



A szerződések rejtelmei

Pótmunkán innen, kivitelezésen túl



Dr. Rátkai Gábor

Alapok – a pótmunka és a többletmunka elválasztása

Az építőipar egyik kardinális kérdése a pótmunka jogintézménye. A pótmunka fogalma még a rendszerváltást megelőzően alakult ki, és a változást túlélve 2014-től törvényi szintre emelkedett. Ekkor ugyanis a jogalkotó az újraszabályozott Polgári törvénykönyvben (a továbbiakban: Ptk.) rögzítette a pótmunka fogalmát, s a kodifikáció eredményeképp a 2013. évi V. törvény 6:244. § (2) bekezdésében az alábbiak szerint állapította meg: „A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen

tervmódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terhesebbé (pótmunka).”

A pótmunka meghatározása során a kodifikáció nem egy az egyben vette át a korábbi bírói gyakorlatot, hiszen egy plusz tényállási elemet is rögzített, amelynek hiánya esetén nem beszélhetünk pótmunkáról. Ennek megfelelően pótmunkaigénynek csak az a műszaki tartalom tekinthető, melyet a megrendelő a vállalkozótól utólag – vagyis a szerződés megkötését követően – megrendelt. Megrendelés hiányában pótmunkáról nem beszélhetünk, és érte vállalkozói díjat nem tudunk követelni. Ez azonban nem jelenti azt, hogy az esetleg felmerülő költségeket nem lehet más jogcímen érvényesíteni, hiszen mint kötelemeletkeztető magatartás megjelenik a jogalap nélküli gazdagodás jogintézménye. A jogalap nélküli gazdagodásnak is vannak

kötelező kritériumai, azonban ezekkel érdemes lehet egy másik cikkben foglalkozni.

Gyakori vita a bíróságokon a pótmunka és a többletmunka elválasztása. A többletmunka – hasonlóan a pótmunkához – a bírói gyakorlat által hosszú ideje ismert jogcím. Szemben azonban a pótmunkával – melynek igazolása esetén minden esetben vállalkozói díj jár – a többletmunka tekintetében további körülményt kell igazolnia a vállalkozónak, hogy megfelelő díjat kapjon. A hatályos Ptk. ugyanis úgy rendelkezik, hogy 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 rendeltetészerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg. A megrendelő köteles azonban megtéríteni a vállalkozónak a többletmunkával kapcsolatban felmerült

olyan költségét, amely a szerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható." A többletmunka tehát olyan munka, amely a mű rendeltetésszerű használatához elválaszthatatlanul kapcsolódik, elvégzése hiányában a kivitelezett építmény nem tudja ellátni a szerepét.

A többletmunka után átalánydíjas szerződés esetén csak akkor kapható vállalkozói díj, ha a felek ebben külön megállapodtak, vagy a bíróságon bizonyítottá válik, hogy munkáról, a rendeltetésszerű használatot befolyásoló munkáról van szó, amely a szerződéskötés időpontjában nem volt előre látható. Tipikusan ilyennek tekinthető a felújítási építési tevékenység során olyan eltakart szerkezetek hibája, illetve hiányossága, amelyet vállalkozó nem tud ellenőrizni. A bírói gyakorlat azt mutatja, nem elegendő e körben a vállalkozónak a bíróságon arra utalnia, hogy a szerződéskötés időpontjában egy eltakart szerkezetről volt szó, hanem azt kell igazolnia, hogy az e körbe tartozó vállalkozói vizsgálati kötelezettséget megfelelő mértékben teljesítette.

Meg kell még említenünk, hogy nem vész el a vállalkozónak azon lehetősége, hogy ellenszolgáltatáshoz jusson, ha esetleg bebizonyosodik erről a munkáról, hogy nem volt szükséges az elvégzése a rendeltetésszerű használatához, mert bár a pótmunka jellegét sem lehet ez esetben igazolni, de még nyitva marad a jogalap nélküli gazdagodás útja.

A pótmunka műszaki tartalma

A műszaki tartalom kapcsán alapvető követelmény a Ptk.-ban rögzített előírás, mely szerint a megrendelés tárgya nem teheti a vállalkozó munkáját aránytalanul terhesebbé. A pótmunka mindig egy meglévő vállalkozási szerződéshez kapcsolódik, így ha a felek abban állapodtak meg, hogy a vállalkozó felújítási kivitelezési tevékenységet vállalt elvégezni, akkor nem várható el, hogy teljesen új építményt készítsen. Ez ugyanis már meghaladja a pótmunka kérdéskörét, egy ilyen kérés esetén új szerződésre vagy a szerződés alapvető körülményeinek megváltoztatására van szükség, amely teljes körű szerződésmódosításnak tekinthető. Ha felek a pótmunka felmerülésének időpontjában csak a pótmunka műszaki tartalmával egészítik ki a szerződést, akkor járulékos jellege miatt az abban meghatározott minőségi kö-

Megrendelés hiányában pótmunkáról nem beszélhetünk, és érte vállalkozói díjat nem tudunk követelni.



vetelmények rögzülnek. Tipikus példa lehet a nyomvonalas építmények kapcsán felmerült pótmunkaigény: egy út- és járdaburkolat felújítására vállalkozott kivitelezőtől nem várható el, hogy teljesen új utakat építsen, és ezzel kapcsolatban alépítményeket és vízelvezetést alakítson ki. A vállalkozó tevékenysége csak arra terjed ki, amire az eredeti szerződésben és annak módosításában vállalkozott. Ennek keretében a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy mi volt pontosan felek megállapodása. A műszaki tartalom értelmezése kapcsán az eljáró igazságügyi szerv szakértői bizonyítást vehet fel. A műszaki tartalom értelmezéséhez ugyanis olyan különleges szaktudásra lehet szükség, amellyel a bíróság nem feltétlenül rendelkezik.

Gyakorlati példa a helytelen eljárásra

Sajnálatosan az a tapasztalat, hogy a megrendelők, illetve a felhatalmazással rendelkező műszaki ellenőrök nem minden esetben tartják be a pótmunka megrendelésével kapcsolatos cselekményeket. A példánkban a vállalkozónk pályázat útján került az ügybe nyomvonalas létesítmény (út) kivitelezésére vállalt kötelezettséget. A munkavégzés során azonban megállapították, hogy az út mellett található – egyébként rendkívül rossz állapotban lévő – járda szerkezetileg teljesen szétesett. A vállalkozónak a járda állapotával kapcsolatos jelzését követően a megrendelő pótmunka-arájánylatot kért felújítására, illetve új út építésére. A megrendelő a vállalkozó által adott két lehetőség közül az új út építése helyett az olcsóbb felújítási munkát rendelte meg, amely azonban nem érintette a teljes járda valamennyi szerkezetének új, teljes körű kivitelezését. Ennek ellenére bírósági úton hibás teljesítés jogcímen az új járda kivitelezését követelte – a Ptk.-ban meghatározott zavartossági fokozatokat, valamint alapelveket megszegve –, a teljes kivitelezés összegét

lényegesen meghaladó összeget követelt kártérítés jogcímen. A probléma nem merül volna fel, ha a gazdálkodási szereplők és az őket támogató előkészítők egymás munkájának elősegítésében és nem akadályozásában érdekeltek. A megrendelőnek is jobb, ha a közös megegyezést és nem a bírósági eljárást tűzi ki zászlajára.

A fránya határidők

Örökös probléma a kivitelezés határideje. Manapság általános kikötési feltétel a késedelmi kötbér mint a szerződés megerősítésének egyik legnépszerűbb eszköze. A pótmunka-megállapodásban fontos követelmény, hogy a felek rögzítsék az új határidőt, hiszen nem várható el, hogy a vállalkozó a szerződés megkötését követően megrendelt munka vonatkozásában az eredeti szerződés határidejére teljesítsen. Ehhez ugyanis kapacitásbővítést kell megvalósítania, amelynek költségei vannak, s ezeket nem köteles magára vállalni.

Fontos kérdés, hogy mikor tekinthető teljesítettnek a szerződés. Ebben a körben a bíróságok irányadónak tekintik a korábbi Ptk.-ban szereplő szabályt, hogy akkor áll be a teljesítés, ha az építmény rendeltetésszerű használatra alkalmassága fennáll. Maradva a nyomvonalas létesítmények példájánál, rendeltetésszerű használatnak minősül, ha közlekedés a közúton és a járdákon mind gyalogosan, mind gépjárművel balesetmentesen biztosított. A bírói gyakorlat Gf. 40.004/2021 számú, precdens jellegű ítéletében rámutatott, nem teljesít késedelmesen a vállalkozó, ha a készre jelentés és az átadás-átvételi eljárás a teljesítési határidőben megkezdődik. A készre jelentés és az átadás-átvételi eljárás során tapasztalt körülmények igazolására a tanúvallomások a felek nyilatkozatai, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok tudnak perdöntőek lenni.

Végszó

A hatályos Ptk. alapján kialakult bírói gyakorlat a pótmunkát egyre jobban áttolta a felek közötti eredeti szerződés módosításának irányába. A jelenlegi rendszerben szerződésmódosítás nélkül, pusztán szóbeli megállapodás alapján kicsi az esély a pótmunka érvényesítésére. A gazdasági szereplőknek fokozottan figyelniük kell arra, hogy a pótmunkát hogyan, milyen formában rögzítik, nehogy elessenek jogosan követelt díjuktól.