvá válik, hogy a fél időközben bekövetkezett vagyoni viszonyainak megromlása, stb. miatt a vizontszolgáltatás teljesítésére nem képes. Mindezekből nem csak az következik, hogy bármely szerződés esetében alkalmazható a szabály, hanem az is, hogy mindkét szerződő fél magatartásának (a jogosultának is) következményeként. A vállalkozó gyakorolhatja tehát a késedelemből eredő jogokat, de élhet a szerződésszegés általános szabályai között található visszatartási jogával is, így kérhet biztosítékot.

Ide kapcsolódik az Épkiv. 3. § (11) bekezdése, amely szerint a megrendelő vállalkozónak haladéktalanul tájékoztatnia kell alvállalkozóit, ha a vállalkozói díját meghaladja az alvállalkozói munkák ellenértéke. Summa summárum, a megrendelő vállalkozó rosszszul kalkulált, nem lesz fedezete az alvállalkozói munkának. A következőes jogalkalmazó homloka itt ráncokba gyűrődik. Az Étv. már említett 39/A. § (5) bekezdése megköveteli a szükséges fedezetet beleértve az igénybevett alvállalkozók díjazását is. Ha ez nincs is meg, az építtető által kifizetett vállalkozói díjnak fedezni kell valamennyi mun-

<sup>15</sup> KAIBINGER TAMÁS: *Felszámolás helyett börtön*. In.: Építő Élet építőipari havilap 2009. április, 2–3. pp., lásd még: <http://www.police.hu/hirek-es-informaciok/legfrissebb-hireink/bunugyek/lezart-akta-nem-fizetett-az-pitesi-vallalkozo> (letöltés 2015. 09. 28.)

ka díját. Felmerülhetnek előre nem kalkulálható, így díjfedezettel az adott pillanatban nem rendelkező munkák, mint pótmunka, előre nem látható műszakilag szükséges munka, de ezek ellenértékét – átalánydíj esetén is – a megrendelőnek teljesítéskor ki kell fizetnie.

A jogszabály tehát bevallatja megrendelő vállalkozóval, hogy valószínűleg nem jogszerűen járt el (fedezet nélkül vállalt) és még rosszul is számolt. Alvállalkozó ilyenkor ugyanazon jogokkal élhet mint amit a fővállalkozó-építető viszonyában a fedezethiánnyal kapcsolatban leírtunk.

### *III. 3. Feltétel a fővállalkozói díj kifizetéséhez*

Az Étv. rendelkezik arról is, hogy az építetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező (Épkiv. szabályaira figyelemmel helyesen, fővállalkozó) a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott vég számla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, a közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá tartozó, 2015. november 1-jét követően megindított építési beruházásokra irányadó kifizetési szabályok alkalmazása kivételével –, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.<sup>16</sup>

Meddig terjedhet fővállalkozó igazolási kötelezettsége, hiszen kötelezettsége teljesítésében a teljes alvállalkozói lánc részt vesz? A fővállalkozó a vele közvetlen szerződéses viszonyban álló alvállalkozók felé köteles teljesíteni a vállalkozói díjat, de a vele szerződő alvállalkozók által igénybe vett alvállalkozók díjának (második, harmadik, stb. lépcsőn álló alvállalkozók) kifizetésére már nincs ráhatással, így álláspontunk szerint, a fővállalkozónak csak a vele szerződő alvállalkozók díjának kifizetését kell igazolnia.

A törvény bár nem mondja ki *expressis verbis*, valójában az építetőt terhelő kötelező előírásról van szó, arról, hogy addig nem fizetheti ki a fővállalkozó teljes díját, míg az nem igazolta felé az alvállalkozók kifizetését. A gyakorlatban, akár több eredőből is, ezt a kötelező rendelkezést senki nem tartja be. Egyrésztől építetőnek nem feltétlenül kell tudnia arról, hogy a fővállalkozó alvállalkozót vett igénybe, a kivitelezési szerződésben ugyanis csak azt kell rögzíteni az Épkiv. 3. § (2) f) alpont szerint, ha az építető alvállalkozó igénybevételehez nem járul hozzá. Ha nincs ilyen nyilatkozat, akkor fővállalkozó igénybe veheti az alvállalkozót az építető külön tájékoztatása nélkül, kivéve közbeszerzésnél a 10%-ot meghaladó részvételű alvállalkozókat.

Másrésztől, a szerződésekbe kellene beépíteni a rendelkezésnek megfelelő pénzügyi elszámolás – komoly átgondolást igénylő rendjét. Kivétel a közbeszerzés, ahol a törvény kötelező, precízen felépített, az elszámolásra és a számlázás rendjére vonatkozó rendelkezésekkel biztosítja, hogy a fővállalkozó addig ne kapja meg az őt illető vállalkozói díjat, míg alvállalkozóit ki nem fizette.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Étv. 39/A. § (6) bekezdés. „Az építetővel szerződéses viszonyban álló vállalkozó kivitelező a kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettsége maradéktalan teljesítéséről benyújtott vég számla teljes körű kiegyenlítésére csak akkor jogosult, ha a kötelezettsége teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelezők követelésének kiegyenlítését hiánytalanul igazolja, függetlenül azok fizetési határidejétől.”

<sup>17</sup> Kbt. 135. §



E körülményekre is figyelemmel kell tekintenünk az előírást megszegő építető helyzetére, amelynek igazán hűsbavágó magánjogi relevanciája akkor van, ha a fővállalkozó – kifizetése ellenére – nem teljesít az alvállalkozónak.<sup>18</sup> És itt érdemes megállni néhány gondolat erejéig. Hivatkozhat-e alvállalkozó építetővel szemben szerződésen kívüli károkozásra, hiszen építető a jogszabály kötelező előírását figyelmen kívül hagyva, magatartásával hozzájárult az alvállalkozót ért hátrány kialakulásához? Ha építető betartja az Étv. előírását, azaz jogszerűen jár el, akkor fővállalkozónak ki kellett volna fizetnie az alvállalkozót. Ugyanakkor építető csak közvetve okozta a hátrányt, magatartásával növelve annak esélyét, hogy a fővállalkozó ne teljesítse szerződési kötelezettségét. Nem épp klasszikus kárfelelősségi kötelem.<sup>19</sup> Ha építető kártérítés jogcímén fizet alvállalkozónak, kétszer fizet. Egyszer a szerződésszerűen kifizetett fővállalkozói díjba belefoglalva, majd másodszor kártérítésként. Az így gazdagodott fővállalkozótól építető visszakövetelheti-e a kártérítés összegét és milyen jogcímen; jogalap nélküli gazdagodás, vagy szerződésen kívüli károkozás jogcímen, vagy netán mindkettő?<sup>20</sup>

Önkéntelenül adódik a költői kérdés, vajon a jogalkotó így akarta-e, erre gondolt-e, mikor a szabályt megalkotta?<sup>21</sup>

Kritikai észrevétel a törvényi előírással szemben, nem foglalkozik azzal, ha fővállalkozó azért nem fizetett, mert alvállalkozója nem szerződésszerűen teljesített. Igazságtalan lenne, ha ilyenkor ő sem kaphatná meg vállalkozói díját, mert nem igazolja az alvállalkozó kifizetését.

### III. 4. Tartalékkeret intézménye

A közbeszerzés hatálya alá tartozó kivitelezés során felmerülő pótmunka és előre nem látható műszakilag szükséges munka vállalkozói díjának fedezetére került bevezetésre a *tartalékkeret intézménye*, mely először a *közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvényben (Kbt.)* jelent meg, majd 2013-tól az Épkiv.-ben. Az *építési beruházások valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (Épber.) 20. §-a* rendelkezik a tartalékkeretre vonatkozó részletszabályokról. A tartalékkeret kizáró-

<sup>18</sup> Ebben az összefüggésben nem merülhet fel az az eset, ha a fővállalkozó azért nem fizetett, mert hibás volt az alvállalkozó teljesítése, ugyanis, ha elfogadta az alvállalkozói teljesítést, akkor legfeljebb részösszeget nem kell kifizetnie, ha pedig megtagadta a teljesítés elfogadását, emiatt nem fizet, az olyan mértékű hiba, hogy ő maga sem tud építető felé hibátlanul teljesíteni, nem tud készre jelenteni.

<sup>19</sup> Lásd erről: UJVÁRINÉ ANTAL EDIT: Felelősségtan. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2014. és LANDI BALÁZS: A jogellenesség, mint a deliktuális felelősség tényálláselemének jelentősége és jelentés-változásai Grosschmid Béni, Zachár Gyula és Kolosváry Bálint elméleti írásaiban. CSEHI ZOLTÁN et al. (szerk.) *Lex Caelestra et Praxis*. Ünnepi kötet Lábady Tamás 70. születésnapja alkalmából Pázmány Press, Budapest, 2014. 157–185 pp., mint kortárs összefoglaló műveket.

<sup>20</sup> Lásd: MENYHÁRD ATTILA: *Kártérítés, prevenció és jogalap nélküli gazdagodás*. CSEHI ZOLTÁN et al. (szerk.) *Lex Caelestra et Praxis*. Ünnepi kötet Lábady Tamás 70. születésnapja alkalmából Pázmány Press Budapest, 2014. 199–200 pp.

<sup>21</sup> S csak bízhatunk benne, hogy a jogalkotói válasz nem úgy szól, mint az Arany Jánosnak tulajdonított, művét elemző kritikus írására reagáló, mondás: „Gondolta a fene”

lag az építési beruházás teljesítéséhez, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel, beleértve a pótmunkákat is, értéke nem haladhatja meg a szerződésben foglalt teljes ellenszolgáltatás 10%-át. Valójában arról van szó, hogy a Kbt. hatálya alá tartozó építési beruházás megvalósítására irányuló szerződés esetén, ha az tartalékkeretet is tartalmaz, az ajánlatba foglalt vállalkozói díj a tartalékkeret összegével növelt mértékű. Ugyanakkor alapelv, hogy csak a tartalékkeret összegével csökkentett vállalkozói díj kerülhet kifizetésre, kivéve, ha sor kerül pótmunkára vagy előre nem látható műszaki szükségességből felmerült munkára, mert ezek többletvállalkozói díját a tartalékkeret terhére fizetik ki, így nem kell a közbeszerzési szerződést módosítani.

### III. 5. Építési munkaterület birtokban tartása

*A lánctartozás megakadályozását elősegítő intézkedésekről szóló 1593/2012. (XII. 17.) Korm. határozat* 3. pontja arra kérte fel az illetékes minisztereket, hogy dolgozzanak ki olyan javaslatot, amely az építési munkaterület építető birtokába adásának korlátozásával elősegítheti a vállalkozó jogos követelésének kiegyenlítését. Az elképzelésnek megfelelő szabályozás alapja az Épkiv.-be került beépítésre. Az eredményes műszaki átadás-átvételi eljárást követi a mű és az építési munkaterület átadása. Az építési munkaterület átadásának egyik, Épkiv. szerinti feltétele a fővállalkozó kifizetése, ennek hiányában a fővállalkozónak nem kell átadni az építési munkaterületet. 2013. április 19-ét követően hatályos rendelkezések alapján építető csak akkor kérheti meg, illetve kaphatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az építési munkaterületet részére építési naplóban igazoltan átadta a fővállalkozó.<sup>22</sup> Ez azt jelenti, hogy ameddig a vállalkozó igazolhatóan vissza nem adja a munkaterületet, aminek feltétele a vállalkozói díj kifizetése, addig az építető nem veheti birtokba és használatba az ingatlant.

### III. 6. Nem fizetési jelzés, kamarai szankciók

Az Étv.-be és az Épkiv.-be új szankciókat vezettek be 2013. áprilisától. A fővállalkozó, a megrendelő vállalkozó nem fizetése esetén, ha azt jogerős ítélet állapítja meg, a bíróságok ún. *marasztalási jelzést* küldenek az illetékes miniszter által működtetett *Országos Építésügyi Nyilvántartásnak*, amin keresztül a nyilvántartó területi kereskedelmi és iparkamara is értesítést kap.<sup>23</sup> A ki nem fizetett alvállalkozó közvetlenül is élhet ún. *nem fizetési jelzéssel* a kamara felé, ha a tartozást megfelelően igazolni tudja. A kamara először fizetésre szólít fel, eredménytelenség esetén legfeljebb 6 hónap időtartamra megtiltja a kivitelezési tevékenység folytatását. Ha ez sem segít, a „nemfizetőt” törli a névjegyzékből, amivel megszűnik annak kivitelezési jogosultsága.

<sup>22</sup> Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 39. § (4) bekezdés

<sup>23</sup> Étv. 58.§ (11)–(13) bekezdések

### III. 7. Kézizálogjog

Az új Ptk. sem csempészte vissza a vállalkozót illető törvényes jelzálogjog intézményét, de továbbra is fenntartja a vállalkozási szerződések általános szabályai között a vállalkozót illető *törvényes zálogjogot* (kézizálog).

A Ptk. 6:246. § szerint, a vállalkozót a vállalkozói díj és a költségek biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek.

A vállalkozással együtt járhat, hogy a megrendelő bizonyos vagyontárgyai a vállalkozó birtokába kerülnek, javítandó dolgok, szolgáltatott anyag, stb. Ez lehetőséget nyújt arra, hogy a vállalkozó a vállalkozói díj meg nem fizetése esetén biztosítékot kapjon díjkövetelése erejéig törvényes zálogjog formájában. A törvényes zálogjog csak azon vagyontárgyakra terjed ki, melyek a megrendelő tulajdonát képező vagyontárgyak és azok az érintett vállalkozási szerződés következtében, azzal összefüggésben kerültek a vállalkozó birtokába.

A zálogjog csak a vállalkozó birtokában lévő vagyontárgyakra vonatkozik, nem terjed ki azokra, melyeket a vállalkozó már kiadott a megrendelőnek, nem követelheti azokat vissza.

Ugyanígy nem terjed ki azon vagyontárgyakra, amelyeket vállalkozó beépített a megrendelő ingatlanába (pl.: megrendelő által vásárolt, asztalosnál lévő beépíthető konyhagépek, amelyeket az elkészített konyhabútorral együtt beépített a konyhába). Ennek oka egyrészt, hogy már nincs a birtokában, másrészt mert az a fő dolog alkotórészévé vált.

Ingatlanra nem terjed ki a törvényes zálogjog, mert azon csak jelzálogjog alapítható, amelynek a feltétele az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés, az ingatlan birtokban tartása nem jogosít jelzálogjogra.

A magyar bírói gyakorlat szerint a vállalkozó törvényes zálogjoga akkor is fennáll a vállalkozási szerződés következtében birtokába került ingóságokra (pl. a tisztítóban hagyott öltöny, a cipésznél megsarkalt cipő, autószerelő által megjavított autó, stb.), ha azok értéke meghaladja a vállalkozót illető vállalkozói díj összegét.

A törvényes zálogjog nem csak a szerződés tárgyát képező dolgokra, hanem a megrendelő által átadott munkaeszközökre, anyagokra, stb. is kiterjed.

Kitérünk még arra is, hogy más jogvisztonnyal, pl. más szerződéssel (letét, másik vállalkozási szerződés) összefüggésben a vállalkozóhoz került vagyontárgyakra az érintett, konkrét vállalkozási szerződésből fakadó díjkövetelést biztosító törvényes zálogjog nem vonatkozik.

#### IV. Lánctartozások elleni küzdelem közvetett eszközei

##### IV. 1. A szerződés írásba foglalásának és kötelező tartalmi elemeinek meghatározása

Látszólag nem a lánctartozások elleni küzdelemhez tartozik, ugyanakkor közvetett módon kapcsolódik hozzá a kötelező írásbeliség és kötelező tartalmi előírás követelménye. Az Épkiv. 3. § (2) bekezdése kimerítően sorolja mit kell a feleknek a szerződésbe belefoglalni, a (3) bekezdés további tartalmi követelményeket határoz meg az alvállalkozói szerződésre vonatkozóan. Ez az előírás hivatott biztosítani, hogy a felek a szerződés teljesítését érintő olyan részletekben megállapodjanak, mint a vállalkozó díja, pontos teljesítési határidő, fizetési határidő, fizetés módja, elszámolás rendje, stb.

Az írásba foglalás előnye a kétségtelen bizonyíthatóság, ugyanakkor – érdekes módon – nem feltétlenül ösztönöz a szerződés betartására.<sup>24</sup> A tartalmi szabályozás hátránya, hogy túllőve a célon, olyan terjengős előírást alkalmaz, amit épp ezért nem szoktak betartani, illetve egyes kívánalmakat egyszerűen nem is értik a vállalkozók.

##### IV. 2. Minimális rezsiorádj előírása

A lánctartozások kialakulásában szerepet játszik az is, hogy a piaci versenyhelyzetben a fővállalkozók olyan alacsony áron vállalják a munkát, ami nem fedezi a ráfordításokat. Természetesen ez nem náluk, hanem alvállalkozóiknál csapódik, akik emiatt be nem jelentett (fekete munkaerő), vagy nem szakképzett munkaerővel dolgoztatnak. A kormány ezért előírta az *építőipari minimális rezsiorádj*<sup>25</sup> meghatározását az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján. Az adott évre érvényes minimális építőipari rezsiorádj mértékét az építésügyért felelős miniszter rendeletével hirdetik ki. Ennek használata nem kötelező, viszont a közbeszerzési eljárásokban számon kérhető. Az Épber. előírja, hogy amennyiben értékelési szempont a rezsiorádj mértéke, aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, és köteles az ajánlatkérő indokolást kérni, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsiorádj alacsonyabb a miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsiorádj mértékénél.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> A formakényszer szerződés teljesítésére gyakorolt hatásáról ír SZALAI ÁKOS: *A magyar szerződési jog gazdasági elemzése* c. könyvében. L' Harmattan Kiadó, 2013. 356-360. ([http://lawecon-hu.org/images/PTK-konf/Szalai\\_-\\_A\\_magyar\\_szerzodesi\\_jog\\_gazdasagi\\_elemeze.pdf](http://lawecon-hu.org/images/PTK-konf/Szalai_-_A_magyar_szerzodesi_jog_gazdasagi_elemeze.pdf))

<sup>25</sup> Épkiv. 2.§ h) alpont: *építőipari rezsiorádj* a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez szükséges, egy aktív munkaórára vetített – a kivitelező tényköltései alapján számított vagy tervezett – összes költsége. Az építőipari rezsiorádj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempórába, beüzemelési szolgáltatási díját. Az építőipari rezsiorádj számítási alapját az Építőipari Ágazati Kollektív Szerződésben évente meghatározott Ágazati Bértarifa Megállapodásban szereplő minimális szakmunkás alappér alapján kiszámított, szakmai ajánlásban rögzített órabér és a jogszabályokban meghatározott közterhek képezik. Az építőipari rezsiorádj tartalmazza a személyi jellegű költségeket, az ellátási költségeket, a fizikai dolgozók rezsij jellegű költségeit, az irányítási és az ügyviteli költségeket.

<sup>26</sup> Épber. 25. §

Az aránytalanul alacsony árnak minősíti az Épkiv. is, ha a vállalkozó kivitelező által alkalmazott rezsiorádj alacsonyabb a minimálisan előírt építőipari rezsiorádj mértékénél.<sup>27</sup>

#### IV. 3. Átadás-átvételi eljárás és a hozzá kapcsolódó határidők szabályozása

Az új Ptk. a teljesítéshez kapcsolódó ún. *átadás-átvételi eljárást* átemelte az építési szerződésből az általános szabályok közé. 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.<sup>28</sup>

A kivitelezési szerződések körében gyakori, hogy megrendelő indokolatlanul elhúzza az átadás-átvételi eljárás időtartamát, kitolva ezzel a vállalkozói díj fizetésének alapjául szolgáló teljesítési igazolás kiadásának időpontját, vagy egyszerűen nem vesz részt az eljárásban.

A Ptk. meghatározása szerint az átadás-átvétel időtartama harminc nap. Amennyiben a szerződés indokolatlanul tér el a vállalkozó hátrányára az átadás-átvétel időtartamára vonatkozó ezen rendelkezéstől, úgy azt a vállalkozó megtámadhatja.<sup>29</sup> A törvény idézett rendelkezése a kereskedelmi ügyletekhez kapcsolódó késedelmes fizetések elleni fellépésről szóló 2011/7/EU irányelv 3. cikk (4) bekezdésének és a 4. cikk (5) bekezdésének való megfelelést szolgálja, annak érdekében, hogy teljesüljön az irányelvnek az átadás-átvételi eljárás keretében történő teljesítés határidejére vonatkozó előírása.

A 3. cikk (4) bekezdés szerint, amennyiben az áruk vagy a szolgáltatások szerződésszerű teljesítését átvételi vagy ellenőrző eljárással kell megállapítani, a tagállamoknak biztosítani kell, hogy ezen eljárás időtartama ne haladja meg a 30 naptári napot kivéve, ha a szerződésben kifejezetten másként állapodtak meg, és ez nem súlyosan hátrányos a hitelezővel (díjra jogosulttal) szemben. A Kbt. 135. § (2) bekezdése külön rendelkezést tartalmaz a közbeszerzés hatálya alá tartozó kivitelezési szerződések vonatkozásában azt illetően, mennyi időn belül kell az átadás-átvételi eljárást megkezdeni.

A kivitelezési tevékenység befejezésekor követendő átadás-átvételi eljárás részlet-szabályait az Épkiv. tartalmazza<sup>30</sup>, amely *műszaki átadás-átvételi eljárásnak*<sup>31</sup> nevezi azt. Az eljárás megkezdését a fővállalkozó kezdeményezi az elektronikus építési naplón<sup>32</sup> keresztül építetónél, a kezdő időpont megjelölésével együtt, mikor készre jelent.

<sup>27</sup> Épkiv. 3. § (6) bekezdés

<sup>28</sup> Ptk. 6:247. § (1) bekezdés

<sup>29</sup> Ptk. 6:247. § (2) bekezdés

<sup>30</sup> Épkiv. 31. §–33. §§.

<sup>31</sup> A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti építési 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.

<sup>32</sup> Étv. 2. § 19. alpont: *Építési napló*: az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésétől annak befejezéséig vezetett, hatósági és bírósági eljárásban felhasználható, a szerződés tárgya szerinti építőipari kivitelezési tevékenység jellemzőit – kormányrendeletben meghatározott módon – tartalmazó dokumentum.

Építető hívja össze az elektronikus építési naplóba tett bejegyzéssel az illetékes építés-felügyeleti hatóságot, a fővállalkozó kivitelezőt és egyéb érdekeltet.

A Ptk. és az Épkiv. kettőse igyekszik tehát mind az átadás-átvételi eljárás kitűzését, mind lebonyolítása időtartamát kordában tartani. Előfordul, rosszhiszemű építetői magatartás a kitűzött eljárástól való távolmaradás vagy az eljárás indokolatlan elhúzása. A Ptk. hiába határozza meg, hogy legfeljebb 30 nap lehet – kivéve, ha a felek ettől jogszerűen eltértek – az átadás-átvételi eljárás időtartama, ha nem rendel jogkövetkezményt ahhoz, ha a megrendelő indokolatlanul mégis elhúzza azt. A Ptk. csak arra reagál, ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a joggyakorlat eredményeit felhasználva (*GKT 92/1973., BDT 2006. 1324*) építi be a törvényszövegbe, hogy ekkor a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel, illetve használatbavétel alapján is beállnak.<sup>33</sup>

#### *IV. 4. A teljesítési igazolás kiadásával és hibás teljesítés kezelésével kapcsolatos előírások*

A műszaki átadás-átvételi eljárásról elektronikus jegyzőkönyvet kell készíteni, és ha vannak, abban meg kell jelölni a megrendelő szavatossági kifogásait és igényeit. Hibátlan teljesítés esetén, vagy a hibák, hiányosságok kijavítását, pótlását követően kerülhet sor a *teljesítésigazolás* kiadására. A megrendelő a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékét fizeti ki a fővállalkozó kivitelezőnek. Ebben a szakaszban visszaélészerű megrendelői magatartások a teljesítés elfogadásának indokolatlan elutasítása, illetve a teljesítési igazolás kiadásának elhúzása, mindkettő a vállalkozói díj kifizetésének elnyújtását célozza.

Az átvétel megtagadása a megrendelő részéről nem lehet önkényes, a Ptk. szerint nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetészerű használatot<sup>34</sup>. A mű létrehozatala után végzett javítások természetes velejárója, hogy kényelmetlenséget, a használatban fennakadást okoznak, a teljesítés időpontját illetően azonban csak azoknak van jelentősége, amelyek a létesítmény rendeltetészerű használatát oly mértékben akadályozzák, hogy ezzel a mű használatát, például a létesítmény működését lehetetlenné teszik.

Természetesen az itt részletezett szabályokra figyelemmel történik az átadás-átvételi eljárás a fővállalkozó-alvállalkozó között is.

A gyakorlatban mind többször fordul elő, hogy megrendelők (fővállalkozók) kitalált hibákra hivatkozva tagadják meg az átvételt azért, hogy késleltessék a teljesítési igazolás kiadását. Emiatt rendelkezett a törvényalkotó az ún. *Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (TSZSZ)* felállításáról az *építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvényben*.

A TSZSZ építészeti-műszaki tervezési, építési, kivitelezési szerződés teljesítéséből eredő, vitás kérdésekben ad szakvéleményt a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy

<sup>33</sup> Ptk. 6:247. § (4) bekezdés

<sup>34</sup> Ptk. 6:247. § (3) bekezdés

az alvállalkozó megbízása alapján. A szakvéleményt akkor adja, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, ha a teljesítésigazolás kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg. A TSZSZ eljárását a 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet rendezi részleteiben.

A vállalkozói díj kifizetésének előfeltétele, hogy a teljesítési igazolást az építető a fővállalkozónak, illetve a fővállalkozó és a további megrendelő vállalkozók alvállalkozóiknak kiállítsák, amit szintén határidőhöz köt a szakkormányrendelet. Építető helyett annak felhatalmazása alapján műszaki ellenőre is kiállíthatja a teljesítési igazolást.

Az Épkiv. a kivitelezési tevékenység résztvevőinek teendőit külön-külön szabályozza, ami ismétlésekhez vezet, illetve növeli a hibalehetőségeket. Így a 7. § (2) i) pont az építető esetében – helytelenül – a vállalkozó készrejelentésétől és nem az átadás-átvételi eljárás lezárásától számított 15 napon belül írja elő a teljesítési igazolás kibocsátását, míg a helyette eljáró műszaki ellenőr vonatkozásában a 16. § (3) oa) alpontban „ha szerződés vagy jogszabály átadás-átvételi eljárást határoz meg, ennek lezárásától számított, szerződésben meghatározott, de legfeljebb tizenöt munkanapon belül.”

Az alvállalkozók felé a 13. § (3) mb) alpont szerint a megrendelő vállalkozó felelős műszaki vezetője állítja ki a teljesítési igazolást az átvételt követő 15 napon belül.

#### *IV. 5. A vállalkozói díj kifizetésének határideje*

A vállalkozói díj teljesítésére is szigorú határidőt szab az Épkiv., azt a számla kézhezvételének napját követő 30 napon belül kell kifizetni a fővállalkozó kivitelezőnek,<sup>35</sup> az alvállalkozók felé teljesítendő díj fizetési határidejét azonban nem szabályozza. Ennek oka, hogy az Étv. tartalmaz idevágó rendelkezést a 39/A. § (6) bekezdésben: „... A kivitelezési szerződés teljesítésében részt vevő alvállalkozó kivitelező kivitelezési szerződésében rögzített fizetési határideje nem haladhatja meg az építető és a vállalkozó kivitelező (helyesen fővállalkozó) által megkötött kivitelezési szerződésben meghatározott fizetési határidejét.”

A közjogi szabályok kógens jellegéből fakad, hogy nem megengedett az eltérés, azaz a fizetési határidő legfeljebb 30 nap lehet, az ettől hosszabb határidők kikötése jogszabályba ütközik, semmis. Természetesen a fizetés feltétele a jogszabálynak és a szerződésnek maradéktalanul megfelelő számla kiállítása, valamint eljuttatása építető, megrendelő vállalkozó részére.

#### *V. Összegzés*

Jelen tanulmány, címétől vezérelve, igyekezett összegyűjteni, és összefüggéseiben megmutatni a láncartozások elleni küzdelem jogalkotási eredményeit, hogy egésszé nőhessenek össze a részek.

Értékelve a bemutatott rendelkezéseket megállapíthatjuk, hogy a láncartozások el-

---

<sup>35</sup> Épkiv. 32. § (9) bekezdés

len a jogalkotó aktívan küzd.<sup>36</sup> Harcának eszköze – épp a gyors reagálások szükségessége miatt is – nem a magánjogi kódex, hanem az elsősorban közjogi természetű jogszabályok. A szabályozás sajnos széttagolt, többszintű és nem összehangolt. A közjogi jogszabályokba foglalt, nem magánjogászok közreműködésével kimunkált, de magánjogi színezetű rendelkezések hátulütője, hogy nehezen vagy kétségek között illeszkednek a Ptk. szisztémájába, ugyanakkor közjogi következményeik nincsenek.

Sajnáljuk a kivitelező vállalkozó díjigényét biztosító jelzálogjog kiűzését a magyar Ptk.-ból, amely egymagában alkalmas volt a fedezethiány és az egyéb okból felmerült nem fizetés elleni védelemre, emellett tágabb tárgykörben nyújtott biztosítékot, mint a munkaterület birtokban tartásának joga, ami csak azon vállalkozóknak biztosíték, akik olyan munkát végeznek, amelyhez a teljes munkaterületet megkapják.

Megemlíjtjük, hogy a már emlegetett Német Polgári Törvénykönyv a törvényes jelzálogjogot is meghaladva, törvénymódosítás eredményeként biztosítja, hogy a vállalkozó megrendelőtől fedezeti biztosítékot kérjen meghatározott esetben a vállalkozói díj megfizetése érdekében, például kezesség formájában (BGB § 648a).

Megoldásnak tartanánk a kötelezően előírt okmányos meghitelezés (akkreditív) bevezetését is, amely ellen leginkább azzal érvelnek, hogy drága fizetési módozat, de biztosan nem annyira drága, mint a fedezethiány elleni defenzíva, a csalások miatti nyomozás, a megindult számtalan felszámolás költsége. Csak sejtjük, hogy mellőzésének más okai is lehetnek.

JUDIT BARTA

## DIE POSITIVRECHTLICHE ERGEBNISSE DER BEKÄMPFUNG GEGEN DIE VERKETTUNG DER SCHULDEN IM KREIS DER BAUAUSFÜHRUNGSVERTRÄGE

(Zusammenfassung)

In Ungarn berührte die Wirtschaftskrise die Bauindustrie stark, deshalb gibt es zahlreiche nachteilige Folgen. Eine von diesen Folgen ist die sogenannte „Kettenschuldigkeit“. (Das bedeutet auf Ungarisch, dass die Unternehmer einander schulden.) Im Fall von komplexen Bauinvestitionen schließt der Besteller den Bauvertrag mit einem Unternehmer (Generalunternehmer) ab, der dann weitere Unternehmer in Anspruch nimmt (Subunternehmer). Die Subunternehmer können auch einen Teil der Arbeit weiteren Subunternehmern weitergeben, so entstehen die

<sup>36</sup> Ennek egyik kézzelfogható eredménye, hogy a 2009-től fokozatosan bevezetett kogens jogszabályi előírásoknak köszönhetően, nem a vitatható jó erkölcsbe ütközés miatt semmis az olyan kivitelezési szerződésbe foglalt kikötés, mely szerint az alvállalkozó a vállalkozói díjat akkor kapja meg, ha megrendelő (építető) fővállalkozót kifizette, hanem egyértelmű, konkrét jogszabályi előírásokba ütközés miatt. Lásd: BH2015. 302.



---

Unternehmensketten. Zahlt der Generalunternehmer, oder ein anderer Unternehmer in der Kette nicht, bekommen die in der Kette unter ihm stehenden Unternehmer ihre Vergütung nicht und gehen pleite.

Die Kettenschuldigkeiten bringen ernsthafte wirtschaftliche, soziale Folgen mit, deshalb kämpft man für ihre Verhütung auf regierungsseitiger Ebene. Die Studie sammelt und stellt die auseinandergejagten privatrechtlichen Ergebnisse dieser Bekämpfung vor.