

---

---

# A kivitelezési szerződések körében felmerülő pótmunka és többletmunka egyes jogkérdései, különösen tekintettel a TSZSZ szakvéleményre

Barta Judit\* – Rácz Balázs\*\*

---

*A tanulmány a pótmunka és többletmunka intézményével foglalkozik, elsősorban a jogi szabályozást elemezve, másodsorban a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tárgyi kompetenciáját, illetve a szakvéleményének bírósági megítélését vizsgálva.*

**Kulcsszavak:** kivitelezési szerződés, pótmunka, többletmunka, Teljesítésigazolási Szakértői Szervezet, vállalkozói díj, átalánydíj, tételes elszámolású vállalkozói díj

**Certain legal questions related to additional work and extra work in the scope of construction contract with special regards to the expert's report of the Body of Experts for the Certification of Compliance**

*The study deals with the institution of additional work and extra work, primarily analyzes the legal regulation, and secondly outlines the material competence of the Body of Experts for the Certification of Compliance and the judicial assessment of the expert opinion.*

**Keywords:** Construction contracts, Additional work, Extra work, Contract price, payment according to the progress, fixed sum, Body of Experts for the Certification of Compliance

DOI: 10.32980/MJSz.2021.1.950

## 1. A pótmunkára és a többletmunkára vonatkozó hatályos szabályozás

**1.1. Fogalmi alapvetések.**<sup>1</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályozza a vállalkozási szerződésre és egyik altípusára, a kivitelezési szerződésre vonatkozó legfontosabb szabályokat.

A kivitelezési szerződést érintő, további részletszabályokat az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Épkiv.) találhatjuk.

---

\* Habilitált egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Kereskedelmi Jogi Intézeti Tanszék.

\*\* Okleveles jogász

<sup>1</sup> A pótmunka és a többletmunka terminológiájának kialakulását, szabályozástörténetét, valamint bírói gyakorlatát ismerteti részletesen Fuglinszky Ádám: „Meg nem fejtett rejtély, Hogyan történt nem tudom.” Kérdőjelek a többletmunka és a pótmunka szabályozása kapcsán. In: Grad-Gyenge Anikó - Kabai Eszter - Menyhárd Attila (szerk.): Liber Amicorum Studia G. Faludi Dedicata (Ünnepi tanulmányok Faludi Gábor 65. születésnapja tiszteletére), ARTISJUS, Budapest, 2018, 88-110. és Fenyőházi András – Rajkai Bence: A pótmunka és néhány kapcsolódó jogintézmény dogmatikai és joggyakorlati elemzése. In: Polgári Jog, 2019/9-10. tanulmánya.

A Ptk. 6:252.§ (1) bekezdése szerint, a kivitelezési szerződés alapján a kivitelező *építési, szerelési munka elvégzésére*<sup>2</sup> és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és *díj* fizetésére köteles.

A kivitelezési szerződés a *megrendelő* és a *vállalkozó* között jön létre. Megrendelő *bárki* lehet, természetes vagy jogi személy. Az Épkiv. a kivitelezési szerződés alanyait *építtetőnek* (Ptk. szerint, megrendelő) és *kivitelezőnek* (Ptk. szerint, vállalkozó) nevezi.<sup>3</sup>

A *többletmunka és pótmunka* a joggyakorlatban a kivitelezési szerződések, régi nevén építési szerződések kapcsán merült fel leginkább, a Ptk. e jogintézményeket mégis a vállalkozási szerződések közös szabályai közé ágyazta be, azzal az indokkal, hogy más szerződések körében is felmerülhetnek. Meghatározásukat ezért a Ptk. igyekezett magasabb szinten absztrahálni, hogy alkalmazhatóak legyenek valamennyi vállalkozási szerződési altípusnál.

Ennek okán is került sor arra, hogy az Épkiv. megpróbálta a Ptk.-beli fogalmakat specializálni, a kivitelezési szerződésekre szabni, figyelemmel az építési beruházásokra irányuló közbeszerzések különös szabályaira is. A megfogalmazás rosszul sikerült, az Épkiv. részletező szabálya nem harmonizált a magasabb rendű Ptk. definícióival, ami jogvitákra adott okot. Végül, az Épkiv. pótmunka- és többletmunka-fogalmát hatályon kívül helyezték, a kormányrendelet a Ptk. fogalmi meghatározásaira utal.<sup>4</sup>

Meg kell jegyezni, hogy bár az Épkiv.-ből törölték a pótmunka és többletmunka fogalmát, azonban az egyéb, utaló jogszabályhelyeket nem harmonizálták a Ptk.-val, az Épkiv. konzekvensen a többletmunka kifejezést használja, tekintve azonban a Ptk. szabályait, valójában az előre nem látható többletmunkáról lehet szó. A többletmunka és pótmunka fogalmát immáron tehát kizárólag a Ptk. határozza meg az alábbiak szerint:

- a Ptk. 6:244. § (1) bekezdése alapján a *többletmunka*: a vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg;
- a Ptk. 6:244. § (2) bekezdése szerint a *pótmunka*: a vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen tervmódosítás miatt szükségessé

<sup>2</sup> Épkiv. 2. § c) pont szerint, *az építési-szerelési munka az építési tevékenység végzésére irányuló szakági munka.*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2.§ 36. alpontja szerint, *építési tevékenységnek minősül az építmény, építményrész, épületegyüttes megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési vagy bontási munka végzése.*

<sup>3</sup> Lásd még az Étv. 39/A. § (6) bekezdését: *Építési tevékenység végzésére az építtető a vállalkozó kivitelezővel (alvállalkozói szerződés esetén a vállalkozó kivitelező az alvállalkozó kivitelezővel) kivitelezési szerződést köt.*

<sup>4</sup> Az egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 295/2019. (XII. 10.) Korm. rendelet helyezte hatályon kívül, 2020. január 01-től.

váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé;<sup>5</sup>

- 6:245. § (1) bekezdése szerint, az *előre nem látható többletmunka* (bírói gyakorlat műszakilag szükséges munkának is nevezi)<sup>6</sup>: a megrendelő köteles megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült olyan költséget, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható.<sup>7</sup> Az előre nem látható a többletmunkát a Ptk. a vállalkozó díj címszó alatt említi, amely így hibrid módon van szabályozva, látszólag a vállalkozói díj kifizetéséhez kapcsolódik, miközben fogalmi behatárolás is történik.

Az előre nem látható többletmunka olyan többletmunka, ami szükséges a mű rendeltetészerű használatra való alkalmasságához, de a vállalkozó ennek ellenértékét nem tudta előre, a szerződéskötéskor kalkulálni, mert maga a munka akkor még nem volt előre látható (pl. földfelszín alatti szennyeződés, robbanószer, barlang, pince, forrás, eltakart szerkezetek esetében korrodálódás, egészségre ártalmas anyagok, stb.).<sup>8</sup>

A pótmunka és többletmunka vonatkozásában az Épkiv. tartalmaz további szabályokat. Az Épkiv. 3. § (1) bekezdése alapján, a kivitelezési szerződést üzletszerű gazdasági tevékenységként folytatott építőipari kivitelezési tevékenység esetén *írásba* kell foglalni, méghozzá *az Épkiv. által meghatározott tartalommal*. Az Épkiv. 3. § (2) bekezdés sorolja a kötelező tartalmi elemeket, a j) pont szerint, kötelező meghatározni az építőipari kivitelezési tevékenység végzése során esetlegesen felmerülő *többletmunka, pótmunka* elszámolható *ellenértékének* elszámolási módját. Ez a szabály meg kívánja előzni a későbbi elszámolási vitákat, ha pótmunka és előre nem látható többletmunka megrendelése történik (ehhez ugyanis nem kell formálisan módosítani a szerződést, megrendelői utasításra kerül sor ezek elvégzésére), legyen rögzítve e munkák elszámolásának módszertana.

Az Épkiv. 24/A § (5) bekezdése rendelkezik arról is, hogy *az e-építési naplóban köteles haladéktalanul közölni:*

- a) a fővállalkozó kivitelező az építetővel a *többletmunka, pótmunka* műszaki *szükségességét*,

<sup>5</sup> Pl.: Az Országos Múzeumi Restaurálási és Raktározási Központ esetében pl. több mint 4 milliárd forint pluszt jelentett a gyengeáramú és épületautomatikai rendszerek, valamint az azzal összefüggő gépészeti berendezések utólagos megrendelése.

<sup>6</sup> A rPtk. a többletmunka körében szabályozta, 403. § (4) bekezdés

<sup>7</sup> Pl.: Budapest, Párisi udvar épülete, amelynek felújítási kivitelezési munkáinak végzése alatt derült ki, hogy bizonyos fűdémszerkezeteket cserélni szükséges statikai okokból. A problémák kizárólag a bontást követően derültek ki, sem az előzménydokumentációk, sem a diagnosztikai vizsgálatok nem utaltak ezekre.

<https://turizmus.com/szallashely-vendeglatas/csuszik-a-parisi-udvar-hotel-atadasa-1155230>

<sup>8</sup> A rPtk.-án alapuló bírói gyakorlat a hatályos Ptk. szabályhoz képest szigorúbban kezeli az előre nem látható munkák díjazását. A műszaki szükségességből felmerülő, előre nem látható munkák kockázatát főszabályként a kivitelező viseli, ennek díját csak akkor érvényesítheti, ha a munka felmerülésének kockázatával, az eset körülményeire, a munka természetére, nagyságrendjére és költségvonatára figyelemmel a díj meghatározásakor előzetesen, kellő gondosság mellett nem számolhatott. Lásd pl: a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 1/2006. (XI. 30.) ajánlása a vállalkozói díj meghatározásáról építési vállalkozási szerződések esetén III. pont; pl. Fővárosi Ítéltábla Pf. 21.029/2019/5. számú döntés; Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.092/2019/15. számú döntés.

b) az építtető a fővállalkozó kivitelezővel a *többletmunka, pótmunka igényét*.

Az előírással kapcsolatban több észrevétel tehető. Itt is hiányzik a Ptk.-val való egyeztetés. A pótmunkát ugyanis a Ptk. szerint, a megrendelő/építtető rendeli meg, arra neki van igénye, a vállalkozó oldalán nehezen értelmezhető annak szükségessége.<sup>9</sup> Az előre nem látható többletmunkát viszont a vállalkozó észleli és jelzi. Mindkét munkára vonatkozik viszont az, hogy a megrendelőnek/építtetőnek az építési naplón keresztül kell közölnie erre irányuló igényét (megrendelés), ami azt is jelenti, hogy e nélkül a vállalkozó nem végezheti el ezeket.

A pótmunka és előre nem látható többletmunka megrendelése az alvállalkozók vonatkozásában is releváns, ugyanakkor az Épkiv. az alvállalkozói e-építési napló tekintetében ezek bejegyzését nem teszi kötelezővé.

Az Épkiv. 24. § (2) bekezdése szerint, az építési napló a hatósági és bírósági eljárásban felhasználható dokumentáció, azaz *bizonyítási eszköz*. Itt jegyezzük meg, hogy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdés a) pontja alapján, ha az egyszerű bejelentés a saját lakhatás biztosítása céljából valósul meg, akkor az építési tevékenység építési napló vezetése nélkül végezhető. Figyelemmel a CSOK<sup>10</sup> programok miatt megszorodó családi házas kivitelezésekre, az építési napló hiánya számos jogvita melegágya lesz, komoly gondot jelent majd a pótmunkák és előre nem látható többletmunkák beazonosítása, megrendelésének bizonyítása.

A pótmunkát illetően, találunk még rendelkezéseket *az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól* szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendeletben is (a továbbiakban: Épber.). A 20. § (5) bekezdés alapján az ún. *tartalékkeret* a szerződés teljesítése során szükségessé váló, a Ptk. szerinti pótmunka elvégzésére is felhasználható, feltéve, hogy a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelel. A (3) bekezdés szerint, a tartalékkeret kizárólag az építési beruházás teljesítéséhez, *a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák ellenértékének elszámolására használható fel*.

A (4) bekezdés alapján a tartalékkeret felhasználása nem vonja maga után szerződésmódosítás vagy közbeszerzési eljárás lefolytatásának szükségességét, a szerződésben azonban egyértelműen, minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon rögzíteni kell a tartalékkeret felhasználásának lehetséges eseteit és pénzügyi feltételeit.

Az Épber. rendelkezései szerint, a tartalékkeretet nem minden pótmunkának minősülő munka elszámolására használható fel, csak azokra, amelyek eredetileg nem képezték a szerződés részét, utólag kerültek megrendelésre (Ptk.), és azok a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükségesek (Épber.). A tartalékkeret tehát a szerződés megkötését követően, utóbb megrendelt, a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges munkák fedezetét biztosítja, amely keretek

<sup>9</sup> A gyakorlatban, a munkavégzés helyének megrendelő helyetti alkalmassá tételét, vagy egyéb megrendelői kötelezettség vállalásait is ide sorolják, azonban ez egy másik Ptk.-beli szabály alá esik.

<sup>10</sup> Családi Otthonteremtési Kedvezmény, gyermeket nevelő vagy vállaló családok részére biztosított vissza nem térítendő állami támogatás, új otthon építésére, bővítésére, korszerűsítésére, stb.

közé a Ptk. szerinti előre nem látható többletmunkák is beférnének. Az Épber. ugyanakkor – meglátásunk szerint indokolatlanul – azzal, hogy csak a Ptk.-beli pótmunkára utal, jogilag kirekeszti az előre nem látható többletmunkákat a tartalékkerethez kapcsolódó előnyökből. Az előre nem látható többletmunkák egy-egy nagy építési beruházásnál pedig előfordulnak, komoly többletkiadásokat jelentenek, és rendre a tartalékkeret terhére számolják el azokat. A gyakorlat alkalmazza a „szükség törvényt bont” elvét.

**1.2. Az átalánydíj és a tételes elszámolású vállalkozói díj és a pótmunka, többletmunka összefüggései.** A többletmunka, pótmunka kérdéséről nincs értelme értekezni a vállalkozói díj említése nélkül. A vállalkozói díjra vonatkozó szabályozás gerjeszti ugyanis az e jogintézményekhez kapcsolódó jogvitákat.

A Ptk. 6:245. § (1) bekezdése szerint, átalánydíjas vállalkozási szerződés esetén, a vállalkozó *az átalánydíjon felül a pótmunka ellenértékét igényelheti, 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.* A (2) bekezdés alapján, a tételes elszámolás szerint meghatározott vállalkozói díj esetén a vállalkozó az elvégzett munka ellenértékére jogosult.

A Ptk. a vállalkozói díjat illetően két jogi terminológiát használ, az ún. *átalánydíj* és az ún. *tételes elszámolású vállalkozói díj* kifejezéseket, azonban ezekhez fogalom-meghatározást nem ad. A régi Ptk. nem tartalmazta ezeket a kifejezéseket, viszont a bírói gyakorlat a legnagyobb természetességgel szólt róluk, évtizedekre visszamenőleg. A korábbi szakjogi szabályozás, közelebbről *az építési-szerelési munkák áráról szóló 20/1972. (XII. 5.) ÉVM-ÁH együttes rendelet* bővebben rendelkezett az ún. átalányárról.<sup>11</sup>

Azt, hogy a vállalkozói díj milyen elemekből épül fel, milyen tételekkel kell a vállalkozónak kalkulálnia az Épkiv. 3. § (5) bekezdése határozza meg:

*A vállalkozói díjnak magában kell foglalnia*

*a) a közvetlen költséget (anyagköltséget és a közvetlen gépköltséget a fuvarozási és rakodási költséggel együtt, az építőipari rezsioradíj alapján számított munkadíjat), és*

*b) a fedezetet (a közvetlen költségek között nem szereplő általános költségeket, a tervezett nyereséget, amennyiben azt a rezsioradíj nem tartalmazza). A vállalkozói díj láthatóan többféle költséget, hasznot és további fedezeti elemet tartalmazhat. A vállalkozó haszna beépítésre kerülhet a rezsioradíjba, vagy attól elkülönülten,*

<sup>11</sup> Átalányár 32. § (1) Átalányárra megállapodást a felek az alábbi módon köthetnek: b) szabad áras árfarmába tartozó munkáknál úgy, hogy a teljesítés ellenértékét egy összegben határozzák meg;

c) hatósági árfarmákba tartozó munkáknál úgy, hogy az építmény, illetve annak alépítményi vagy felépítményi és befejező részének ellenértékét a 31. § szerint készített tételes költségvetés - vagy korábban megvalósult ugyanilyen épületről készült számla - alapján egy összegben határozzák meg.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja alá tartozó esetben az átalányár összegének a kiszámításánál az utánpótlási anyagárak változását csak a 17. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - árckockázati fedezet alkalmazásával - szabad figyelembe venni. Az így meghatározott átalányár a tételes költségvetés összegét legfeljebb a tartalékkerettel vagy annak megállapodás szerinti részével haladhatja meg.

(3) Az átalányáron felül csak az esetleges pótmunkák számolhatók el.

megjelenhet a költségeken felül.

A Ptk. a vállalkozói díj kifejezésen túl, pótmunka *ellenértéket* és előre nem látható többletmunka *költségét* is említ, ezzel kérdéseket felvetve; mi a cél, és definíciók hiányában, mi a különbség? A pótmunka ellenértéke feltehetően megegyezik annak vállalkozói díjával, amit mégiscsak el kell határolni a szerződésben kikötött vállalkozói díjtól. Az előre nem látható többletmunkát érintően Fuglinszky Ádám szerint erre egyfajta kockázatmegosztás miatt kerül sor (válasz a mi a cél kérdésre):

„A Ptk. tehát megosztja a felek között annak a kockázatát, ha a szerződés teljesítése során valamilyen (korábban, a szerződéskötés időpontjában) előre nem látható munkaművelet elvégzése válik szükségessé. E többletmunka után sem követelhet díjat a vállalkozó, de az előre nem látható költségeket a megrendelő viseli, s így ezeket a vállalkozó részére köteles megtéríteni. (Másként fogalmazva: a vállalkozó olyan összegben háríthatja át költségeit a megrendelőre, amilyen összegben azok nála felmerültek. E követelések összege nem tartalmazhatja a hasznot, hiszen az már díjigénynek, s nem költségigénynek felelne meg.)”<sup>12</sup>

A gyakorlatban tételes felméréssel történik e munkák ellentételezésének megállapítása, amelynek kritikus eleme az élő munka díjának meghatározása (ténylegesen elvégzett munkaórák és az óradíj mértéke). Ezen okból is fontos, hogy a kivitelezési szerződés, az Épkiv. előírását betartva, tartalmazza az elszámolás módszertanát, ezen belül az elszámolható óradíj nagyságát (pl. az ne tartalmazzon nyereséget).

*Átalánydíj* alatt a gyakorlat azt érti, hogy a vállalkozó előre, egy összegben határozza meg a vállalkozói díját (szerződés elfogadott végösszege, fix díj), azaz a vállalkozói díj tartalmát kitevő elemeket előre kikalkulálja, a vállalkozói díjba beleértendő minden munkát és költséget előre beárazza, úgy, hogy nem tudja, ténylegesen azok hogyan fognak alakulni (emiatt bizonyos tartalékot is képez). Valójában, szaktudásában, tapasztalatában, gyakorlatában bízva prognosztizálja azt az összeget, amelybe szerinte a kivitelezés kerülni fog. Az átalánydíj lényege, hogyha a vállalkozó alul kalkulált, vagy rosszul kalkulált, nem számolt bizonyos költségekkel, tételekkel, nem emelheti meg utóbb a vállalkozói díjat, akkor ennek következményeit, illetve kockázatát viselnie kell, még akkor is, ha az veszteséget okoz neki. Az átalánydíj előnye, hogy rugalmasabb elszámolást enged a megrendelő felé, a vállalkozónak nem kell minden egyes tétellel elszámolnia, nem kell pl. minden egyes beépített anyagot számlával alátámasztania és igazolnia, sem azt, hogy az beépítésre került. Sőt, egyes munkatételek elvégzését sem kell külön-külön igazolnia, ugyanígy a felmerült költséget, járulékos költségeket (anyagbeszerzés, fuvarozás, rakodás, stb. költsége) igazolnia, megrendelő így kevésbé látja át a vállalkozói díj összetételét, ezen belül a kalkulált nyereséget. Amennyiben egyes, vállalkozó által kalkulált tételek megspórolhatók, vagy kevesebbe kerültek, illetve anyag nem került felhasználásra, az is vállalkozó hasznát növeli.

Az átalánydíjként megadott vállalkozói díj - függetlenül attól, hogy az technikailag egy összegben van meghatározva, vagy tételekre is le van bontva<sup>13</sup> – magánjogi értelemben azt jelenti, hogy a szerződés maradéktalan teljesítésekor a szerződés

<sup>12</sup> Fuglinszky Ádám id. mű: 104.

<sup>13</sup> Erre kerül sor pl. egyes közbeszerzések esetében, illetve a FIDIC mintaszerződések használata esetén.

megkötésekor meghatározott vállalkozói díj kerül kifizetésre, azt a felek a szerződés megkötésekor végleges jelleggel határozták meg. Az átalánydíj hátránya hogy a többletmunka, továbbá a rossz kalkuláció (mennyiségi kockázat, alulárzás, stb.) kockázatát vállalkozó viseli, kizárólag a pótmunkák díját, illetve az előre nem látható többletmunkák költségét számolhatja el. Felhívjuk a figyelmet a Ptk. szóhasználatára, az előre nem látható többletmunkák esetében megrendelőnek nem azok díját, hanem *költségét* kell megtéríteni.

A *tételes elszámolású vállalkozói díj* azt jelenti, hogy a szerződés megkötésekor a felek egy tájékoztató körülbélüli díjban állapodnak meg, de a vállalkozó teljesítéskor tételről tételre elszámol megrendelővel, díját az általa pontosan kimutatott és számlával igazolt költségek, ténylegesen elvégzett, leigazolt munkák díja alapján határozzák meg. Megrendelő nem feltétlenül a szerződés megkötésekor megjelölt irányarat (díjat) fizeti ki, hanem a tételesen elszámolt, ténylegesen elvégzett munkák díját és beépítésre került anyagok költségét, ami akár jelentősen több is lehet.<sup>14</sup>

A tételes elszámolású vállalkozói díj kevesebb kockázatot hordoz magában, mert az előre nem látott, vagy esetleg számításba nem vett tételek is elszámolhatóak, vállalkozó alul sem kalkulálhat, ugyanakkor a megrendelő számára átláthatóbb a vállalkozói díj és a nyereség.

„Tételes felmérésnél a kivitelező a többletmunkákat és a pótmunkákat egyaránt érvényesítheti, mivel valamennyi általa ténylegesen elvégzett, műszakilag indokolt munkatételt a felmérésben feltüntethet”.<sup>15</sup>

Azt látjuk tehát, hogy amennyiben a felek tételes felmérésre utalással állapítják meg a vállalkozói díjat, úgy lényegtelen, hogy a vállalkozó többletmunkát, vagy pótmunkát végzett, hiszen a ténylegesen elvégzett és leigazolt munkák díja illeti őt meg.

A kivitelezések szinte kivétel nélkül átalánydíjasak, emiatt a gyakorlati jogviták többsége elszámolási természetű. A kivitelező szeretné az elvégzett pótmunkák és az előre nem látható munkák díját megkapni, vagy ezekre való hivatkozással szeretné az egyébként őt terhelő rossz kalkulációját kikorrigálni. A megrendelő viszont jogosan, vagy nem jogosan, nem szeretne fizetni, ezért többletmunkára, vagy arra hivatkozik, hogy nem rendelte meg azokat.

E jogvitákban *műszaki szakkérdésként* jelentkezik a pótmunka, előre nem látható többletmunka és többletmunka beazonosítása és sokszor értékük meghatározása is. E kontextusban merül fel a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tevékenységének vizsgálata.

## 2. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: TSZSZ) működését a 2013. évi XXXIV. törvény, az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi

<sup>14</sup> Lásd pl.: BDT2002. 637. I.

<sup>15</sup> BDT2010. 2198.

lánctartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szabályozza (a továbbiakban: Tszsz.), míg a TSZSZ eljárását a 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet rendezi részleteiben. A Tszsz. kimondja, hogy a TSZSZ eljárása a Magyarországon történő építési beruházásokra terjed ki. A TSZSZ az építészeti-műszaki tervezési, kivitelezési szerződés (a továbbiakban együtt: szerződés) építőipari teljesítéséből eredő, a Tszsz.-ben meghatározott kérdésekben a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó (a továbbiakban együtt: fél) megbízására szakértői véleményt ad, ha a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg.<sup>16</sup>

A Tszsz. 8/E. § (1) bekezdése szerint a perben felmerülő szakkérdésben a TSZSZ szakvélemény ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő, *a felperes az érvényesíteni kívánt jog alapjául a TSZSZ szakvéleményére hivatkozik*,<sup>17</sup> fontos tehát, hogy a szakvélemény kompetens és megalapozott legyen.

Jogszabályváltozás okán a TSZSZ szakvéleményre alapított perek már nem minősülnek kiemelt pernek, azonban a Tszsz. tartalmaz néhány speciális szabályt polgári eljárásrendjüket illetően. A fél által a peres iratokhoz csatolt TSZSZ szakvélemény rendeltetése, hogy a perben felmerülő szakkérdésben már rendelkezésre álljon egy olyan szakvélemény, amelyre a bíróság ítéletét alapíthatja, azonban a szabad bizonyítás elve szerint, a bíróság a felek előadása és indítványai alapján további bizonyítást vehet fel, így többek között más szakértői bizonyítást is elrendelhet.

E különleges szakértői szerv létrehozásának alapvető oka az építőiparban elharapózott körbetartozások<sup>18</sup> elleni küzdelem volt, azzal, hogy a szerződésből eredő teljesítések után járó ellenszolgáltatás polgári jogi eszközökkel történő kikényszerítését gyorsítsa meg. A statisztikai adatok szerint, e tekintetben a TSZSZ működése sikeres volt, az aktuális elszámolási viták mára többségükben a szerződésszegésekhez, illetve pótmunka, többletmunka intézményeihez kapcsolódnak.

A TSZSZ felállításának célja volt az is, hogy a szakvélemény tisztába téve a jogvitát, egyezsre ösztönözzön, csökkentve ezáltal a pereket (permegelőző hatás). A TSZSZ magánszemélyek és vállalkozások közötti vitás kérdések rendezésében is eljárhat. A kérelmező magánszemélyek túlnyomó többsége CSOK keretében, vagy azon kívüli lakáskölcsönből valósítja meg a családi házát, így ha vitás helyzet alakul ki a vállalkozóval, akár a kölcsön folyósítása is veszélybe kerülhet. A TSZSZ-hez benyújtott kérelmek számának növekedése jelentős részben a CSOK-os elszámolási vitákra vezethető vissza.<sup>19</sup> A magánszemélyek családi házas építkezésénél – mint

<sup>16</sup> Tszsz. 1. § (1) bekezdés

<sup>17</sup> Tszsz. 8/A. §

<sup>18</sup> Lásd erről Barta Judit: A kivitelezési és tervezési szerződések új magánjogi szabályozásának társadalmi gazdasági hatásai. In: A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2013. Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2014, 184-207.

[http://real.mtak.hu/51307/1/184\\_206\\_Barta\\_A.pdf](http://real.mtak.hu/51307/1/184_206_Barta_A.pdf)

<sup>19</sup> Tájékoztató a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 2019. évi működéséről



fentebb láthattuk – nem kötelező építési naplót vezetni (nem kötelező tervezői művezető és egy fővállalkozó esetén műszaki ellenőr sem szükséges), ami nehezíti a pótmunka, többletmunka megállapítását, elszámolását. A fentiek okán, indokolt megvizsgálni, hogy a TSZSZ kompetenciája és a TSZSZ szakvéleményt érintő bírói gyakorlat hogyan alakul a pótmunka, többletmunka kérdéskörében.

### **3. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv szakvéleménye és a pótmunka, többletmunka**

Tszszt. 6. § (1) bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy a TSZSZ a szerződés teljesítését vizsgálja és szakvéleménye a 6. § (2) bekezdésben meghatározott tárgykörben készülhet, amelyek az alábbiak:

- a) *a szerződés műszaki tartalma szerint* a vállalkozót (alvállalkozót) terhelő *munkák leírása*,
- b) *az a) pont szerinti munkák* közül a teljes bizonyossággal megállapíthatóan *teljesített* munkák mennyiségének és minőségének meghatározása,
- c) *az a) pont szerinti munkák* közül a teljes bizonyossággal megállapíthatóan *el nem végzett* munkák meghatározása, és
- d) *a b) és c) pont szerinti munkáknak* a szerződés szerinti költségvetési tételek, vagy az átalánydíj arányos részének alapulvételével meghatározott *értéke*.

A szakvélemény kifejezetten *a szerződés szerinti munkák elvégzésének megállapítására irányul*, azaz, hogy a szerződésben meghatározott munkák közül melyeket és milyen minőségben végezte el a vállalkozó/alvállalkozó, illetve, hogy mely munkák nem valósultak meg. A szakvélemény törvényben meghatározott tárgyköréből (a felsorolásából) kimaradt a szerződés szerinti műszaki tartalmat meghaladó munkák, jogi terminológiával elnevezve, a pótmunka, és az előre nem látható többletmunka elvégzésének vizsgálata.

A szakvélemény nem terjeszkedhet túl a törvényi tartalomra, így a TSZSZ szakvéleményt kérő sem kérhetne más tárgykörökre, pl. pótmunka-végzésre vonatkozó szakvéleményt. Azonban, a megbízók, a megrendelő, a tervező, a kivitelező vagy az alvállalkozó nem ismerik és értik a Tszszt.-t behatóan és összefüggéseiben. Azt látják, hogy vitájuk a törvényben leírtak szerint, abból adódik, hogy a teljesítésigazolás kiadása nem történt meg, a kiadása vitás, vagy a teljesítésigazolás kiadásra került, de a kifizetés nem történt meg, ezért megrendelik a szakvéleményt. Arra már nem terjed ki figyelmük és tudásuk, hogy ennek oka, a manapság ismét reneszánszát élő pótmunka, előre nem látható többletmunka, az ezek miatt, vagy egyéb okból felmerülő késedelemmel összefüggő kötbérezés, ami viszont nem képezheti a szakvélemény tárgyát. A TSZSZ sok esetben szakvéleményt ad, igaz jelentős részben azért, mert az elszámolási vita szélesebb körű, kompetens elemeket is magában foglaló. Az eljáró bíróságok különbözőképp viszonyulnak ezekhez a szakvéleményekhez, elfogadják, vagy elutasítják azt, utóbbihoz hozzájárulhat még az is, ha a szakvélemény nem elég alapos.

Indokolt hát e körbe tartozó TSZSZ szakvélemények sorsát a nyilvánosságra hozott bírósági döntések összefüggésében megvizsgálni, azzal a megjegyzéssel, hogy a vitás ügyek szinte teljes egészében a pótmunka díjának megállapítására irányulnak, az előre nem látható többletmunka miatti nézeteltérések igen ritkának számíthatnak.

A Fővárosi Ítéltábla Pf. 21.029/2019/5. számú ügyben hozott ítéletében az alábbi fogalmazta meg: Az Ítéltábla szerint, „[.....] a polgári peres eljárásban a TSZSZ szakvéleményét a Tszsz.-nek megfelelő felhasználás esetén a szakértői bizonyítás keretében kizárólag a 6. § (2) bekezdésében rögzített tárgyban lehet figyelembe venni, így bizonyítékként értékelni. A felperes által érvényesített pótmunkaigénnyel összefüggésben az Ítéltábla mindenekelőtt az alábbiakat rögzíti. Téves a felperesnek arra való hivatkozása, hogy a TSZSZ hatáskörébe tartozik annak megállapítása, hogy felperes végzett-e pótmunkát. A Szaktv.<sup>20</sup> 47. § (6) bekezdése szerint a *szakvéleményben jogkérdésben nem lehet állást foglalni*, így abban sem, hogy a felperes által elvégzett munkák pótmunkának minősülnek-e vagy sem.<sup>21</sup> A Tszsz. 6. § (2) bekezdése értelmében a fent kifejtettek szerint a TSZSZ kizárólag abban dönthet, hogy a felperes által megjelölt munkák a perbeli szerződés műszaki tartalmának részét képezik-e, amennyiben igen, azt a felperes teljesítette-e és milyen minőségben, továbbá ezen munkák értékét határozhatja meg. A felperes által csatolt TSZSZ szakvélemény tehát csak annyiban irányadó, amennyiben a felperes által pótmunkaként megjelölt postaládákkal, illetőleg a dombházzal összefüggő munkák vonatkozásában rögzíti, hogy azok a perbeli szerződés műszaki tartalmának részét képezik-e vagy sem, illetőleg ezen megállapításból kiindulva a 6. § (2) bekezdésében foglaltak szerint tartalmazhat megállapításokat. *Az ezt meghaladó szakértői megállapítások a Tszsz. 6. § (2) bekezdésébe ütköznek, azaz a TSZSZ szakvélemény a felperes pótmunkaigényével összefüggésben a Pp. 316. § (1) bekezdés d) pontja szerint aggályos, a szakértői tanács elnökének meghallgatására figyelemmel is.*”

A Fővárosi Ítéltábla Pf. 20.229/2019/7.<sup>22</sup> számú ügyben a TSZSZ szakvéleményt két okból sem fogadta el. Az egyik ok az volt, hogy az elvégzett többletteljesítések, pótmunkák tekintetében a TSZSZ jogkérdésben foglalt állást, amely ellentétes a Szaktv. 47. § (6) bekezdésében foglaltakkal. A szakértői szerv jogkérdésben is állást

<sup>20</sup> Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény

<sup>21</sup> Szeretnénk megjegyezni, egyet értve a Nógrád Megyei Bíróság Pf. 20.358/2010/8. számú döntésében kifejtett azon állásponttal, hogy egy szakértői véleményben történt jogi véleménynyilvánítás önmagában nem indokolná a szakvélemény kirekesztését a bizonyítékok közül. „Kétségtelen, hogy a szakértő szakvéleményében jogkérdésekben is véleményt nyilvánított, azonban kizárólag erre figyelemmel a szakvéleménynek a bizonyítékok köréből történő kirekesztése nem indokolt, tekintettel arra, hogy amennyiben a szakértő jogkérdésben foglal állást, az csupán azzal a következménnyel járhat, hogy ezen megállapítást a bíróság a döntése meghozatalánál figyelmen kívül hagyja, amennyiben az nem helytálló és a per egyéb adataival is ellentétes, de ez nem eredményezheti az egész szakvélemény mellőzését, ha az egyéb vonatkozásokban, mint ahogyan a jelen esetben is, megalapozott.”

A Legfelsőbb Bíróság mindezt továbbvizsgálva, arra a megállapításra jutott, hogy az ügy tárgyából adódóan elkerülhetetlen volt, hogy a szakértők a polgári jogi fogalmakat meghatározzák a szakvéleményükben, ez azonban nem jelenti azt, hogy jogkérdésekben foglaltak volna állást (Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.760/2011/5.).

<sup>22</sup> BDT2019. 4047.

foglalt akkor, amikor azt rögzítette, hogy az elvégzett többletteljesítések, pótmunkák a kérelmező (felperes) terhére nem róhatók.

A másik ok az volt, hogy a TSZSZ által megállapított és kifizetendő vállalkozói díj nem volt kellően megalapozott. Az elsőfokú bíróság indítványra megkereste a szakértői szövet az elkészült szakvélemény alapjául szolgáló dokumentációk megküldése, valamint annak közlése érdekében, hogy készült-e tételes számítás a megállapított vállalkozói díj kimunkálására. A szakértői szerv úgy nyilatkozott, hogy külön tételes számítás nem készült, a felek által beadott valamennyi dokumentumot megvizsgálták, ezért a szakértői tanács tagjainak megidézésétől sem volt várható, hogy az írásban benyújtott szakvéleményen túl, szóban tételes elszámolást adjanak a felperes által elvégzett munkákról.

Az Ítéltábla rögzítette, hogy a TSZSZ szakvélemény ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő, irányadóak rá a Pp. 316. és 317. §-ában foglaltak is. Az elsőfokú bíróság pervezetése helytálló volt abban a körben, hogy felhívta a bizonyító fél figyelmét a Pp. 317. § d) pontja alapján arra, hogy a szakértő véleménye aggályos. A felperes alaptalanul hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna szakértői bizonyítást lefolytatnia. A Pp. 315. § (1) bekezdése alapján új szakértő kirendelésére csak indítványra kerülhetett volna sor, arról az elsőfokú bíróság hivatalból nem rendelkezhetett.

A felperesnek tehát a TSZSZ szakvélemény aggályossága okán, indítványoznia kellett volna új szakértő kirendelését. Érdekes módon, a Fővárosi Törvényszék G.40.453/2017/53. számú eseti döntésében elfogadta azt, hogy a TSZSZ adhat a pótmunkát illetően szakvéleményt. A felek között távvezeték kivitelezési szerződés jött létre. A perbeli esetben a vállalkozói díjra a teljesítésigazolás kiadása megtörtént, de a kifizetés elmaradt. A pótmunkára vonatkozóan viszont a teljesítésigazolás kiadása vitás volt. A bíróság szerint, a Tszsz. 1. § (1) és (2) bekezdése, valamint a (4) bekezdés a) pontja alapján megállapítható, hogy a szakértői testület a ki nem fizetett vállalkozói díj és a pótmunka vonatkozásában adhat szakvéleményt, a kötbérigény érvényesíthetőségét viszont nem teheti vizsgálat tárgyává. Ugyanakkor a TSZSZ szakvéleményt hiányosnak ítélte és további bizonyítást látott szükségesnek.<sup>23</sup> A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést követően már nem foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy a TSZSZ adhat-e szakvéleményt a pótmunkára, mert már az első fokú bíróság is megállapította, hogy a TSZSZ szakvélemény hiányos, nem alkalmas annak bizonyítására.<sup>24</sup>

A Fővárosi Ítéltábla Gf. 40.185/2018/5. számú döntésében elfogadta azt, hogy a TSZSZ a szerződésben nem szereplő munkák tekintetében is szakvéleményt adott (mennyisége, értéke), hivatkozott azonban arra, hogy ezzel együtt az jogkérdésben is állást foglalt:

A TSZSZ szakvélemény a felperes által elvégzett munkák műszaki tartalmára, annak értékére vonatkozik. Bár kétségkívül a szakértő valamennyi tétel vonatkozásában *az elvégzett munkák tekintetében azok pótmunka jellegéről is nyilatkozott, azaz a munkákat minősítette*, azonban az a körülmény, hogy ennek

<sup>23</sup> <https://eakta.birosag.hu/anonimizalt-hatarozatok>, Fővárosi Törvényszék G.40.453/2017/53.

<sup>24</sup> Fővárosi Ítéltábla Pf. 20.111/2019/4.

megítélése a rendelkezésre álló valamennyi bizonyíték (így a szakértői vélemény) alapján is a bíróság feladata, nem fosztja meg attól a minőségétől, hogy a szakértő a kompetenciájába tartozó kérdésekre (is) a választ megadta és megjelölte azokat a dokumentumokat, iratokat, amelyre a véleményét alapította, erre figyelemmel önmagában a fenti körülmények nem teszik indokolttá a szakvélemény mellőzését és további, ismételt bizonyítási eljárás keretében újabb szakvélemény beszerzését.

Az ítéletábra a döntése során, a szakvéleményekben foglaltakat aztán mégsem vette figyelembe, mert nem találta bizonyítottnak a pótmunka megrendelését, a szerződésben meghatározott protokoll betartásának hiánya miatt.

### **Összegzés**

A pótmunka, többletmunka, előre nem látható többletmunka polgári jogi és közjogi szabályozása közötti összhang még mindig nem tökéletes, az Épkiv. finomhangolása lenne a célszerű. A magánszemélyek családi ház kivitelezéseinél az építési napló vezetésének hiánya a pótmunka, előre nem látható többletmunka miatti jogviták megítélését is el fogja nehezíteni. A TSZSZ pótmunka, vagy előre nem látható többletmunka végzésére irányuló szakvéleménye elsősorban nem azért aggályos, mert esetleg az jogkérdésben foglal állást, vagy netán jogilag minősít, hanem azért, mert a Tszszt. jelenleg nem teszi lehetővé szakvélemény adását e tárgykörökben. Mindez nem zárja ki, hogy a felek közjegyzőtől kérjék igazságügyi szakértő kirendelését ilyen kérdések bizonyítására. Természetesen célszerű, és a TSZSZ megszerzett tapasztalataira való figyelemmel, indokolt lenne a Tszszt. kiegészítése arra vonatkozóan, hogy a TSZSZ a vállalkozási szerződés tartalmát meghaladó munkák tekintetében is adhasson szakvéleményt.

---

---