
A gondossági kötelem megszegésének és a kárfelelősségnek a jogi problematikája a kivitelezés ellenőrzése körében

Barta Judit*

Az építmények, köztük az épületek megfelelő színvonalú (biztonság, esztétika, fenntarthatóság, stb.) kivitelezésének biztosítása komplex feladat, irányítást, továbbá ellenőrzést végző szakemberek és az építésügyi hatóságok munkája is szükséges hozzá. Az építőipari kivitelezések megrendelői oldalán, a jogszabályváltozások következtében tehát több ellenőrzést végző szakember jelenik meg, a műszaki ellenőr(ök) és a tervezői művezető. A jelen tanulmány elsőként ismerteti és elhatárolja egymástól a műszaki ellenőri tevékenységet és a tervezői művezetői tevékenységet, majd röviden foglalkozik a gondossági kötelem megszegésével, és az ebből fakadó kárért való felelősség kérdésével.

Kulcsszavak: megbízási szerződés, műszaki ellenőrzés, tervezői művezetés, gondossági kötelem, szerződésszegés

Legal issues concerning breach of duty of care and liability for damages in the context of construction supervision

Ensuring that structures, including buildings, are constructed to an appropriate standard (safety, aesthetics, sustainability, etc.) is a complex task that requires the work of professionals who perform management and inspection tasks, as well as the building authorities. On the client side of construction projects, there are several professionals who perform inspections, including the technical inspector and the design supervisor. This study describes and distinguishes between the activities of technical inspectors and design supervisors, then briefly discusses breaches of the duty of care and the problems associated with them, as well as the issue of liability for damages caused by breach of contract.

Keywords: contract of mandate, technical inspection, design supervision, duty of care, breach of contract

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2025.3.92>

1. Bevezető

Az épületek, építmények a minket körülvevő, életünket meghatározó épített környezet részei, ezért minőségük, esztétikai megjelenésük nemzetgazdasági,

* Tanszékvezető egyetemi tanár, Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Intézet, Kereskedelmi Jogi Tanszék; egyetemi tanár, Nemzeti Közszo szolgálati Egyetem, Államtudományi-és Nemzetközi Tanulmányok Kar Civilisztikai Tanszék.

társadalmi, kulturális szempontból is jelentőséggel bír. Az építmények¹, köztük az épületek² megfelelő színvonalú (biztonság, esztétika, fenntarthatóság, stb.) kivitelezésének biztosítása komplex feladat, irányítást, továbbá ellenőrzést végző szakemberek és az építésügyi hatóságok munkája is szükséges hozzá. A 2024. október 1-től hatályba lépő magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) az épületek minősége mellett, azok esztétikai megjelenésére is nagy hangsúlyt helyez, amit többek között, a kötelező tervezői művezetés bevezetésével is biztosítani kíván.

Az építőipari kivitelezések megrendelői oldalán, a jogszabályváltozások következtében tehát több ellenőrzést végző szakember jelenik meg, a műszaki ellenőr(ök) és a tervezői művezető. Az építőipari kivitelezéssel összefüggő építmény, illetve épülethibák esetében így több szakember tevékenységét kell elhatárolni, megítélni és értékelni.

A jelen tanulmány szerzője, építész kamarai titkárként is látva a gyakorlatban felmerülő idevágó problémákat, elsőként ismerteti és elhatárolja egymástól a műszaki ellenőri tevékenységet (kifejezetten az épülethibákra koncentrálva és nem általában), illetve a tervezői művezetői tevékenységet, majd röviden foglalkozik a gondossági kötelem megszegésével, és az ebből fakadó, ugyanakkor speciális, az ellenőrzésre irányuló tevékenységgel okozott kárért való felelősség kérdésével.

2. Az építőipari beruházás és kivitelezés két érdekköre, a műszaki ellenőr és a felelős műszaki vezető elhatárolása

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (Épkiv.) 6. §-a sorolja fel az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevőit, köztük a műszaki ellenőrt és a tervezői művezetőt.³

Az építőipari beruházás szereplői két érdekkörre oszlanak, az építtető érdek körére és az építőipari kivitelező vállalkozó érdek körére (e két érdekkör olykor egybeeshet, amikor az építtető maga a kivitelező is. Az építtető a kivitelezési szerződés megrendelője, a Ptk. szerint a megrendelő. Az építtető megbízottja az építési műszaki ellenőr és a tervezői művezető.

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet (Szakgyr.) határozza meg az egyes

¹ Méptv. 16. § 34. pont szerint *építmény*: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi 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;

² Méptv. 16. § 42. pont szerint *az épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;

³ Épkiv. 6. § Az építtető, a tervező, a vállalkozó kivitelező, a felelős műszaki vezető, a tervezői művezető, az építési műszaki ellenőr, az építtetői fedezetkezelő, a beruházásleboncoló, a tervellenőr, a költségszakértő, valamint a biztonsági és egészségvédelmi koordinátor (a továbbiakban együtt: az építőipari kivitelezési tevékenység résztvevői) kötelesek együttműködni a kivitelezési folyamatok megvalósítása érdekében.

műszaki ellenőri szakterületeket, úgymint általános építményekre vonatkozó műszaki ellenőrzés, szakági műszaki ellenőrzés, ezen belül mélyépítési szakterület, építménygépezési szakterület, építményvillamossági szakterület, valamint a sajátos építményfajták műszaki ellenőrzése (közlekedési építmények, hírközlési építmények, távközlési építmények, vízgazdálkodási építmények, bányászati építmények, távhővezetékek, stb.). Ennek megfelelően egy adott építmény tekintetében több műszaki ellenőr is tevékenykedhet, a felelősség megállapításakor tisztázni szükséges, hogy kinek, mi volt a műszaki ellenőri kompetenciája.

A *kivitelező vállalkozó* tevékenysége az építmény, építményrész, épület, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munkát jelenti. Az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát a *felelős műszaki vezető* irányítja, ő a kivitelező szakmai hozzáértője, aki alkalmazottként, vagy megbízottként jár el.⁴ Építőipari kivitelezési tevékenységet a vállalkozó kivitelező akkor vállalhat, ha a vállalt kivitelezői tevékenység végzésében közvetlenül részt vesz, és megfelelő jogosultsággal rendelkező felelős műszaki vezetője van.⁵

A gyakorlatban sajnos még mindig előfordul, hogy a kivitelező nem rendelkezik felelős műszaki vezetővel, emiatt az építtető próbál – többnyire utólag – felelős műszaki vezetőt szerezni, hogy valahogy legalizálja a kivitelezést, és maradéktalanul teljesüljenek a használatba vétel feltételei. Előfordult olyan is, hogy a kivitelező az átalánydíj során alulkalkulált, rávette ezért az építtetőt, hogy a felelős műszaki vezető díját fizesse, emiatt a megbízási szerződést is az építtető kötötte. Ezek az esetek súlyos jogszabálysértések a kivitelező részéről, és a felelős műszaki vezető részéről is, függetlenül attól, hogy egyébként az építtetőn kívánt segíteni. Emiatt fordulhat elő, hogy egy jogvitában először azt kell tisztázni, az érintett személy vajon felelős műszaki vezetőként, vagy műszaki ellenőrként járt-e el, azaz ténylegesen mi volt feladata.⁶

3. A műszaki ellenőri tevékenység

A műszaki ellenőri tevékenység az építőipari kivitelezési tevékenység megrendelőt védő szakmai kontrollja. A műszaki ellenőrre vonatkozó tételes jogi szabályozás ugyancsak hányatott utat járt be, hogy aztán jelentőségét felismerve és elismerve, tartósan megmaradjon. A műszaki ellenőrzést a beruházások és felújítások rendjéről szóló 45/1961. (XII. 9.) Korm. rendelet és végrehajtási rendelete (1/1961. (XII. 9.) OT-PM-ÉM együttes rendelet) honosította meg, a 28. § (1) bekezdés szerint, az építési szerződés alapján a kivitelező köteles a szerződésben meghatározott építőipari munkákat az előírt minőségben elvégezni, határidőben átadni, *az építtető pedig a munkát műszaki ellenőre útján folyamatosan ellenőrizni*, a munkát átvenni

⁴ Épkiv. 13. § (1) bekezdés

⁵ Épkiv. 12. § (1) bekezdés

⁶ Lásd Fővárosi Ítéletábra Pf. 20.299/2018/6. előzmény: Budapest Környéki Törvényszék P. 21.231/2016/28.

és az ellenértéket megfizetni. Ezt követően szélesedett a műszaki ellenőrzés alkalmazási köre (magánépítkezések), intézménye folyamatosan létezett.

A Méptv. 70. § (4) bekezdése szerint, az építtető feladatainak ellátására, helyszíni képviselőjeként az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező építési műszaki ellenőr tevékenységét *igénybe veheti*. A Méptv. 189. § (1) bekezdése szerint az építtető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység jellegének megfelelő – kormányrendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező – építési műszaki ellenőrt bízhat meg. Jogszabály az építési műszaki ellenőr alkalmazását kötelezővé teheti. Az Épkiv. 16. § (1) bekezdése határozza meg azokat az esetköröket, amikor kötelező műszaki ellenőrt igénybe venni.

A Méptv. 70. § (5) bekezdés szerint, az építési műszaki ellenőri tevékenység a Méptv.-ben, kormányrendeletben meghatározott feladatok ellátása.

Az építési műszaki ellenőr az építtető helyszíni képviselőjeként az építőipari kivitelezési tevékenység *teljes folyamatában* elősegíti és ellenőrzi a vonatkozó jogszabályok, hatósági előírások, szabványok, szerződések és a kivitelezési dokumentáció betartását.⁷ Itt meg kell jegyezni, hogy nem általában ellenőrzi a jogszabályok, hatósági előírások betartását, hanem csak az építtető helyszíni képviselőjeként, tehát az építtető érdekkörébe tartozó kérdésekben és a Méptv., illetve Épkiv. által kijelölt feladatkörben.

A Méptv. 66. § (2) bekezdés h) pontja szerint az *építtető felel* az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért. Ez csak akkor áll fenn, ha a műszaki ellenőrzés kötelező. A Ptk.⁸ valamint a Méptv., 70. § (4)⁹ és 189. § (1) bekezdése szerint, az ellenőrzés jog, amihez műszaki ellenőr vehető igénybe. Ki kell emelni, hogy nem mindenre kiterjedő ellenőrzésről van szó, hanem csak a saját érdekkörébe tartozó kérdésekről, pl. a kivitelezés megfelel-e a megkötött kivitelezési szerződésnek, az átadott kivitelezési tervdokumentációnak.

Ezt az ellenőrzést testálja aztán át a Méptv. 70. § (5) bekezdése a műszaki ellenőrre. Az Épkiv. 16. § (3) bekezdése sorolja fel tételesen, hogy milyen feladatai vannak a műszaki ellenőrnek. Ezeknek csak egy része függ össze a kivitelezés ellenőrzésével és érinti a későbbi lehetséges építményhibákat.¹⁰

⁷ Épkiv. 16. § (2) bekezdés

⁸ Ptk. 6:242. §(1) bekezdése szerint, a megrendelő a tevékenységet és a felhasználásra kerülő anyagot bármikor ellenőrizheti.

⁹ Az építtető feladatainak ellátására, helyszíni képviselőjeként az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultsággal rendelkező építési műszaki ellenőr tevékenységét *igénybe veheti*.

¹⁰ Épkiv. 16. § (3) bekezdés a) pont egy része, b) pont, c) pontból a szükség esetén felmerülő geotechnikai vizsgálat elvégzésének ellenőrzése, f), g), i) pontból a teljesítményjellemzők ellenőrzése és j) pont. A Méptv. 70. § (5) bekezdése pedig az építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott építési termék beépítésének ellenőrzését emeli ki.

Az építmények tervezése és kivitelezése során egyik lényeges szempont annak a talajnak a vizsgálata és megismerése, szilárdsági, alakváltozási jellemzőinek meghatározása amelyre, vagy amelyben történik a kivitelezés. A geotechnika az építmények, illetve építési kivitelezési tevékenységek és a talaj-vagy kőzetkörnyezet közötti kölcsönhatásokkal foglalkozik, azaz az azzal kapcsolatos tervezési, méretezési feladatokkal.

Az Épkiv. lehetővé teszi, hogy a műszaki ellenőrzésre irányuló megbízási szerződés, a jogszabályban előírtakon túl, további feladatokat is meghatározzon. A gyakorlatban a műszaki ellenőri szerződések a jogszabályi kereteket között, illetve azt meghaladóan konkrétan részletezik, hogy melyik kivitelezési munkafázist kell ellenőrizni, függetlenül attól, hogy az beleesik-e az időbeli ellenőrzési kötelezettségbe.

Sem a Méptv., sem az Épkiv. nem tisztázza azt viszont, hogyha nem kötelező a műszaki ellenőr igénybe vétele, akkor feladatai azonosak-e a Méptv.-ben és Épkiv.-ben meghatározottakkal.

Ilyen esetben, ha a szerződés nem rendelkezik külön a feladatairól, akkor a jogszabály által felsoroltakat kénytelenek a felek irányadónak tekinteni, de előfordulhat az is, hogy a szerződés kifejezetten rendelkezése alapján a műszaki ellenőr kötelezettségei a jogszabályi előírásokhoz képest szűkebb körre korlátozódnak.

Lényeges kiemelni, hogy a műszaki ellenőrnek nem kell állandóan jelen lennie az építési kivitelezés során, azaz nem kell azt folyamatosan ellenőriznie. Az Épkiv. 16. § (3) bekezdés r) pont meghatározza az ellenőrzés gyakoriságát, aminek legalább 10 naponként kell történnie, a szerződés ettől rövidebb időközöket is előírhat, illetve egyes kivitelezési fázisok ellenőrzését is meghatározhatja. Ebből következik, hogy nem minden kivitelezési munka, illetve munkafázis kerül ellenőrzésre.

A műszaki ellenőr tehát nincs jelen folyamatosan az építési kivitelezés helyszínén, emiatt is lényeges megemlíteni néhány, a jogszabályok által kiemelt ellenőrzési feladatot, amit el kell végeznie, akkor is, ha éppen az előírt időbeosztásra tekintettel, nem kellene a helyszínen tartózkodnia.

Az ún. eltakart szerkezetek ellenőrzése kiemelt feladat. Az Épkiv. alapján a kivitelező köteles az építetető az eltakarásra kerülő szerkezetekről előzetesen, építési naplóban tájékoztatni, annak ellenőrzésére legalább három munkanapot biztosítani.¹¹ Megbízott műszaki ellenőr esetén, az eltakart szerkezetek ellenőrzése, ha szükséges az ezzel kapcsolatos további vizsgálatok, intézkedések meghatározása, az idevágó építési napló bejegyzés megtétele a műszaki ellenőr kötelezettsége.¹²

Az Épkiv. 12. § (2a) bekezdés szerint, amennyiben az eltakarásra kerülő szerkezetek ellenőrzésekor kiderül, hogy az nem felel meg az építetető és az építési műszaki ellenőr által indokoltan kért vizsgálatok követelményeinek, úgy a hibás szerkezet részhez kapcsolódó további munkarészek kivitelezése a hibák kijavításáig nem kezdhetők el.

A Méptv. 70. § (5) bekezdésének második fordulata az építészeti-műszaki dokumentumokban meghatározott építési termék¹³ beépítésének ellenőrzését emeli ki. Az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szerint bírság kiszabásának van helye a műszaki ellenőrrel

¹¹ Épkiv. 7. § (2) bek. d) pont

¹² Épkiv. 16. § (3) bekezdés g) pont

¹³ Méptv. 16. § 28. pont szerint, építési termék a 305/2011/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet) 2. cikk 1. pontja szerinti építési termék.

szemben, ha nem megfelelő teljesítményű építési termékek vagy szerkezetek felhasználása, vagy az építési termékek nem megfelelő módon történő beépítése, a szerkezetek nem megfelelő kialakítása történt.

Az építési műszaki ellenőr bármely hiba, hiányosság, eltérés megállapításáról, a terv és a szerződés szerinti teljesítést befolyásoló minden körülményről köteles az építtetőt - az építési naplóban igazoltan - haladéktalanul értesíteni.¹⁴ Ezen túl is, ellenőrzéseit, helyszíni jelenlétét az építési naplóban rögzítenie kell.¹⁵

Van-e a műszaki ellenőrnek az építési napló bejegyzésén túl – amelynek jogszabályi célja elsődlegesen az építtető tájékoztatása – egyéb eszköze arra, hogy a kivitelezőt rászorítsa a szerződésszerű, illetve jogszabályszerű eljárásra?

A Ptk. 6:240. § (1) bekezdése a megrendelőnek utasítási jogot biztosít a vállalkozóval szemben. Ezt a jogot sem a Méptv., sem az Épkiv. nem biztosítja a műszaki ellenőrnek. A műszaki ellenőr akkor élhet a joggal, ha őt a műszaki ellenőri megbízási szerződés erre feljogosítja, erről a kivitelezőt tájékoztatni szükséges. A Méptv.-nek „Az építési műszaki ellenőr szerepe” címszó alatt található 189. § (2) bekezdése ezen alapokra támaszkodva rendelkezik arról, hogy amennyiben az építtető vagy megbízott képviselőjének (értsd műszaki ellenőr) utasítása jogszabályt, hatósági döntést sért, vagy az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztet, a vállalkozó kivitelező az utasítást és az azt megtagadó jognyilatkozatot köteles az elektronikus építési naplóba bejegyezni.

A hozzáértés biztosítás érdekében, a műszaki ellenőrrel szemben magas szakmai elvárások érvényesülnek, olyan szakember, akinek e feladata ellátásához jogszabály által előírt végzettséggel, szakmai gyakorlattal és kamarai tagsággal, névjegyzéki nyilvántartással kell rendelkeznie.

Az építési műszaki ellenőrrel kötött megbízási szerződés követelményeit két közjogi jogszabály is meghatározza.¹⁶ Az építési műszaki ellenőr *kötelező* közreműködése legalább az építési beruházás induló kivitelezési munkáira vonatkozó kivitelezési szerződés megkötésétől az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart.¹⁷¹⁸

Az Épkiv. 16. § (6) bekezdése szerint, az építési műszaki ellenőr megbízását írásba kell foglalni. Az Épkiv. számos kötelező tartalmi elemet ír elő, ezek közül, jelen tanulmány szempontjából relevánsak: az építési műszaki ellenőr jogszabályban meghatározott feladatain túli feladatait, jogszabályban meghatározottaktól eltérő felelősségét, ellenőrzés gyakoriságát.¹⁹ A Szakgyr. részben megismétli az Épkiv. előírásait, a megbízási szerződésben rögzíteni kell az

¹⁴ Épkiv. 16. § (5) bekezdés

¹⁵ Épkiv. 16. § (3) bekezdés r) pont

¹⁶ Épkiv. 16. § (6) bekezdés, Szakgyr. 21. § (2) bekezdés

¹⁷ Épkiv. 16. § (4a) bekezdés

¹⁸ Az Épkiv. 32. § (1)-(2) bekezdés szerint, az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni. A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építési tevékenység 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. A műszaki átadás-átvételi eljárás felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását követően kerül sor a teljesítésigazolás kiállítására. Ennek birtokában állíthatja ki az építőipari kivitelező a számláját, amelyet, fő szabály szerint [Épkiv. 32. § (9)], 30 napon belül kell kifizetni.

¹⁹ Épkiv. 16. § (6) e), g) pontok

építési műszaki ellenőrzés gyakoriságát, az építési naplóba való bejegyzés gyakoriságát, a bejegyzésről az építető tájékoztatásának módját, jogszabályi feladatokat meghaladó építetői elvárásokat.²⁰ Az építési naplóba tett bejegyzésekről a műszaki ellenőrnek, ha a szerződés erre kitért, külön is tájékoztatnia kell a megbízó építetőt. Ennek a leggyakoribb formája a telefon, vagy az e-mail.

4. A tervezői művezetés

„[.....] a korrekt iparosmunka, ... lehetőségét a tervezésnél kell megteremteni, és a végrehajtásnál megkövetelni” Alpár Ignác²¹

A tervezői művezetés az építőipari kivitelezés körébe tartozó egyik legrégebbi intézmény az építéstervezés és kivitelezés mellett. Az építéstervezők²² egészen a XIX. század derekáig egyben az építőmesterek is voltak, irányították és maguk is végezték a kivitelezést. Fokozatosan vált el egymástól a kivitelezés és építéstervezési tevékenység, azaz az építéstervező alapvetően már nem vett részt a kivitelezési folyamatban. Ez a differenciálódás hívta életre a tervezői művezetést, az építéstervezők, megrendelői kérésre, nyomon követték a kivitelezési tevékenységet, hogy az a terveknek megfelelően valósuljon meg.²³ A tervezői művezetéshez látszólag hasonlatos intézmény a műszaki ellenőrzés, mely utóbbi, mint jogi kategória, és szakmai tevékenység sokkal később jelent meg, az építésügyi viszonyok megváltozása, a szerepek bővülése, differenciálódása okán és vett át feladatokat a tervezői művezetőtől.

A tervezői művezetés, mint jog által deklarált kifejezés az építésügyről szóló 1964. évi III. törvényben (építésügyi tv.) tűnt fel. A tervezői művezetési szerződést az 1968-ig hatályban lévő, a beruházások és felújítások rendjéről szóló 45/1961. (XII. 9.) Korm. rendelet 27. §-a tartalmazta: „A tervezői művezetési szerződéssel a tervező arra vállal kötelezettséget, hogy elősegíti és ellenőrzi a létesítménynek a kivitelezési tervdokumentáció szerint történő megvalósítását és megadja a terv és a költségvetés helyes értelmezéséhez szükséges tájékoztatást. A jogszabályban meghatározott esetekben a tervezői művezetés kötelező, egyébként a szerződés megkötése a felek megállapításától függ.”

A gazdálkodó szervezetek szállítási és vállalkozási szerződéseiről szóló 7/1978. (II. 1.) MT rendelet (MT rendelet) X. fejezete rendezte újra a tervezői művezetési szerződést.²⁴ A 90. § szövege ugyan változott, de a lényeg ugyanaz maradt: a

²⁰ Szakgyr. 21. § (2) a) és b) pontok

²¹ Hajós György: *Építésszek, mérnökök, építők*. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft., Budapest, 2011., 9. o.

²² Ezen belül megkülönböztetjük az építészeti tervezést és a mérnöki tervezést, közös elnevezéssel építészeti-műszaki tervezést. Lásd Szakgyr.

²³ Az egyik leghíresebb magyar „tervezői művezető” *Steindl Imre*, aki még betegen is kivitette magát hordszékben az Országház építkezésére. Ybl Miklós másodmagával vállalta a Magyar Tudományos Akadémia kivitelezésének ellenőrzésére és vezetésére szóló megbízást, bár az épületet végül nem ő tervezhette meg. Lásd Ybl Ervin: *Ybl Miklós*. Terc Kft., Budapest, 2014., 65. o.

²⁴ Bővebben ír erről Csécsy György: *Beruházási szerződések, egyéb speciális vállalkozási szerződések*, in: *Magyar polgári jog. Kötelmi jog különös rész* (szerk.: Novotni Zoltán), Tankönyvkiadó, Budapest, 1992, 113. o.

tervezői művezetési szerződésben a tervező művezető arra vállal kötelezettséget, hogy az építési-szerelési, illetőleg technológiai szerelési munkának a terv szerinti kivitelezését - elsősorban a kivitelezés helyén - meghatározott időszakokban *figyelemmel kíséri, magyarázattal és tanácsadással segíti*, a megrendelő pedig kötelezettséget vállal az ehhez szükséges feltételek biztosítására és a díj megfizetésére.

A tervezői művezető feladata egyértelműen elhatárolódott a műszaki ellenőri feladattól, ahogyan ezt a MT rendelet ki is mondta, tevékenysége a kivitelezés terv szerinti megvalósulásának figyelemmel kísérésére, és a kivitelező segítségére irányult azzal, hogyha az valamit nem értett a terven, akkor azt elmagyarázta, illetve, ha bizonyos részletek a tervben tisztázatlanok voltak, akkor ezek megoldásában tanácsadással segítsen.

Az MT rendelet utalt rá, hogy a tervezői művezetési szerződés *megbízási szerződés*. A kilencvenes évek közepétől az építésügy átalakult, új jogszabályok születtek, a korábbiakat hatályon kívül helyezték. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) és végrehajtási rendeletei megfeledeztek a tervezői művezetésről, az Étv. 2006. május 01-től hatályos módosítása emelte a törvénybe ezen intézményt. Az Étv. 33. § (4) bekezdése alapján a tervező – ha erre az építetótől megbízást kapott – *tervezői művezetést végezhetett*. A tervezői művezetés nem volt kötelező, a szerződő felek belátásán és megállapodásán múlt.

A tervezői művezetői feladata volt, hogy közreműködjön az építészeti-műszaki terveknek megfelelő maradéktalan megvalósítás érdekében és segítse elő a kivitelezés során a tervekkel kapcsolatban felmerült szakkérdések megoldását.

A tervezői művezető nem a kivitelezési munka tartalmi minőségét, szakmaiságát ellenőrzi, hanem a terv szerinti megvalósulást, a szemmel látható eltéréseket kívánja kiszűrni, illetve helyes mederbe terelni. A tervezői művezetés nem csak az építészetre vonatkozhat, hanem a társtervezők, szakági tervezők terveire is.

A tervezői művezetésnek ekkor már volt *kötelező esete* is, az Étv. előírása alapján, a legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén, *építetót köteles volt tervezői művezetót megbízni*.

A Méptv. 185. § (2) bekezdése alapján, az építészeti-műszaki dokumentációt készítő tervező az általa tervezett építmény kivitelezése során tervezői művezetői tevékenységet végez. Ennek keretében közreműködik az építészeti-műszaki dokumentációnak megfelelő és maradéktalan megvalósításban, valamint elősegíti a kivitelezés során felmerült szakmai kérdések – így különösen az építési termékek beépítésére, helyettesítésére irányuló kérdések²⁵ – megoldását.

A Méptv. 187. § szerint a tervezői művezető feladata, hogy az építőipari kivitelezés helyszínén az általa készített kivitelezési dokumentáció megvalósulását ellenőrizze, elősegítse az építőipari kivitelezési tevékenység során a kivitelezési dokumentációval kapcsolatban felmerült tervezési szakkérdések megoldását.

²⁵ Épkiv. 13. § (3) bekezdés p) pontja a felelős műszaki vezető feladatainál utal arra, hogy a kivitelezési dokumentációban szereplő építési terméket, az építési naplóban történő rögzítés mellett, a tervező jóváhagyásával, az építetót egyetértésével lehet lecserélni a megadottal azonos vagy annál jobb teljesítményértékű építési termékre.

Az Épkiv. 15. § (1) bekezdése szintén meghatározza a tervezői művezető feladatait, az a) pont a Méptv.-ben foglaltak megismétlése, a b) pont azonban ehhez képest többletrendelet, a kivitelezési dokumentációtól való eltéréshez, bizonyos esetben, a tervezői művezetőnek, mint építész tervezőnek engedélyező nyilatkozatot kell tennie és azt az e-építési naplóban rögzítenie kell.²⁶ A tervezői művezető feladatát ettől részletesebben nem fejtik ki a jogszabályok, nincs meghatározva egyelőre – itt jogi szabályozás várható – a tervezői művezetői jelenlét, azaz az ellenőrzés gyakorisága, vagy annak főbb csomópontjai.

Az átalakult szabályozás az Étv.-hez képest sokkal szélesebb körben ír elő kötelező tervezői művezetést, ráadásul áttételesen. A Szakgyr. 56. § (2) bekezdése szerint, a 2024. október 1-jét követően megkötött tervezési szerződéssel érintett építőipari kivitelezési tevékenység vonatkozásában kell a tervezői művezetést kötelezően végezni. Értelemszerűen, tervezési szerződést kell kötni minden olyan esetben, amikor az építőipari kivitelezéshez kivitelezési dokumentáció szükséges,²⁷ és az ilyen esetekben a tervezői művezetés is kötelező az építőipari kivitelezés során.

A Méptv. 186. § c) pontja szerint, az építészeti-műszaki tervezési szerződésben vállalja a tervezői művezetési tevékenységének ellátását, annak ellenére, hogy ez egy gondossági, megbízási típusú kötelelem, azaz erre megbízási szerződést kellene kötni. A Méptv. által előírt megoldással egy vegyes típusú szerződés jön létre, hiszen a tervezés, egy vállalkozási típusú eredménykötelelem, a tervezői művezetés pedig egy megbízási típusú gondossági kötelelem. Ugyanezen jogszabályhely d) alpontjából következtethető ki az, hogy meddig kell ellátni a tervezői művezetői feladatot: [...] ha a felek eltérően nem rendelkeznek a tervezői művezetési tevékenység díja az építmény megvalósítását követően, annak használatához szükséges tervezői hozzájárulás átadásával egyidejűleg esedékes.²⁸ A tervezői művezetés ennek alapján az építőipari kivitelezési tevékenység befejezéséig tart.

²⁶ Az Épkiv. 10. § (1) bekezdése szerint az építésztervezőnek az e-építési naplóban nyilatkoznia kell a kivitelezési dokumentációtól való eltérés esetén a hozzájárulásáról, ha az épület, épületrész

a) építése építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez kötött,

b) közhasználatú vagy

c) az Országos Építészeti Tervtanács véleményezéséhez kötött, és a tervezett eltérés az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében vagy a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatja. Az eltéréshez való hozzájárulás tehát akkor szükséges, ha az eltérés az épület külső megjelenését érinti, ezen belül pedig az építőanyag használatát, az épület színezését, illetve a nyílászárók elhelyezését.

²⁷ Épkiv. 22. § (1) bekezdése sorolja azokat az eseteket, amikor kivitelezési dokumentáció szükséges az építőipari kivitelezéshez.

²⁸ Az Épkiv. 10. § (2) bekezdése alapján az (1) bekezdés szerinti épületek építőipari kivitelezési tevékenységének befejezését követően, a fővállalkozó kivitelező nyilatkozatának megtétele előtt, az építésztervező az épület, épületrész használatbavételének megkéréséhez az e-építési naplóban nyilatkozatot tesz arról, hogy

a) az építészeti-műszaki dokumentációtól eltérés volt-e az épület külső megjelenésében, azon belül is az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében,

b) ha volt eltérés, az

ba) a hozzájáruló nyilatkozatával történt-e,

bb) az épület külső megjelenését az építőanyag használatában, színezésében, a nyílászárók elhelyezésében megváltoztatta-e, milyen módon és mértékben,

c) a hozzájárulása nélkül megvalósított eltérést tudomásul veszi-e, amennyiben nem, milyen megoldást javasol az eltérés módosításában,

Ha összevetjük a tervezői művezető és a felelős műszaki vezető tevékenységét, azt láthatjuk, hogy a tervezői művezető külső szemlélőként – figyelve az építmény esztétikáját is – ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció megvalósulását, illetve a tervezett építési termékek helyettesítése esetén, hozzájárulását kell kérni (nem ellenőrzi, hogy a kivitelezési dokumentációban szerepelő építési termékek kerültek-e felhasználásra, illetve ezek hogyanját sem). A tervezői művezető segíti a kivitelezőt abban, ha a terv alapján nem tud egyes kivitelezési kérdéseket megoldani, részletrajzokat készít, vagy megmagyaráz, akár abban is segít, hogy a kivitelezés során felmerült problémák miatt, miben és hogyan szabad a tervtől eltérni.

A tervezői művezető a nem megfelelő kivitelezésből eredő építményhibákért, az általa végzett ellenőrzés természetéből következően (az építmény külsőleg ellenőrzi), általában nem vonható felelősségre. Ez alól kivételt képez, ha az épülethiba külsőleg is látható és azt elmulasztja jelezni. Továbbá felelőssége legtöbbször akkor merül fel, ha például bizonyíthatóan rossz szakmai tanácsot, vagy megoldási javaslatot adott a kivitelezőnek, illetve ha nem megfelelő helyettesítő építési anyagot hagyott jóvá (ezek az ellenőrzésén túli feladatok körébe tartoznak).

A műszaki ellenőr a kivitelezési munka minősége, szakszerűsége szempontjából végzi az ellenőrzést (megvalósulás hogyanja). Az építető helyszíni megbízottjaként elsősorban a kivitelezés szakszerűségének, tervszerinti megvalósítás mélyebb rétegeinek, részleteinek, az előírt minőségű építési termékek használatának és az előírt költségkereten belül történő megvalósításnak a biztosításában van nélkülözhetetlen feladata. Az Épkiv. 15. § (2) bekezdése alapján, a tervező a tervezői művezetési feladatokat építési műszaki ellenőrként is elláthatja, ha arra jogosultsággal rendelkezik.

5. A gondossági kötelem, ezen belül a műszaki ellenőri, illetve a tervezői művezetői kötelezettség megszegésének jogkérdései

Mind a tervezői művezetési mind pedig a műszaki ellenőrzési tevékenység kifejtésére irányuló szerződés megbízási szerződés, mindkét szakembert ennél fogva a gondos eljárás kötelme terheli. A megbízási szerződés alapján, a Ptk. 6:272. § szerint, a megbízott a megbízó által rábízott feladat ellátására köteles (gondossági kötelem). Nem jelent feltétlenül szerződésszegést ezért, ha a kívánt eredmény elmarad²⁹, azaz ha például az ellenőrzés ellenére a kivitelező hibásan, hiányosan teljesít, és emiatt akár építményhiba is felmerül.

Megjegyezzük, hogy a bírói gyakorlatban és a szakirodalomban is megjelentek ezzel összefüggésben más-más álláspontok, pl. a megbízási szerződés megszegése csak akkor következik be, ha a megbízott felróhatóan járt el, illetve a kárfelelősség is felróhatóságon alapul.³⁰

d) a megvalósulási dokumentáció az épület külső megjelenése, azon belül is az építőanyag használata, színezése vagy a nyílászárók elhelyezése vonatkozásában az eltéréseket tartalmazza-e, valamint

e) a használatbavételhez hozzájárul-e, ha nem, *annak építészeti indokait rögzítenie kell.*

²⁹ Lásd ehhez még Fuglinszky Ádám: *Kártérítési jog*, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015, 108. o. Hajzer László: A gondossági kötelek és az eredménykötelek elhatárolásáról, *Magyar Jog*, (2019) 5., 258. o.

³⁰ „A megbízott szerződésszerűen teljesít akkor is, ha az eredmény objektív okból elmarad.

A Ptk. 6:137. § szerint, ugyanakkor a szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása. Annak megítélése kapcsán, hogy történt-e szerződésszegés, „tisztázni kell, hogy mi vonható és mi nem a szerződéses kötelezettség, szerződésen alapuló kötelezettség fogalma alá.”³¹ A szerződésszegés megállapítása pedig független attól, hogy a szerződésszegő eljárása felróható volt-e vagy sem. Ezentúl, az elvárhatóság, mint értékelési szempont olyan gondossági kötelemnél merülhet fel, amelyknél valamely oknál fogva nehéz megragadni a szerződésből fakadó kötelezettségeket (pl. az nincs pontosan szabályozva, illetve a kifejtendő magatartás jellege különleges). A legtöbb gondossági kötelem keretében ellátott tevékenység esetében az irányadó jogszabály, illetve a szerződés meghatározza a kötelezettségeket, így elsősorban annak vizsgálatára kerül sor, hogy ezeket teljesítették-e, és nem az általánosabb szinten absztrahált elvárható magatartás mércéje a vizsgálat tárgya.

A fentiek során ismertettük, hogy mind a tervezői művezető, mind pedig a műszaki ellenőr esetében elsősorban a közjogi jogszabályok határozzák meg, hogy mi a szerződéses kötelezettségük, ezt meghaladóan pedig a megkötött megbízási szerződés tartalma az irányadó.

Lényeges kérdés, hogy milyen időközönként, illetve hány alkalommal kell az építőipari kivitelezés helyszínén ellenőrzést végezniük, ezek megtörténtek-e és rögzítésre kerültek-e az e-építési naplóban, a kivitelezési hiba, hiányosság egybeesett-e ezen időpontokkal. Vizsgálandó az is, hogy az ellenőrzés gyakoriságától függetlenül, ellenőrizték-e azokat a lényegesnek minősített csomópontokat, kivitelezési tevékenységeket, amelyeket a szerződés, illetve jogszabály meghatározott, műszaki ellenőr esetében pl. eltakarásra kerülő szerkezetek, történt-e erről és milyen tartalommal e-napló bejegyzés, felismerhette-e a kivitelezési problémát. Hangsúlyozni szükséges, hogy mindkét szakembernek

A megbízási szerződés megszegése ezért csak akkor következik be, ha a megbízott a feladatát felróható módon látja el - illetve nem látja el -, azaz a megbízott szerződésszegése a gondossági kötelemből adódóan felróható magatartást (mulasztást) feltételez.” PJD2017. 11.

A Szegedi Ítélőtábla Polgári Kollégiumának 3/2016. (XI. 24.) kollégiumi véleménye szerint a megbízási (gondossági) típusú visszerthes szerződés kötelezettjének (pl. ügyvéd, szakértő, könyvvizsgáló, vezető tisztségviselő) szerződésszegése nem állapítható meg, ezért kártérítési felelősséggel sem tartozik, ha a kötelezett az ügy ellátása során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

„[...] a megbízási típusú gondossági kötelek körében - a különös szerződéstípus sajátosságai miatt - nem alkalmazható a Ptk. 6:142. § szerinti objektív felelősség, mert a szerződésszegés - amely csak felróható magatartás lehet - hiányában a kártérítési felelősség sem állhat be. A kontraktuális kártérítési felelősség konjunktív kimentési feltételeit a megbízási típusú szerződések esetében nem kell vizsgálni, azoknak ebben a körben nincs jogi relevanciájuk.” Kemenes István: A kontraktuális kártérítés egyes kérdéseiről. A Szegedi Ítélőtábla Polgári Kollégium 2016. november 24. napján tartott kollégiumi üléséhez készített előterjesztés. in: *Bírósági Döntések Tára* (2017) 1., 10. o.

Leszkoven László is megerősíti, hogy ez utóbbi állásfoglalás téves. „A megbízási típusú szerződések ún. gondossági természete kizárólag a kötelezett magatartás, konkrétan a tevékenység kifejtése, az ügy ellátása körében nyerhet értékelést. Nem hagyható figyelmen kívül azonban az a tény, hogy a Ptk. 6:137. § rendelkezése - amint arra korábban részletesen kitértünk - a szerződésszegést, mint jogintézményt nemcsak a kötelezett magatartással hozza összefüggésbe, hanem szerződésszegésnek tekinti a szerződésszerű teljesítés bármely okból történő elmaradását.” Leszkoven László: *Szerződésszegés a polgári jogban* (Második, átdolgozott kiadás), Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2018. <https://uj.jogtar.hu>

³¹ Leszkoven: i.m. <https://uj.jogtar.hu>

elsősorban csak arra van jogosultsága, hogy észrevételeit az e-építési naplóba bejegyezze, a kivitelezőnek utasítást nem adhatnak. A megrendelő/építtető Ptk. szerinti utasítási jogát a műszaki ellenőrre testálhatja a megbízási szerződésben, a tervezői művezető esetében ez nem áll fenn, mert ő szerepénél, közjogi funkciójánál fogva, nem az építtető helyszíni képviselője. Utasítási jog hiányában, de még annak birtokában sem biztos, hogy a kivitelező figyelembe veszi e két szakember e-építési naplóban tett bejegyzéseit (erre több példa is van). Ráadásul ellenőrzési tevékenységük, hol időben egyezik az adott kivitelezési cselekménnyel, azaz egyből tudják jelezni, hogy vigyázat építményhiba lesz, hol pedig utólagos, azaz a megtörtént építményhibát tudják rögzíteni az építési naplóban, de a korrekcióra utasítani nem tudnak.

Amennyiben megállapítható a szerződésszegés, azaz bármely kötelezettség nem szerződésszerű teljesítése, akkor kerülhetnek alkalmazásra a szerződésszegés jogkövetkezményei. A szerződésszegés kapcsán megkülönböztetjük az ún. objektív jogkövetkezményeket³²³³, amelyek alkalmazásra kerülhetnek függetlenül attól, hogy a szerződésszegéshez mi vezetett, azaz a szerződéses kötelezettség teljesítésének elmaradása milyen okból következett be, tehet-e arról az érintett fél, terhére róható-e, vagy sem (más néven objektív szerződésszegés). Megjegyezzük, hogy a gondossági kötelem megszegésére szinte kivétel nélkül olyan magatartás vezet, amely egyben szubjektív szerződésszegésnek minősül.

Amennyiben építményhiba miatt került sor a szerződésszegés vizsgálatára és megállapítására, akkor a szerződésszegések lehetséges végtelen halmazán, ezen belül a Ptk. által nevesített szerződésszegési esetek közül a műszaki ellenőr, vagy a tervezői művezető *hibás teljesítéséről* szólhatunk. „Ismeretes, hogy a kellékszavatosság szabályait a jogalkotó a dologszolgáltatások alapulvételével alkotta meg, és az árleszállítás, kijavítás, kicserélés, elállás szankciókör is elsősorban dologátruházó dare és non facere, valamint a vállalkozási típusú facere szerződésekre szabott jogkövetkezmény.

Ezek a szankciók végrehajthatatlanok, Így a megbízotti hibás teljesítés esetén a megbízó széles körű egyéb jogosultságai (díjcsökkentés, felmondás) mellett egyedül a feladat újbóli elvégzése, vagy a hiányos teljesítés kiegészítése merül fel.”³⁴

A műszaki ellenőrzés, illetve tervezői művezetés esetén főként az ár(díj) leszállítása alkalmazható, illetve műszaki ellenőrzésnél kvázi kijavításként szóba jöhet az építményhibát kijavító kivitelező ellenőrzése.

Az ún. szubjektív szankció, a kártérítés akkor kerülhet alkalmazásra, ha a szerződésszegés olyan okból következett be, amely a kötelezett terhére róható, eljárása nem volt gondos, magatartását nem tudja kimenteni (szubjektív

³² [.....], „objektív alapú a szankció, ha a nemkívánatosnak minősített magatartás ténye önmagában megalapozza a joghátrány bekövetkezését. Ilyen esetekben közömbös, hogy a jogellenes magatartás tanúsítása a joghátránnyal sújtani szándékozott személynek felróható-e, avagy sem: a joghátrány alól nincs helye kimentésnek.” Bíró György - Lenkovics Barnabás: *Új Magyar polgári jog. Általános tanok*, Miskolc, Novotni, 2013, 100. o.

³³ Valamennyi szerződésszegésnél egyaránt alkalmazható objektív jogkövetkezmények: teljesítés követelése, jogosult szolgáltatásának visszatartása, a szerződés egyoldalú megszüntetése, fedezeti szerződés (Ptk. 6:138-6:141. §§)

³⁴ Bíró György: *A megbízási szerződés*, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1998, 74. o.

szerződésszegés). A Ptk. 6:142. § szerint, aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Itt, a szerződésszegő érdekkörébe tartozóan vizsgálándó, hogy a szerződésszegő magatartás okozta-e a kárt, azaz van-e a szerződésszegő magatartás és a kár között okozati összefüggés.

Érdemes megemlíteni, hogy több bírósági eseti döntés is arra az álláspontra helyezkedett, hogy a műszaki ellenőrzés elmulasztása nem csökkenti a vállalkozónak a hibás teljesítése folytán fennálló felelősségét, a vállalkozónak hibátlanul kellett volna teljesítenie, így a műszaki ellenőr nem marasztalható.³⁵

Ez az okfejtés téves, mert az, hogy a kivitelező hibás teljesítése okozta végső soron az építményhibát, és az ellenőrzés elmulasztása esetén sem mentesülhet a felelősség alól, még nem zárja ki a műszaki ellenőr szubjektív szerződésszegését, és ezért való felelősségét.³⁶

Tekintve viszont, hogy a műszaki ellenőrök és a tervezői művezetők a csekély díjazással arányban nem álló különösen nagy kockázatot vállalnak egy jelentősebb építési beruházás esetében, a levezetés méltányos.

A kárigény érvényesítés esetében csavar, hogy visszafelé kell vizsgálni. Kell lennie építményhibának, amelynek a kivitelező szerződésszegéséből kell erednie, ezt követően, illetve ezzel összefüggésben vizsgálható a műszaki ellenőr, vagy a tervezői művezető szerződésszegése és ennek okozatossága az építményhibával. Megjegyezzük, hogy e két ellenőrző magatartás esetében szinte lehetetlen egzakt módon meghatározni azt, hogy ezek megszegése miként és milyen mértékben hatott közre az építményhibában.

³⁵ A BH1987. 22. szám alatt közzétett ügyben a bíróság az alábbiakat állapította meg:

A szakértői vélemény alapján pl. a hőszigetelés elhagyása a kivitelező terhére írható. A felperes műszaki ellenőrének észlelnie kellett volna a hőszigetelő vakolat hiányát. Műszaki ellenőr nem felelős, önmagában az ellenőrzési kötelesség elmulasztása nem csökkenti a hibásan teljesítő vállalkozó felelősségét, vállalkozónak ellenőrzés nélkül is megfelelően kellett volna eljárnia.

A BH1994. 264. szám alatt közzétett ügyben I. r. alperes műszaki ellenőri teendőket látott el, de a tervtől való kivitelezést nem észlelte. Egy erős szélvihar a tornacsarnok tetőszigetelését feltépte, jelentősen megrongálta, melynek során az épületben egyéb károk is keletkeztek. A felperes saját költségén helyreállította az épületet, kereseti kérelmében egyetemlegesen kérte kötelezni a műszaki ellenőrt és a kivitelezőt.

A Ptk. 394. §-a (1) bekezdésének második mondata szerint azonban nem mentesül a vállalkozó a felelősség alól, ha a megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta, vagy nem megfelelően végezte el. Ennek alapján megállapítható, hogy az I. r. alperes a bekövetkezett károsodásért, illetve az azt elősegítő hibás teljesítésért sem szavatossági, sem kártérítési felelősséggel nem tartozik.

A BH1995. 528 szám alatt közzétett döntésben a bíróság részben eltérő érvrendszert alkalmazott:

Az I fokon eljáró bíróság marasztalta a kivitelezővel együtt a műszaki ellenőrt. A II. fokon eljáró bíróság azonban ezt másként gondolta: „A megrendelő és a vállalkozó jogviszonyában a műszaki ellenőr eljárását úgy kell tekinteni, mintha a megrendelő maga járt volna el. Ebből következően pedig a vállalkozó felelőssége szempontjából közömbös, hogy a műszaki ellenőrzést a megrendelő maga, vagy megbízottja által látja el. A vállalkozó felelőssége az ellenőrzés elmulasztására, a megbízási szerződés (műszaki ellenőri) megszegésére hivatkozással nem zárható ki és nem csökkenthető, a hibás teljesítéssel okozott kár a műszaki ellenőrről részben sem hárítható át.”

A hivatkozott eseti döntésekkel egybecsengő megállapítást tesz Farkas Attila - Wellman György: A hibás teljesítés bírói gyakorlata II. c. tanulmánya. in: *Gazdaság és Jog*, (2012), 5., 19. o.

³⁶ „A vállalkozó hibás teljesítése azonban nem mentesíti a műszaki ellenőrt a saját szerződésszegő magatartásának következményei alól, a IV. rendű alperes a megbízási szerződés megszegésével okozott kárért köteles helytállni a megrendelő felperessel szemben.” Részlet a Pécsi Ítéltábla Gf. 40.003/2015/14. számú döntéséből.

A Ptk. rendelkezése értelmében mentesül a felelősség alól a szerződésszegő, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.³⁷

Amennyiben beigazolódik, hogy a műszaki ellenőr, vagy a tervezői művezető nem kellő gondossággal eljárva megszegte a szerződést, és van okozati összefüggés a magatartása, valamint a bekövetkezett kár, azaz az építményhiba között, akkor, feltehetően, egyikük sem tudja a magatartását kimenteni a kárfelelősség alól (nem tudja a három konjunktív kimentő feltétel fennállását bizonyítani).

A Ptk. 6:143. § (1) bekezdés szerint, kártérítés címén meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt. A bírói gyakorlatban és a szakirodalomban elterjedt kifejezéssel élve ez az ún. tapadó kár.³⁸ „A tapadó károk és a következménykárok közötti különbségtétel a dologszolgáltatásra irányuló szerződésekre van modellezve. A tapadókar tetten érése a tevékenységkifejtő kötelmek esetében nehézséget okozhat.³⁹ A műszaki ellenőr, illetve tervezői művezető esetében is így van ez, nem tudjuk értelmezni a szolgáltatásukban keletkezett kárt. Szóba jöhet esetleg a Ptk. 6:276. § (1) bekezdésére hivatkozás, amely szerint, ha a megbízott felróhatóan járt el (tehát szubjektíve szerződést sezegett) a megbízási díjra részben, vagy egészben nem lesz jogosult (konkurálhat a díjleszállítás objektív jogkövetkezményével).

A Ptk. 6:143. § (2) bekezdés alapján, a szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a jogosult bizonyítja, hogy a kár mint a szerződésszegés lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt (következménykár).⁴⁰ Az előreláthatóság követelményének megjelenése valójában a szerződésszegés miatti kártérítés mértékét kívánta korlátok közé szorítani, a szerződésszegőnek csak azt a kárt kell megtéríteni, amely a szerződéskötés időpontjában, mint lehetséges következmény (típus és nagyságrend) előre látható volt. A bizonyítás terhe a jogosultn van. A kötelezett által előre nem látható károkra a jogosultnak kell a figyelmet felhívnia. „Mindemellett a jogosult nincs elzárva attól, hogy abban az esetben is bizonyítsa a kár bekövetkezését, és annak mértékét, ha a másik felet erről nem tájékoztatta... Nem csak azt a kárt kell ugyanis a károkozónak megtéríteni, amit tudott a szerződéskötés időpontjában, hanem azt is, amit tudnia kellett a tények és

³⁷ Nem értünk egyet a PJD2017. 11. szám alatt közzétett bírósági döntésben tett alábbi megállapítással: „A megbízási típusú gondossági kötelmek esetében a szerződéstípus sajátosságai folytán nem a Ptk. 6:142. §-a szerinti objektív felelősség szabályai az irányadók. A megbízottnak nem azt kell bizonyítania a kártérítési felelősség alóli mentesülés érdekében, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy akár elhárítsa, hanem azt, hogy felróhatóság nem terheli.” Ez a megállapítás nem állja meg a helyét, egyrészt a Ptk.-ból ilyen nem következik, másrészt, legalábbis a jelen tanulmányban ismertetett gondossági kötelmek esetében, a Ptk. 6:142. § alkalmazható.

³⁸ Erről lásd bővebben Boronkay Miklós: Tapadókar – következménykár. *Polgári Jog* (2022) 3-4. Új jogtar

³⁹ Fuglinszky: i.m. 168. o.

⁴⁰ Vékás Lajos: *Szerződési jog. Általános rész*, Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2016, 248. o.

körülmények alapján.”⁴¹ A kötelezett csak a szerződéskötéskor előre látható károk (kockázatok) ismeretében tud dönteni a szerződés megkötéséről, az ellenszolgáltatás meghatározásáról (a kockázat beárazásáról), vagy a felelősségkizárásról.

A műszaki ellenőr és tervezői művezető esetében az építményhiba a következménykár. A Ptk. alapján az építtetőnek kell bizonyítania, hogy a műszaki ellenőrnek, tervezői művezetőnek a szerződésük megkötésekor látnia kellett előre, hogy szerződésszegésük esetén előfordulhat a kivitelező hibás teljesítése, ennél fogva pedig építményhiba. Megjegyezzük, hogy ennek nagyságrendje széles skálán mozoghat, az építmény értékétől, illetve a hiba jellegétől függően is. A műszaki ellenőrnek, illetve tervezői művezetőnek – jogosult tájékoztatás nélkül is – tisztában kell lennie az építmény értékével, az építményhiba kockázatával, és a potenciális építményhibák változatos nagyságrendjével.⁴²

Ugyanakkor a rájuk terhelte előreláthatóság az átalagostól több kockázatot, illetve bizonytalanságot hordoz: miért szegne szerződést a kivitelező, hiszen érdeke a hibátlan teljesítés, ha hibásan teljesít is, nem látható előre, hogy ez milyen konkrét építményhibát, és így milyen mértékű kárt fog eredményezni. A gyakorlatban sem a tervezői művezető, sem a műszaki ellenőr nem tudja a megbízási szerződésében ezt a kockázatot beárazni, a beruházás értékének 1%-3%-át tudják díjként kikötni, ami elenyésző a lehetséges építményhibákból eredő kár mértékéhez képest. Ráadásul nem ismerik a bonyolult kárfelelősségi szabályokat és jogi lehetőségeiket, így nem élnek a kárfelelősség korlátozásával, közbeszerzés esetén pedig – ami eleve jelentős összegű beruházásokhoz kötődik –, nincs is lehetőségük erre.

A következménykárt illetően akadnak más jogi érdekességek is. Így nem hagyhatjuk figyelmen kívül a kivitelezőt, mint másik fontos szereplőt, és a közös károkozásra hivatkozás lehetőségét sem. Továbbá, az építményhiba a kivitelező oldalán a hibás teljesítéssel okozott tapadó kárként jelenik meg. Ennek követelése konkurál az objektív kellékszavatossági igényekkel.

A Ptk. 6:174. § (2) bekezdése alapján a hibás teljesítéssel a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett károk megtérítését a jogosult akkor követelheti, *ha kijavításnak vagy kicserélésnek nincs helye*, vagy ha a *kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta*, e kötelezettségének nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt. *E kártérítési igény a kellékszavatossági jogok érvényesítésére meghatározott határidőn belül élül el.*

Az építtető a kivitelezőtől a szolgáltatás tárgyában bekövetkezett tapadó kár megtérítését tehát csak akkor követelheti, ha kijavítás, kicserélés kellékszavatossági jogai kimerültek. Építtető valójában az ellenszolgáltatás leszállítása és a kijavítási költségek megtérítése helyett követelhet kártérítést. „[...] a tapadó károkat a

⁴¹ Ujváriné Antal Edit: *Felelősségtan*. Budapest, Patrocínium Kiadó, 2017., 180-181. o.

⁴² Vékás Lajos professzor szerint: „... a következménykárok és az elmaradt hasznok megtérítendő összege nem haladhatja meg azt a veszteséget, amelyet a szerződésszegő fél a szerződés megkötésének időpontjában előre látott, illetve amelyet előre kellett látnia azon tények és körülmények alapján, amelyekről mint a szerződésszegés lehetséges következményeiről ... tudott vagy tudnia kellett.” Vékás: i.m. 249. o.

jogosult elsődlegesen és alapvetően a kellékszavatosság eszközeivel reparálthatja, és csak a természetbeni orvoslást biztosító ún. elsődleges kellékszavatossági jogok kimerülése esetén igényelheti azokat kártérítés formájában a kötelezettől”.⁴³

Az építető az építményhiba jellegétől függően először kijavítást, vagy kicserélést követelhet a kivitelezőtől, aminek sikeressége esetén nincs kár, azaz a műszaki ellenőr és a tervezői művezető sem tartozhat kárfelelősséggel. Ha építető kivitelezőtől szükségszerűen kijavítást, kicserélést követel, közös károkozásra hivatkozva, nem követelhet a műszaki ellenőrrel, tervezői művezetővel szemben kártérítést.⁴⁴

A leírt körülmények miatt vetődik fel a kérdés, hogy egyáltalán mikor és hogyan perelhető a műszaki ellenőr, tervezői művezető az építményhiba miatti kár megtérítése okán? Önállóan perelhetők-e, vagy kizárólag a kivitelezővel együtt és csak akkor, ha a kivitelezővel szemben is lehet már tapadó kár miatti kártérítési igényrel élni?

Figyelemmel arra, hogy a Ptk. 6:242. § (2) bekezdése alapján, a vállalkozó nem mentesül a szerződésszegés jogkövetkezményei alól amiatt, hogy a megrendelő a vállalkozó tevékenységét nem vagy nem megfelelően ellenőrizte, ha közös károkozásra tekintettel a kivitelező téríti meg az építető kárát, követelhet-e a műszaki ellenőrtől, tervezői művezetőtől megtérítést?

A kártérítési igények érvényesítése szempontjából az elévülésnek is nagy jelentősége van, ez vonatkozik mind a kezdő időpontra, mind az elévülési időre. A Ptk. 6:22. § (2) bekezdés alapján az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik, szerződések esetében ez a felek által a szerződésben a teljesítésre meghatározott időpont.⁴⁵ „A felek megállapodásán kívül jogszabály is előírhatja, mikor válik esedékessé a kötelezett teljesítése.”⁴⁶ Az Épkiv. szerint, a tervezői művezetés teljesítése az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor történik, azaz az átadás-átvételi eljárás lezárásával. A műszaki ellenőri tevékenység az építési beruházás végszámla kiegyenlítéséig tart, azaz ekkor megy teljessébe.

A Ptk. 6:163. § alapján a kellékszavatossági igény elévülése a teljesítés időpontjától kezdődik. A szerződésszegéssel okozott kár az általános öt éves elévülési időn belül, míg a kellékszavatossági igény egy éves, fogyasztó esetében két éves elévülési időn belül érvényesíthető (az ő szolgáltatásuk tárgya nem ingatlan).

Elévülési időről lévén szó, a Ptk. 6:24. § (1) bekezdése alapján lehetőség van az elévülési idő nyugvására, ha a követelést a jogosult menthető okból nem tudja érvényesíteni. A bírói gyakorlat szerint menthető ok, ha a jogosult nem tud a hibás

⁴³ Vékás: i.m., 290. o.

⁴⁴ Lásd Kúria Pfv. 20.791/2018/8. számú döntésének egyik részletét „Amellett pedig, hogy az I. rendű alperes (kivitelező) marasztalása nem kártérítési alapon történt, és emiatt a közös károkozás hiányában az I. és II. rendű alperesek (műszaki ellenőr) egyetemleges kárfelelőssége fel sem merülhetett;

⁴⁵ Csehi Zoltán: Az elévülés kezdésének objektív és szubjektív szabályairól az új Polgári törvénykönyvben. in: *Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára*, (szerk.: Barzó Tímea - Juhász Ágnes - Leszkoven László - Pusztahelyi Réka) Miskolc, Novotni Alapítvány, 2015, 99. o.

⁴⁶ Pusztahelyi Réka: *A magánjogi elévülés*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2015, 107. o.

teljesítéséről, mert a hiba hosszabb ideig nem jelentkezett, ún. rejtett hiba.⁴⁷ Az építményhibák jelentős része a teljesítést követően jelentkezik, azaz rejtett hiba, így az ebből fakadó igények érvényesíthetősége, a nyugvás miatt, hosszú időre elhúzódhat.

6. Összegzés

A kivitelezéssel kapcsolatban felmerülő építményhibákért való felelős, illetve felelősök keresése során több személy is szóba jöhet. Első lépés ezért annak meghatározása, kinek mi a feladata és az egyes kompetenciák elhatárolása. A tervezői művezető, valamint a műszaki ellenőr ellenőrzési tevékenysége más természetű, kevés a metszőpont, ennek ellenére nehéz az elhatárolás, amiben a jelen tanulmány igyekezett segítséget nyújtani.

A műszaki ellenőr, tervezői művezető feladatait, szerződéses kötelezettségeit a közjogi jogszabályok, és esetleg a szerződés határozza meg. Mindkettő gondos eljárásra köteles, de nem arra és nem is vállalhatja azt, hogy a kivitelező teljesítése hibátlan lesz. Nem garantál hibátlan eredményt.⁴⁸ Azaz, még szakszerű és szerződésszerű ellenőrzés esetén is előfordulhat, hogy a kivitelezés nem szerződésszerű lesz, építményhiba keletkezik. Amennyiben a megbízott műszaki ellenőr a szerződésből fakadó kötelezettségeit teljesítette, a „kivitelező hibás teljesítése esetében sem kötelezhető kártérítés fizetésére.”⁴⁹

Láthattuk, hogy a gondossági kötelmek, ezen belül a tervezői művezetői, műszaki ellenőri kötelezettségek megszegése esetén több kérdés, értelmezési probléma merül fel, mikor szólhatunk szerződésszegésről, hibás teljesítés esetén mely objektív szankciók alkalmazhatók, mi lehet a tapadó kár. Az építményhiba, mint következménykár kapcsán is sorakoznak a kérdések.

Számos bizonytalansági tényező nehezíti a műszaki ellenőrök, tervezői művezetők szerződésszegéssel kapcsolatos kockázatainak megítélését. Mégis, a piaci viszonyok között elérhető díjazásuk, a kivitelező díjazáshoz képest is, alacsony. A helyzet nagyon hasonló a fuvarozáshoz (alacsony díj ellenében nagy kockázat), de ott cserébe az egyes fuvarnemekre irányadó egyedi jogszabályok korlátozzák a kártérítés mértékét. Ilyen jogszabályi védelem hiányában, indokolt a kárfelelősség szerződéses korlátozása⁵⁰, vagy a tevékenység kft. formában történő folytatása.

⁴⁷ Pusztahelyi Réka: Az elévülési szabályok megváltoztathatósága: a magánautonómia határai, *Állam- és Jogtudomány*, (2024) 1., 43. o. <https://doi.org/10.51783/ajt.2024.1.02>; Asbóth Orsolya: Az elévülés intézményéről a bírói gyakorlatban. *Jog – Állam – Politika*, (2023) 1., 152. o.

⁴⁸ Kemenes István: A vállalkozási és a megbízási szerződés elhatárolási kérdéseiről, különös tekintettel az eredmény-orientált („sikerdíjas”) szerződésekre, *Céghírnök*, (2007) 1., 14. o.

⁴⁹ Farkas - Wellmann: i. m. 19. o.

⁵⁰ A felek alkalmazhatnak olyan szerződési kikötéseket, amelyek a kártérítési felelősség korlátozását (pl. a kártérítés legmagasabb összege), vagy annak kizárását szolgálják. Lásd Fazakas Zoltán: A szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség. A felelősség kizárása, korlátozása. in: *Magyarázat a kártérítési jogról* (szerk.: Barzó-Barta-Csák), Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2018, 181-182. o.

Irodalomjegyzék

- Asbóth Orsolya: Az elévülés intézményéről a bírói gyakorlatban. Jog – Állam – Politika, (2023) 1.; <https://doi.org/10.58528/JAP.2023.15-1.145>
 - Bíró György - Lenkovics Barnabás: Új Magyar polgári jog. Általános tanok, Miskolc, Novotni, 2013.
 - Bíró György: A megbízási szerződés, Budapest, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1998.
 - Boronkay Miklós: Tapadókár – következménykár. Polgári Jog (2022) 3-4. Új jogtar
 - Csécsy György: Beruházási szerződések, egyéb speciális vállalkozási szerződések, in: Magyar polgári jog. Kötelmi jog különös rész (szerk.: Novotni Zoltán), Tankönyvkiadó, Budapest, 1992.
 - Csehi Zoltán: Az elévülés kezdésének objektív és szubjektív szabályairól az új Polgári törvénykönyvben. in: Ünnepi tanulmányok Bíró György professzor 60. születésnapjára, (szerk.: Barzó Tímea - Juhász Ágnes - Leszkoven László - Pusztahelyi Réka) Miskolc, Novotni Alapítvány, 2015.
 - Farkas Attila - Wellman György: A hibás teljesítés bírói gyakorlata II. c. tanulmánya. in: Gazdaság és Jog, (2012), 5.
 - Fazakas Zoltán: A szerződésszegéssel okozott kárért való felelősség. A felelősség kizárása, korlátozása. in: Magyarázatok a kártérítési jogról (szerk.: Barzó-Barta-Csák), Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2018.
 - Fuglinszky Ádám: Kártérítési jog, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2015.
 - Hajós György: Építésszek, mérnökök, építők. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft., Budapest, 2011.
 - Hajzer László: A gondossági kötelmek és az eredménykötelmek elhatárolásáról, Magyar Jog, (2019) 5.
 - Kemenes István: A kontraktuális kártérítés egyes kérdéseiről. A Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 2016. november 24. napján tartott kollégiumi üléséhez készített előterjesztés. in: Bírószázi Döntések Tára (2017) 1.
 - Kemenes István: A vállalkozási és a megbízási szerződés elhatárolási kérdéseiről, különös tekintettel az eredmény-orientált („sikerdíjas”) szerződésekre, Céghírnök, (2007) 1.
 - Leszkoven László: Szerződésszegés a polgári jogban (Második, átdolgozott kiadás), Budapest, Wolters Kluwer Hungary Kft., 2018.
 - Pusztahelyi Réka: A magánjogi elévülés, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2015.
 - Pusztahelyi Réka: Az elévülési szabályok megváltoztathatósága: a magánautonómia határai, Állam- és Jogtudomány, (2024) 1., <https://doi.org/10.51783/ajt.2024.1.02>
 - Ujváriné Antal Edit: Felelősség-tan. Budapest, Patrocínium Kiadó, 2017.
 - Vékás Lajos: Szerződési jog. Általános rész, Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, 2016.
 - Ybl Ervin: Ybl Miklós. Terc Kft., Budapest, 2014.
-