

Boros Sándor

tanársegéd
Debreceni Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar

HIBÁS TELJESÍTÉS A FIDIC SÁRGA KÖNYVBEN – GYAKORLATI SZEMMEL

Debreceni Jogi Műhely, 2025. évi (XXII. évfolyam) 3-4. szám (2026. március 31.)

DOI 10.24169/DJM/2025/3-4/2

Absztrakt: A Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége által megalkotott FIDIC Könyvek az építési beruházások vonatkozásában, a projekt típusa szerint különböző szerződésmintákat tartalmaznak, melyeknek az elsődleges célja a legjobb gyakorlat összefoglalása, és az arányos kockázatmegosztás. A FIDIC Könyvek a legnépszerűbb szerződéses feltételeknek minősülnek világszerte az építési projektek vonatkozásában. A Sárga Könyv a második leggyakrabban használt szerződés minta, melynek lényege, hogy a vállalkozó kötelezettsége a tervek elkészítésére és a kivitelezésre is kiterjed. A kivitelezési szerződések esetében a hibás teljesítés az egyik leggyakoribb szerződésszegési esetkör, ezért a felek számára kiemelt jelentőséggel bír az, hogy a megrendelő milyen szavatossági jogokat, milyen feltételek mellett gyakorolhat. Kellékszavatossági jogokról a Sárga Könyv is rendelkezik, ezért bizonyos esetkörökben megfigyelhető a Ptk. és a Sárga Könyv konkurálása, ami megnehezíti a szerződés összeállítását, figyelemmel arra is, hogy a Sárga Könyv szabályai az angolszász eredetük miatt sok esetben nehezen értelmezhetők. A tanulmány a Sárga Könyv értelmezésével kapcsolatos álláspontok vázolását követően összehasonlító jogi szempontból veszi górcső alá a Ptk. és a Sárga Könyv releváns szabályait abból a célból, hogy meghatározza a Sárga Könyv szerinti hibás teljesítés egyes esetköreit, és a rendelkezésre álló kellékszavatossági jogokat, valamint, hogy azokat a megrendelő milyen eljárásrendben gyakorolhatja. A szerző az egyes fejezetek végén összehasonlító táblázatokon keresztül mutatja be a Ptk. és a Sárga Könyv szabályanyagát, majd a tanulmány végén megfogalmazza az előnyöket és hátrányokat, mind megrendelői, mind vállalkozói oldalról.



Kulcsszavak: FIDIC Sárga Könyv, hibás teljesítés, előzetes szerződésszegés, kellékszavatosság

Lack of conformity in FIDIC Yellow Book - from a practical point of view

Abstract: The FIDIC Books made by the International Federation of Consulting Engineers provides different contract samples for construction projects, depending on the type of the project, with the primary aim of summarising best practice and proportionate risk-sharing. FIDIC Books are considered to be the most popular contractual conditions worldwide in connection with construction projects. The Yellow Book is the second most commonly used contract sample, the essence of which is that the contractor's obligation covers both planning and building. In case of construction contracts lack of conformity is one of the most common breach of contract, so it is of particular importance for the parties to know what warranty rights the customer can exercise and under what conditions. Warranty rights are also provided for in the Yellow Book, which is why in certain cases there is competition between the Hungarian Civil Code and the Yellow Book, which makes it difficult to draw up a contract, bearing in mind that the rules of the Yellow Book are often difficult to interpret because of their Anglo-Saxon origin. After outlining the views on the interpretation of the Yellow Book, the study will examine the relevant rules of the Hungarian Civil Code and the Yellow Book from a comparative legal point of view, with a view to identifying the cases of lack of conformity under the Yellow Book, the available warranty rights and the procedures for their exercise by the customer. At the end of each chapter, the author presents the rules of the Hungarian Civil Code and the Yellow Book in comparative tables, and concludes the study by outlining the advantages and disadvantages for both the customer and the contractor.

Keywords: FIDIC Yellow Book, lack of conformity, interim non-performance, warranty

Die mangelhafte Erfüllung im FIDIC Gelben Buch – Ein praktischer Blick

Abstrakt: Die von der Fédération internationale des ingénieurs-conseils zustande gebrachten sogenannten FIDIC-Bücher enthalten hinsichtlich der Bauanlagen, nach dem Typ des Projekts verschiedene Vertragsmuster, deren primäres Ziel ist, die Best Practice zusammenzufassen und die proportionale Risikobereitschaft zu versichern. Weltweit werden die FIDIC-Bücher als die populärsten Standardformen der Bauverträge bei internationalen Bauprojekten angesehen. Das sogenannte Gelbe Buch (Yellow Book) ist das zweithäufigst angewandte Vertragsmuster, dessen wesentliches Merkmal ist, dass die Pflicht des Unternehmers sich sowohl auf die Planung als auch die Ausführung erstreckt. Bei Ausführungsverträgen ist die mangelhafte Erfüllung einer der häufigsten Fälle von Vertragsverletzung, und deshalb ist es für die Parteien besonders wichtig zu wissen, welche Mängelhaftungsrechte der Kunde unter welchen Bedingungen geltend machen kann. Da sich auch das Gelbe Buch mit Mängelhaftungsrechten auseinandersetzt, kommt es in bestimmten Fällen zu einer Konkurrenz zwischen dem Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Gelben Buch, was die Vertragsgestaltung erschwert, wenn man bedenkt, dass die Regeln des Gelben Buches aufgrund ihres angelsächsischen Ursprungs oft schwer auszulegen sind. Nach einer Darstellung der Standpunkte zur Auslegung des Gelben Buches werden die einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Gelben Buches unter rechtsvergleichenden Gesichtspunkten in der Studie untersucht, um die spezifischen Situationen der mangelhaften Erfüllung nach dem Gelben Buch und die verfügbaren Mängelhaftungsrechte zu ermitteln, bzw. wird aufgedeckt, in welchem Verfahren der Besteller diese Rechte ausüben kann. Am Ende eines jeden Kapitels stellt der Autor die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Gelben Buches in vergleichenden Tabellen vor, und schließt die Studie mit einer Darstellung der Vor- und Nachteile für Besteller und Unternehmer ab.

Schlagworte: FIDIC Gelbes Buch, mangelhafte Erfüllung, vorhersehbare Vertragsverletzung, Mängelhaftung

Bevezetés

A Tanácsadó Mérnökök Nemzetközi Szövetsége (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils; angol rövidítéssel: FIDIC; a továbbiakban: Szövetség) által megalkotott FIDIC Könyvek az építési beruházások vonatkozásában a szerződés tárgya szerint különböző szerződésmintákat tartalmaznak. Ezek a minták a leggyakrabban használt szerződéses feltételeknek minősülnek az építési projektek esetében világszerte (Klee – Rév, 2013, p. 15). Népszerűségüket a nemzetközi elfogadottságuknak köszönhetik, melyhez nagymértékben hozzájárult az, hogy a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank (International Bank for Reconstruction and Development; angol rövidítéssel: IBRD) és a Nemzetközi Fejlesztési Társulás (International Development Association; angol rövidítéssel: IDA) (az IBRD és az IDA együttesen: Világbank) és más multilaterális fejlesztési bankok általánosan használják az általuk finanszírozott globális projektekhez.

A FIDIC Könyveket Magyarországon is sok esetben alkalmazzák a felek, köszönhetően annak, hogy az Európai Unió társfinanszírozásával megvalósuló, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény szerinti közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött vállalkozási szerződéseknél általános jelleggel használják a vonatkozó szerződésmintát.

A FIDIC Sárga Könyv¹ a második leggyakrabban használt FIDIC szerződés minta, melynek jellegzetessége - a többi FIDIC Könyvhöz képest -, abban ragadható meg, hogy olyan építési szerződéstervezetet tartalmaz, amelyben a vállalkozó kivitelező kötelezettsége nemcsak az építési kivitelezési tevékenység elvégzésére, hanem a terv(ek) elkészítésére is kiterjed.

A Sárga Könyv feltételei alapvetően az angolszász jogrendszer jogelveit követik, ezért a magyar jogi környezetben történő alkalmazása nagy körültekintést igényel, különös tekintettel arra, hogy azokat a magyar jog szabályai, jogintézményei alapulvételével kell értelmezni. Az összhang megteremtését szolgálja az a mechanizmus, miszerint egy Sárga Könyv szerinti kivitelezési szerződés általános és különös feltételekre osztható. Az általános szerződéses feltételek a Sárga Könyv szabályait tartalmazzák, míg a különös szerződéses feltételekben rögzíthetők az adott ország jogrendszere, illetve az építési beruházás sajátosságai miatt szükséges módosítások. A különös szerződéses feltételek tehát lehetővé teszik a Sárga Könyv szabályainak átírását, vagy akár törlését is.

A kivitelezési szerződések vonatkozásában a hibás teljesítés az egyik leggyakoribb szerződésszegési esetkör (Glover, 2008., 1.), ezért a felek számára kiemelt jelentőséggel bír az, hogy a megrendelő milyen szavatossági jogokat, milyen feltételek mellett gyakorolhat.

Kellékszavatossági jogokról a Sárga Könyv is rendelkezik, ezért bizonyos esetkörökben megfigyelhető a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a Sárga Könyv konkurálása, ami megnehezíti a szerződés összeállítását, figyelemmel arra is, hogy a Sárga Könyv szabályai az angolszász eredetük miatt sok esetben nehezen értelmezhetők.

A tanulmány célja - a jog-összehasonlítás és jogdogmatika módszerével -, kifejezetten gyakorlati megközelítésben, átlátható módon rendszerezni a hibás teljesítésből fakadó kellékszavatosság esetén gyakorolható jogokat és eljárásrendet, valamint meghatározni a Sárga Könyv szerinti hibás teljesítés esetköreit, így segítve mind a megrendelőket, mind a vállalkozók munkáját akár a szerződéskötési tárgyalások, akár a szerződés teljesítése során.

A tanulmány a fentiek mentén haladva mutatja be a FIDIC alapú szerződések értelmezésével kapcsolatos felfogást, majd az ismertetett értelmezési szabályok alapján kidolgozott hibás teljesítési esetköröket. Az egyes esetkörök meghatározása során a kiindulópont a releváns magyar jogi szabályozás volt, amelynek alapulvételével valósult meg a Sárga Könyv elemzése.

1. A FIDIC alapú szerződések értelmezése

A FIDIC Könyvek szerződésminták, melyek olyan feltételeket tartalmaznak, melyek alapját az angol-amerikai joggyakorlat adja (Jaeger – Hök, 2010, p. 102; Dabrowska, 2019, p. 15), így olyan intézményeket is rögzítenek, melyek ismeretlenek a kontinentális jogi kultúrában (Klee – Rév, 2013, p. 16). Éppen ezért, a FIDIC minták magyar jogi környezetben történő alkalmazása során számos értelmezési probléma merül fel (Balázs – Klee – Gulyás, 2014, p. 138). Hangsúlyozandó, hogy itthon a kivitelezési szerződést nem csak a Ptk., hanem az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) is kógens jelleggel szabályozza, így a Sárga Könyvvel való összeütközés esetén az Épkiv. primátusa érvényesül. A Sárga Könyv német joggal való alkalmazása esetén is megfigyelhetők hasonló összeütközések, melyek esetében a német kötelező jellegű jogszabályi rendelkezéseknek kell érvényesülnie (Breyer – Bueno – Gaudet – Jackson, p. 24; Hök – Stieglmeier, 2023, p. 291).

A FIDIC szerződések egy nemzetek közötti együttműködés eredményeként megalkotott szerződésmintáknak minősülnek, így azok nem lehetnek tekintettel az együttműködésben résztvevő valamennyi állam jogrendszerének releváns szabályaira. Az ebből fakadó esetleges problémák elkerülése érdekében a FIDIC Könyvek rugalmas megoldást kínálnak, ugyanis azok alapján a szerződés általános és különös szerződéses feltételekre osztható fel akként, hogy az általános szerződéses feltételek mindig az alkalmazott FIDIC szerződés alap kötetét foglalják magukban, míg a különös szerződéses feltételekben rögzíthetők, az adott ország jogrendszere, illetve az építési beruházás sajátosságai miatt szükséges módosítások. Tehát a különös szerződéses feltételekben a választott FIDIC Könyv egyes rendelkezéseitől el lehet térni. A különös szerződési feltételekben rögzített tartalomnak korlátját képezi az, hogy a háttérjogszabályként funkcionáló mögöttes anyagi jog szerint, az érvénytelenség jogkövetkezményét magában hordozó kikötés alkalmazása nem lehetséges (Varga, 2021, p. 23).

Varga Tamás (2020, p. 21) álláspontja szerint a FIDIC alapú szerződésrendszer kizárólag az adott nemzeti jogba történő beillesztésével egységesen, és annak joggyakorlatával megegyező szellemben értelmezhető, tekintettel arra, hogy a nemzeti jog szabályai a nem vagy nem kellő mélységgel szabályozott kérdésekben háttérjogszabályként alkalmazandók, a szerződő felek az adott jogrendszer jogintézményeit, nyelvét és jogdogmatikai rendszerét használják, illetőleg fogadják el. Ebből az következik, hogy a FIDIC alapú szerződések csak az adott ország jogrendszerének sajátosságait figyelembe véve értelmezhetők, és vitás esetekben a FIDIC Könyvek általános keretjelleggel megalkotott rendelkezései a nemzeti jogszabályok, joggyakorlat és jogintézmények alapulvételével és alkalmazásával dönthetők el. Szigeti Zsolt is hangsúlyozza, hogy elkerülhetetlen az összhang megteremtése a Ptk. és a Sárga Könyv ütköztetése a szerződés szövegezése és értelmezése során (Szigeti, 2023, p. 39). Balázs Tamás (www.ecocreative.hu, 2022) szerint a FIDIC Könyveknek az alapja jogi értelemben az angolszász jog, és jogi gondolkodás, így Magyarországon a FIDIC szerződéses rendelkezéseit összhangba kell hozni a hatályos magyar építési jog rendelkezéseivel, amely rendkívül nehéz jogi feladatot jelent.

Megalapozottnak tekinthetőek a fentebb hivatkozott álláspontok, figyelemmel elsősorban arra, hogy a FIDIC Könyvek kizárólag kivitelezési szerződéses rendszereket szabályoznak, így azok gyakorlati alkalmazása során számos esetben merül fel annak a kérdése, hogy a FIDIC Könyvek által nem szabályozott kérdésekben, mi legyen az alkalmazandó joganyag, melyre adekvát megoldást

kínál az adott ország nemzeti joganyagának, elsődlegesen a hatályos polgári jogi kódexének és az azzal kapcsolatos jogirodalomnak, joggyakorlatnak az alkalmazása. A FIDIC Könyvek is támogatják ezt, hiszen azok tartalmaznak egy külön alcikkelyt, amely a jogválasztásról rendelkezik (1.4 alcikkely), melynek következtében a különös feltételek keretében a szerződő felek által rendszeresen meghatározásra kerül az irányadó anyagi jog. A FIDIC Könyvek tehát nem követelik meg a feltételeiknek az uralkodó jog nélküli (*contrat sans loi*) alkalmazását (Klee – Rév, 2013, p. 95).ⁱⁱ Jaworski (2018, p. 21) arra hívja fel a figyelmet, hogy a FIDIC szerződéses rendelkezései alkalmazásának korlátot szab az, hogy azok nem kerülhetnek ellentétbe a nemzeti joggal.

A magyar joggyakorlat is a fentiekben részletezett álláspontot képviseli, hiszen a FIDIC alapú szerződésekkel kapcsolatban több olyan döntés is fellelhető, melyekben az eljáró fórum a FIDIC Könyvek által nem szabályozott Ptk.-beli jogintézményekre, illetve azok joggyakorlatára hivatkozott.ⁱⁱⁱ Hasonló értelmezés figyelhető meg az Egyesült Arab Emírségekben is (HISHAM, 2023; Kanishka, 2015.).

2. Előzetes hibás teljesítés

2.1. Előzetes hibás teljesítés a Ptk.-ban

A Sárga Könyv sem a hibás teljesítés, sem a kellékszavatosság fogalmát nem adja meg, ezért e körben a Ptk. szabályai az irányadók.

A Ptk. 6:157. § (1) bekezdése alapján „*A kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás a teljesítés időpontjában nem felel meg a szerződésben vagy jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek. Nem teljesít hibásan a kötelezett, ha a jogosult a hibát a szerződéskötés időpontjában ismerte, vagy a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett.*”

A hibás teljesítés következtében számos jogkövetkezmény alkalmazható, melyek közül kiemelkedő jelentőséggel bír a vállalkozási szerződések teljesítése körében a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése szerinti kellékszavatosság. A Ptk. 6:159. § (1) bekezdése szerint „*Olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.*”

A kellékszavatossági jogok kétlépcsős rendszerét a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés a) és b) pontja szabályozza: „*Kellékszavatossági igénye alapján a jogosult választása szerint a) kijavítást vagy kicserélést igényelhet, kivéve, ha a választott kellékszavatossági jog teljesítése lehetetlen, vagy ha az a kötelezettnek - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget eredményezne, figyelembe véve a szolgáltatás hibátlan állapotban képviselt értékét, a szerződésszegés súlyát és a kellékszavatossági jog teljesítésével a jogosultnak okozott érdeksérelmet; vagy b) az ellenszolgáltatás arányos leszállítását igényelheti, - a (2a) bekezdés szerinti kivétellel - a hibát a kötelezett költségére maga kijavíthatja vagy mással kijavíttathatja, vagy a szerződéstől elállhat, ha a kötelezett a kijavítást vagy a kicserélést nem vállalta, e kötelezettségének a (4) bekezdés szerinti feltételekkel nem tud eleget tenni, vagy ha a jogosultnak a kijavításhoz vagy kicseréléshez fűződő érdeke megszűnt.*”

A kellékszavatossági jogokat illetően a Ptk. egyértelmű prioritást ad a természetbeni teljesítést biztosító szavatossági jogoknak. A jogosultnak elsősorban kijavításra vagy kicserélésre van joga, míg az árleszállítás, a hiba jogosult általi kijavítása vagy kijavíttatása költségének megtérítése és az elállás csak másodsorban alkalmazható jogosultságok (Kemenes, 2025.).

A jogosult az első lépcsőben szabadon választhat a kijavítás vagy a kicserélés szavatossági joga között. Választási jogát azonban az arányosság elve korlátozza. Ennek értelmében a jogosult nem igényelhet kijavítást vagy kicserélést, ha az a kötelezett számára - másik kellékszavatossági igény teljesítésével összehasonlítva – aránytalan többletköltséget eredményezne. Fontos, hogy az arányosság vizsgálata során nem csak az első lépcsőbe tartozó másik, hanem valamennyi, még választható szavatossági jogot figyelembe kell venni (Farkas, 2013, p. 292).

A második lépcsőben a jogosult árleszállítást követelhet, vagy a hibát maga kijavíthatja, kijavíttathatja a kötelezett költségére, vagy elállhat a szerződéstől. Ezek a szavatossági jogok három alternatív feltételtől függően érvényesíthető igények: a kötelezett a kijavítást, illetve a kicserélést – megfelelő határidőn belül – nem vállalta; a kötelezett ezeknek a szavatossági igényeknek megfelelő határidőn belül, a jogosult érdekeit kímélve nem tud eleget tenni; vagy a jogosult a kötelezett általi kijavításhoz és kicseréléshez fűződő érdekmúlását bizonyítja.

A Ptk. a szerződésszegés általános szabályai között, a Ptk. 6:151. § (2) bekezdésében rendelkezik az előzetes szerződésszegésről, melyet előzetes hibás teljesítésnek is nevezhetünk, mivel ennek a jogkövetkezménynek a lényege, hogy ha a teljesítési határidő lejárt előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz,

a jogosult a hiba kijavítására vagy kicserélésére tűzött határidő eredménytelen eltelte után gyakorolhatja a hibás teljesítésből eredő jogokat.

A Ptk. 6:151. § (2) bekezdése szerinti előzetes hibás teljesítés esetén tehát a megrendelő a hiba kijavítására vagy kicserélésére tűzött határidő eredménytelen eltelte után a Ptk. 6:159. § (2) bekezdése szerinti kellékszavatossági jogokat gyakorolhatja az ott meghatározott kétlépcsős rendszerben.

2.2. Előzetes hibás teljesítés a Sárga Könyvben tesztelés eredményeként (7.5 alcikkely)

A Sárga Könyv hibák és visszautasítás című 7.5 alcikkelyének első bekezdése alapján, ha egy üzem, anyag, terv, kivitelezés tesztelésének eredményeként hiba vagy nem szerződészerű teljesítés kerül feltárára, a mérnök^{iv} köteles értesíteni a vállalkozót, részletezve az üzem, anyag, terv, kivitelezés azon részét, amely a hibával érintett. A vállalkozó köteles késedelem nélkül elkészíteni és benyújtani a hiba javítására irányuló javaslatot, mely tartalmazza a javítási munkák leírását is.

Mivel a Sárga Könyv nem adja meg sem a hiba, sem a hibás teljesítés fogalmát, ebben a körben a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése az irányadó, vagyis a Sárga Könyv alkalmazásában akkor beszélhetünk hibáról vagy nem szerződészerű teljesítésről, ha a kivitelezés nem felel meg a szerződésben vagy a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek. A Sárga Könyv alkalmazása esetén az 1.1.9 alcikkely értelmében szerződés alatt a felek közötti szerződéses megállapodást, az elfogadó nyilatkozatot, az ajánlattételi felhívást, valamint bármely, a szerződéses megállapodásban, a Sárga Könyv szerinti feltételekben, a megrendelői követelményekben, az ütemtervben, a vállalkozói ajánlatban, és egyéb dokumentumokban hivatkozott kiegészítést kell érteni, amelyek feltüntetésre kerültek a szerződéses megállapodásban, vagy az elfogadó nyilatkozatban.

A Sárga Könyv 7.5 alcikkelyének második bekezdése szerint a mérnök jogosult a vállalkozói javaslat felülvizsgálatára, melynek eredményeként arról értesítheti a vállalkozót, hogy a javasolt munka elvégzése esetén a hibával érintett üzem, anyag, terv, kivitelezés nem felelne meg a szerződés előírásainak. Az értesítés kézhezvételét követően a vállalkozó köteles késedelem nélkül benyújtani egy felülvizsgált javítási javaslatot a mérnöknek. Ha a mérnök nem küld értesítést 14 napon belül a vállalkozói javaslat vagy felülvizsgált javaslat kézhezvételét követően, a mérnököt úgy kell tekinteni, mint aki nem emelt kifogást a vállalkozói javaslat ellen.

A Sárga Könyv 7.5 alcikkelyének harmadik bekezdése szerint, ha a vállalkozó nem nyújt be késelem nélkül javaslatot vagy felülvizsgált javaslatot a javítási munkákra, vagy elmulasztja elvégezni azokat, a mérnök (a) utasíthatja a vállalkozót a 7.6 alcikkely (a) illetve (b) pontja alapján; vagy (b) indokolt értesítésével visszautasíthatja a hibával érintett üzemet, anyagot, tervet, kivitelezést, mely esetben a 11.4 alcikkely (a) pontja alkalmazandó.

A 7.5 alcikkely (a) pontja szerinti utaló norma alapján alkalmazandó 7.6 alcikkely (a) és (b) pontja szerinti jogkövetkezmények részletezését az útmutató következő, 2.3. pontja tartalmazza. Ehelyütt annyit érdemes kiemelni, hogy ez alapján a megrendelő kijavítási vagy kicserélési kellékszavatossági jogot gyakorolhat. A 7.5 alcikkely (b) pontja szerinti utaló norma alapján alkalmazandó 11.4 alcikkely (a) pontja szerint a megrendelő a kijavítási költség megtérítése iránti kellékszavatossági jogát érvényesítheti.

Fontos körülmény, hogy a 7.5 alcikkely szerinti előzetes hibás teljesítés esetén a kellékszavatossági jogok egyenrangúak, a megrendelő belátásától függ, hogy melyiket kívánja gyakorolni. Ha a mérnök a hiba kijavítását követően szükségesnek tartja a hibával érintett üzem, anyag, terv, kivitelezés ismételt tesztelését, a tesztet meg kell ismételni a 7.4 alcikkellyel összhangban a vállalkozó kockázatára és költségére. Ha az ismételt tesztelés a megrendelőnek költségeket okoz, úgy abban az esetben a 20.2 alcikkely alapján az okozott költségek megtérítésére irányuló követelést terjeszthet elő a vállalkozóval szemben.

A Sárga Könyv 7.5 alcikkelye előzetes szerződésszegésként (előzetes hibás teljesítésként) értékelhető, mivel a hiba a vállalkozási szerződés teljesítése, vagyis az átadás-átvételi eljárás előtt merül fel, hasonlóan a Ptk. 6:151. § (2) bekezdéséhez. Ez alapvetően a befejezés kori tesztelés 1.1.85 alcikkely szerinti fogalmának, a 7.1 alcikkelynek, és a befejezés kori tesztelésről rendelkező 9. cikk együttes értelmezéséből vezethető le. A 9.1 alcikkely alapján a vállalkozó köteles az átadás-átvételi eljárás során elvégezni az 1.1.85 alcikkely szerinti befejezés kori teszteket. Mivel a befejezés kori tesztek a 9. cikk külön rendelkezik, megállapítható, hogy a 7.1 alcikkely olyan tesztekre vonatkozik, amelyeket a vállalkozó az átadás-átvételi eljárás előtt köteles elvégezni.

Mivel a Sárga Könyv a Ptk.-tól eltérően szabályozza az előzetes hibás teljesítés fennállásának feltételeit és az annak következtében alkalmazható kellékszavatossági jogokat, ezért a felek különös feltételekbe foglalt eltérő rendelkezésének hiányában, ebben a körben a Sárga Könyv szabályai

alkalmazandók, mint a szerződés általános feltételei.

A Sárga Könyvben ehelyütt szabályozott jogkövetkezmények alkalmazása szempontjából viszont fontos körülmény, hogy a hiba valamely üzem, anyag, terv, kivitelezés valamilyen, a szerződés teljesítését megelőzően lefolytatott vizsgálat, eljárás, intézkedés, vagy teszt (összefoglaló néven a továbbiakban: teszt) eredményeként válik felismerhetővé.

2.3. Előzetes hibás teljesítés a Sárga Könyvben tesztelés hiányában (7.6 alcikkely)

A Sárga Könyv javítási munka című 7.6 alcikkelyének első bekezdése értelmében a mérnök az átadás-átvételi igazolás kiadása előtt bármikor utasíthatja a vállalkozót (a) a hiba kijavítására, vagy bármely üzem vagy anyag építési munkaterületről való eltávolítására és kicserélésére, amely nem felel meg a szerződés előírásainak; (b) bármely olyan munka kijavítására, vagy eltávolítására és újra elvégzésére, amely nem felel meg a szerződés előírásainak; (c) olyan javítási munka elvégzésére, amely haladéktalanul szükséges a munka biztonságának megőrzése érdekében, tekintet nélkül arra, hogy az baleset, előre nem látható esemény vagy más körülmény következménye.

A 7.6 alcikkely második bekezdése szerint a vállalkozó köteles a mérnök utasítását amilyen hamar csak lehetséges elvégezni, de nem később, mint amit az utasítás előír, kivéve a 7.6 alcikkely (c) pontja szerinti esetet, amikor köteles azonnal intézkedni.

A 7.6 alcikkely szerinti javítási munkák költségeit a vállalkozó viseli, kivéve, ha a 7.6 alcikkely (c) pontja szerinti munka (i) a megrendelőnek vagy annak személyzetének felróható. Ha a vállalkozó ebben az esetben késedelmet szenved el, vagy költségei merülnek fel, a vállalkozó a 20.2 alcikkely értelmében költség plusz haszon iránti igényt terjeszthet elő a megrendelővel szemben; vagy (ii) a munka egy kivételes esemény következménye, mely esetben a 18.4 alcikkely alkalmazandó.

A 7.6 alcikkely negyedik bekezdése szerint, ha a vállalkozó nem teljesíti a mérnök utasítását, a megrendelő a saját belátása szerint kijavíttathatja a hibát harmadik személy útján, és a kijavíttatás költségeit a megrendelő jogosult a vállalkozóval szemben érvényesíteni a 20.2 alcikkely alapján. A megrendelőnek ez a joga nem érinti a megrendelő egyéb jogosultságait.

A Sárga Könyv 7.6 alcikkelye – a 7.5 alcikkelyhez hasonlóan - előzetes szerződésszegésként (előzetes hibás teljesítésként) értékelhető, mivel a hiba a vállalkozási szerződés teljesítése előtt merül fel, hasonlóan a Ptk. 6:151. § (2) bekezdéséhez. Ez alapvetően az átadás-átvételi igazolás 1.1.81 alcikkely szerinti fogalmának, a 7.6 alcikkelynek, és az átadás-átvételtől szóló 10. cikk együttes értelmezéséből vezethető le. A 10. cikk a szerződésszerű teljesítés megállapításához szükséges átadás-átvételi eljárásról rendelkezik, amely során kiállításra kerül az 1.1.81 alcikkely szerinti átadás-átvételi igazolás. A 7.6 alcikkely pedig tartalmazza, hogy az ehelyütt rögzített kellékszavatossági jogokat az átadás-átvételi igazolás kiadása előtt lehet gyakorolni.

Amíg a 7.5 alcikkely esetében előfeltételként érvényesül, hogy a hiba valamely üzem, anyag, terv, kivitelezés valamilyen, a szerződés teljesítését megelőzően lefolytatott teszt eredményeként válik felismerhetővé, addig a 7.6 alcikkely szerinti jogok gyakorlásának nincs ilyen előfeltétele.

Ami tehát a Sárga Könyv szerinti előzetes hibás teljesítést szabályozó 7.5 és 7.6 alcikkely közötti kapcsolatot illeti, az állapítható meg, hogy a 7.5 alcikkely speciális rendelkezés a 7.6 alcikkelyhez képest, figyelemmel arra, hogy a 7.5 alcikkely alkalmazásának van olyan követelménye, amelyet a Sárga Könyv a 7.6 alcikkely vonatkozásában nem ír elő.

Jól látható, hogy a 7.6 alcikkely a 7.5 alcikkellyel ellentétben, és a Ptk.-val megegyezően kétlépcsős rendszerben szabályozza a kellékszavatossági jogokat. A 7.6 alcikkely első bekezdésében található kijavítási és kicserélési jog tartozik az első lépcsőbe. A megrendelő ezeket gyakorolhatja elsődlegesen, de a Ptk.-val ellentétben az arányosság elvének figyelembevétele nélkül. Ebből adódik, hogy nem kell azt vizsgálni, hogy a kijavítás vagy kicserélés teljesítése aránytalan többletköltséget okoz-e a még választható szavatossági joghoz képest. A 7.6 alcikkely negyedik bekezdésében található kijavítási költség megtérítése iránti igény tartozik a második lépcsőbe. A megrendelő ezt a kellékszavatossági jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a vállalkozó nem tett eleget a kijavítási vagy kicserélési kötelezettségének.

A Sárga Könyv 7.5 és 7.6 alcikkelye a Ptk.-tól eltérően szabályozza az előzetes hibás teljesítést. Két esetkörét határozza meg, amelyek közül a 7.5 alcikkely a jogkövetkezmények alkalmazásához speciális feltételt követel meg, amelyet a 7.6 alcikkely nem. Az is megállapítható, hogy a 7.5 alcikkely szerinti előzetes hibás teljesítés esetén nem érvényesül a kétlépcsős rendszer, míg a 7.6 alcikkely esetén

igen. Mind a 7.5, mind a 7.6 alcikkely esetében a megrendelő kellékszavatossági jogai szűkebbek, mint ahogy azt a Ptk. szabályozza, hiszen csak kijavítást, kicserélést, vagy a hiba kijavíttatási költségeinek a megtérítését igényelheti. A megrendelő tehát nem gyakorolhatja a Ptk. szerinti második lépcsőbe tartozó arányos árleszállítás és az elállás jogát. Az előzetes hibás teljesítés Sárga Könyv szerinti kellékszavatossági jogai azonban mind a 7.5 alcikkely, mind a 7.6 alcikkely szerinti esetekben megilletik a megrendelőt, azonban eltérő eljárásrendben.

A fentiek szemléltetésére szolgál az alábbi összehasonlító táblázat:

Előzetes hibás teljesítés			
Jogalap:	Ptk. 6:151. § (2)	Sárga Könyv 7.5 alcikkely	Sárga Könyv 7.6 alcikkely
Feltétel:	A teljesítési határidő lejártá előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz.	A hiba, tesztelés útján, az átadás-átvételi eljárás előtt merül fel.	A hiba tesztelés hiányában, az átadás-átvételi igazolás kiadása előtt merül fel.
Érvényesíthető kellékszavatossági jogok:	Kijavítás, kicserélés, arányos árleszállítás, kijavíttatási költség megtérítése, elállás.	Kijavítás, kicserélés, kijavíttatási költség megtérítése.	Kijavítás, kicserélés, kijavíttatási költség megtérítése.
Kellékszavatossági jogok rendszere:	Kétlépcsős.	Egylépcsős.	Kétlépcsős, de az arányosságot nem kell figyelembe venni.

A táblázat a szerző saját szerkesztése.

A Ptk. 6:151. § (2) bekezdése szerinti előzetes szerződésszegés alkalmazásának előfeltétele, hogy a teljesítési határidő előtt nyilvánvalóvá válik, hogy a teljesítés hibás lesz. Ebben az esetben, ha a megrendelő eredménytelenül szólította fel a vállalkozót a hiba kijavítására, ötféle kellékszavatossági jogot gyakorolhat

kétlépcsős rendszerben. Ezzel szemben a Sárga Könyv 7.5 alcikkelye alkalmazásának előfeltétele, hogy a hiba tesztelés során váljon felismerhetővé. Ekkor a megrendelő háromféle kellékszavatossági jogot gyakorolhat a saját belátása szerint. A Sárga Könyv az előzetes hibás teljesítés másik esetkörét a 7.6 alcikkelyben szabályozza, melynek lényege, hogy a hiba tesztelés nélkül merül fel, és ekkor a megrendelő szintén háromféle szavatossági jog közül választhat, kétlépcsős rendszerben, de az arányosság követelményének figyelmen kívül hagyásával.

3. Hibás teljesítés az átadás-átvételi eljárás során

3.1. A Ptk. és az Épkiv. szabályai

A Ptk. 6:247. § (1) bekezdése tartalmazza, hogy „*A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek.*”

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 32. § (1) bekezdése szerint „*Az építési beruházás építési tevékenységének befejezésekor műszaki átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni.*” Az Épkiv. 32. § (2) bekezdése értelmében „*A műszaki átadás-átvételi eljárás célja annak ellenőrzése, hogy az építető és a fővállalkozó kivitelező közötti kivitelezési szerződés tárgya szerinti építési tevékenység vagy a technológiai szerelés a szerződésben és jogszabályban előírtak alapján, a kivitelezési dokumentációban meghatározottak szerint maradéktalanul megvalósult-e, és a teljesítés megfelel-e az előírt műszaki és a szerződésben vállalt egyéb követelményeknek és jellemzőknek.*”

A fentiekben idézett jogszabályi rendelkezések alapján megállapítható, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárás arra szolgál, hogy a felek értékeljék a vállalkozó teljesítését. Ha a műszaki átadás-átvételi eljárás során hiba, illetve hiány merül fel, az Épkiv. 32. § (6), (7) és (8) bekezdése az irányadó. Ezek szerint, ha az eljárás során hiba, illetve hiány jelentkezik, az eljárásról felvett jegyzőkönyvben rögzíteni kell a kijavítás határidejét. A teljesítésigazolás csak ezt követően állítható ki. Figyelemmel a Ptk. 6:247. § (3) bekezdésére, az Épkiv. alkalmazásában olyan hibákat, illetve hiányokat kell érteni, amelyek a mű rendeltetésszerű használatát akadályozzák, ugyanis a mű rendeltetésszerű használatát nem akadályozó hiba esetén az átvétel nem tagadható meg.

3.2. *A Sárga Könyv szabályai*

A mögöttesen alkalmazandó hatályos magyar jogszabályok alapján a műszaki átadás-átvételi eljárás során kell elvégezni a Sárga Könyv befejezési tesztelésről szóló 9. cikk szerinti teszteket a 7.4 alcikkkel összhangban, miután a vállalkozó benyújtotta az 5.6 és az 5.7 alcikk szerinti dokumentumokat. A műszaki átadás-átvételi eljárás részletszabályait pedig a 10. cikk adja meg.

A Sárga Könyv vállalkozó általi tesztelés című 7.4 alcikkelye értelmében a vállalkozó köteles minden olyan körülményről gondoskodni, amelyek a tesztek hatékony és megfelelő elvégzéséhez szükségesek. A vállalkozó köteles a tesztek időpontjáról és helyszínéről a mérnököt észszerű időn belül értesíteni. A mérnök a 13. cikk alapján jogosult arra, hogy megváltoztassa a teszt helyszínét, időpontját, egyéb részleteit, illetve arra is utasíthatja a vállalkozót, hogy további teszteket is végezzen el, amely különbözik a 7.5 alcikkelyben szabályozott, további tesztek megkövetelését lehetővé tevő jogosultságtól (Beaumont, 2019, p. 159). Ha az utasítások teljesítése következtében a vállalkozó késedelmet szenved el, vagy költségei merülnek fel a megrendelő késedelme miatt, úgy abban az esetben a vállalkozó a megvalósítás időtartamának meghosszabbítására, illetve költség plusz haszon érvényesítésére irányuló követelést terjeszthet elő a 20.2 alcikkely alapján.

A Sárga Könyv 9. cikke szerinti tesztek a Ptk. 6:247. § (1) bekezdése és az Épkiv. 32. § (2) bekezdése értelmében a vállalkozó szerződés szerű teljesítésének megállapításához szükségesek, mely szoros összefüggésben áll a vállalkozót terhelő kötelelem eredményjellegével.

A nagyértékű építési beruházások jellegzetessége, hogy a szerződés szerű teljesítés megállapításához sok esetben hosszú, többlépcsős vizsgálatok, próbaüzemek, üzempróbák elvégzése szükséges. A szerződő felek ugyanis csak ezek lebonyolítása után kerülhetnek abba a pozícióba, hogy a teljesítést megnyugtató módon értékeljék.

Az 1.1.85 alcikkely szerint a befejezési tesztelés azokat a teszteket jelenti, amelyek a szerződésben vagy a felek általi változtatás keretében lettek meghatározva a 9. cikk alapján, és amelyeket a megrendelő általi 10. cikk szerinti átvétel, vagyis az átadás-átvételi eljárás során kell elvégezni. A 9.1 alcikkely első bekezdése vállalkozói kötelezettségként fogalmazza meg azt, hogy a vállalkozó köteles a befejezési teszteket elvégezni.

A 9.4 alcikkely szerint, ha a munka vagy munkarész átadás-átvétele a 9.3 alcikkely szerinti megismételt tesztelést követően sem valósult meg, a mérnök az alábbi jogkövetkezményeket alkalmazhatja: (a) a 9.3 alcikkely szerint ismételt megrendelheti a befejezés kori tesztelés elvégzését; (b) megtagadhatja a munka átvételét, ha a vállalkozói szerződészegés a megrendelőt az építési beruházás teljes hasznától megfosztja, mely esetben a megrendelő gyakorolhatja a 11.4 alcikkely (d) pontja szerinti jogosultságokat is, vagyis felmondhatja a szerződést azonnali hatállyal, és követeléseket érvényesíthet a 20.2 alcikkely alapján; (c) megtagadhatja a munkarész átvételét, ha a vállalkozói szerződészegés következtében a munkarész alkalmatlan a szerződés szerinti használatra, mely esetben a megrendelő gyakorolhatja a 11.4 alcikkely (c) pontjában meghatározott jogokat is; (d) kiadhatja az átadás-átvételi igazolást, ha azt a megrendelő is kéri.

A 9.4 alcikkely (d) pontja szerinti esetben, a vállalkozó köteles megfelelően teljesíteni valamennyi szerződéses kötelezettségét, és a megrendelő a 20.2 alcikkely alapján kifizetésre vagy a vállalkozói díj csökkentésére jogosult a 11.4 alcikkely (b)(i) vagy (b)(ii) alpontjai alapján. A megrendelőnek ez a joga nem érinti a megrendelőt akár a szerződés akár más alapján megillető jogait.

A 9.4 alcikkely akkor alkalmazható, ha a befejezés kori tesztelés során – figyelemmel a Ptk. 6:247. § (3) bekezdésére – olyan hiba merül fel, amely az építmény rendeltetésszerű használatát akadályozza.^v Ebben az esetben a vállalkozó a szerződészegés egyik nevesített esetét, a Ptk. 6:157. § (1) bekezdése szerinti hibás teljesítést valósít meg. A Sárga Könyv ebben a körben is rendelkezik kellékszavatossági jogokról, figyelemmel arra, hogy a 7.6 alcikkely első bekezdése szerint az ott meghatározott jogokat a mérnök az átadás-átvételi igazolás kiadása előtt bármikor gyakorolhatja.

Ha a felek a szerződést úgy kötik meg, hogy a különös feltételekben eltérnek a Sárga Könyv fentiek szerinti szabályaitól, úgy abban az esetben az átadás-átvételi eljárás során felmerült, rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba esetén a megrendelő gyakorolhatja egyrészt a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti kellékszavatossági jogokat, másrészt érvényesítheti a Sárga Könyv 9.4 alcikkelye szerinti, kellékszavatossági körbe nem tartozó jogkövetkezményeket. Ha a felek abban állapodnak meg, hogy nem térnek el a Sárga Könyv szabályaitól, akkor a megrendelő gyakorolhatja a Sárga Könyv 7.6 alcikkelye szerinti szavatossági jogokat, valamint a Sárga Könyv 9.4 alcikkelye szerinti jogkövetkezményeket.

A fentiek szemléltetésére szolgál az alábbi összehasonlító táblázat:

Hibás teljesítés az átadás-átvételi eljárás során		
Jogalap:	Ptk. 6:159. § (2) bekezdés a) és b) pont; Sárga Könyv 9.4 alcikkely	Sárga Könyv 7.6 és 9.4 alcikkely
Érvényesíthető kellékszavatossági jogok és egyéb jogkövetkezmények:	Kijavítás, kicserélés, arányos árleszállítás, kijavíttatási költség megtérítése, elállás + befejezés kori tesztelés ismételt elvégzésének megrendelése, szerződés azonnali hatályú felmondása, átadás-átvételi igazolás kiadása.	Kijavítás, kicserélés, kijavíttatási költség megtérítése + befejezés kori tesztelés ismételt elvégzésének megrendelése, szerződés azonnali hatályú felmondása, átadás-átvételi igazolás kiadása.
Kellékszavatossági jogok rendszere:	Kétlépcsős.	Kétlépcsős, de az arányosságot nem kell figyelembe venni.

A táblázat a szerző saját szerkesztése.

Kizárólag a Sárga Könyv alkalmazása esetén a műszaki átadás-átvételi eljárás során felmerülő, az építmény rendeltetésszerű használatát akadályozó hiba esetén a Sárga Könyv 7.6 alcikkelye szerinti kellékszavatossági jogok és a Sárga Könyv 9.4 alcikkely szerinti jogkövetkezmények együttesen alkalmazhatók, kétlépcsős rendszerben. Ezzel szemben a Sárga Könyvtől való eltérés esetén a megrendelő ötféle kellékszavatossági jog közül választhat, és emellett érvényesítheti a Sárga Könyv 9.4 alcikkely szerinti jogkövetkezményeket is.

4. Hibás teljesítés az átadás-átvételi eljárást követően

4.1. *A Ptk. szabályai*

A Ptk. szabályai alapján a vállalkozót a szerződés teljesítése után a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése alapján kellékszavatossági kötelezettség terheli, melynek következtében a megrendelő érvényesítheti a Ptk. 6:159. § (2) bekezdése szerinti kellékszavatossági jogokat. A jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat a Ptk. XXIV. Fejezetének 2. pontja tartalmazza.

A kivitelezési szerződésekre általánosan jellemző, hogy a felek abban állapodnak meg, hogy a vállalkozó a szerződés teljesítéséért jótállást vállal a Ptk. 6:171. § (1) bekezdése alapján. A jótállás a hibás teljesítés jogkövetkezménye, és a szerződésben rögzített eltérő rendelkezés hiányában a megrendelő jótállási igényként a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés szerinti jogokat gyakorolhatja.

4.2. *A Sárga Könyv szabályai*

A szerződés teljesítését követően jelentkező hibák kezeléséről az átadás-átvételt követő hibák című 11. cikk rendelkezik, ide nem értve a 11.1 alcikkely (b) pontját, mely azon hibák kijavítására vonatkozik, amelyek nem akadályozzák az építmény rendeltetésszerű használatát.

A 11.1 alcikkely szerint, annak érdekében, hogy a munka és a vállalkozói dokumentumok, valamint az egyes szakaszok vagy részek a vonatkozó hibabejelentési időszak lejártáig vagy az azt követő lehető leghamarabb a szerződésben előírt állapotban legyenek (kivéve a természetes elhasználódást), a vállalkozó (a) köteles befejezni a teljesítés időpontjában még hátralévő munkálatokat az átadás-átvételi igazolásban meghatározott határidőn belül vagy a mérnök által megadott egyéb észszerű határidőn belül; és (b) köteles elvégezni az összes olyan hiba vagy kár elhárításához szükséges munkát, amelyről a megrendelőt a vonatkozó hibabejelentési időszak lejárta előtt vagy azt megelőzően értesítette.

Az 1.1.27 alcikkely szerint a hibabejelentési időszak azt az időtartamot jelenti, amely a munkával kapcsolatos hibák és károk jelzésére lett meghatározva a 11.1 alcikkely alapján, és amely esetlegesen meg lett hosszabbítva a 11.3 alcikkely alapján. A hibabejelentési időszakot a befejezés időpontjától kell számítani.

A 11.1 alcikkely második bekezdése szerint, ha a hibabejelentési időszak alatt hiba vagy kár merül fel, a megrendelőnek értesítenie kell a vállalkozót, melyet követően a vállalkozó és a megrendelő közösen megvizsgálják a hibát vagy kárt. A vállalkozó ezt követően köteles elkészíteni és benyújtani egy javaslatot, amely tartalmazza a szükséges javítási munkák leírását. Ebben az esetben a 7.5 alcikkely második, harmadik és negyedik bekezdése megfelelően alkalmazandó.

A hibabejelentési időszak fogalma alapján az állapítható meg, hogy a Sárga Könyv a teljesítést követően jelentkező hiba esetén nem tesz különbséget a kellékszavatossági- és a jótállási kötelezettség között, következésképpen a hibabejelentési időszak alatt mindkettőt érteni kell.

Az alkalmazható jogkövetkezményeket utaló norma alapján a tesztelés eredményeként megvalósuló előzetes hibás teljesítésről rendelkező 7.5 alcikkely határozza meg. Eszerint a mérnök ebben az esetben is jogosult felülvizsgálni a vállalkozó javaslatát. Ha a vállalkozó nem nyújt be késedelem nélkül javaslatot vagy a mérnök értesítése alapján felülvizsgált javaslatot a javítási munkákra, vagy elmulasztja elvégezni azokat, a mérnök utasíthatja a vállalkozót kijavításra vagy kicserlésére vagy indokolt értesítésével visszautasíthatja a hibával érintett munkarészt, mely esetben a megrendelő kijavíttathatja mással a hibát, és követelheti a kijavíttatási költség megtérítését.

A 11.2 alcikkely értelmében valamennyi a 11.1 alcikkely (b) pontja szerinti munkát a vállalkozó saját kockázatára és költségére kell végrehajtani, ha és amennyiben a munka az alábbiak következménye: (a) az építési beruházás tervezése, kivéve a tervezésnek azt a részét, amelyért a megrendelő felelős (ha van ilyen); (b) az üzem, az anyagok vagy a kivitelezés nem felel meg a szerződésnek; (c) szakszerűtlen kivitelezés vagy üzemeltetés, amely olyan körülmények következménye, amelyért a vállalkozó felelős az 5.5 alcikkely, az 5.6 alcikkely, illetve az 5.7 alcikkely alapján; vagy (d) a vállalkozó nem teljesíti a szerződésben foglalt bármely más kötelezettségét.

A 11.2 alcikkely második bekezdése szerint, ha a vállalkozó álláspontja szerint a munka bármely más körülmény következménye, a vállalkozó köteles késedelem nélkül értesíteni a mérnököt, és a mérnök köteles a 3.7 alcikkely alapján elfogadni vagy megtagadni a vállalkozó kérelmét. Ha a kérelem elfogadásra vagy visszautasításra kerül, vagyis az, hogy a munka a 11.2 alcikkely első bekezdésében felsorolt körülményeken kívül eső körülmény következménye, a 13.3.1 alcikkely alkalmazandó, ha a munkát a mérnök rendelte meg.

Jól látható, hogy a Sárga Könyv a hibabejelentési időszak alatt érvényesíthető kellékszavatossági- és jótállási jogokat a 7.5 alcikkelynek megfelelően és a Ptk. szabályaival ellentétben egylépcsős rendszerben szabályozza. A megrendelő kellékszavatossági-, és jótállási jogai szűkebbek, mint ahogy azt a Ptk. szabályozza, hiszen csak kijavítást, kicserélést, vagy a hiba kijavíttatási költségeinek a megtérítését igényelheti. A megrendelő tehát nem gyakorolhatja a Ptk. szerinti második lépcsőbe tartozó arányos árleszállítás és az elállás jogát.

A fentiek szemléltetésére szolgál az alábbi összehasonlító táblázat:

Hibás teljesítés a hibabejelentési időszak alatt		
Jogalap:	Ptk.	Sárga Könyv 11. cikk
Érvényesíthető kellékszavatossági-, és jótállási jogok:	Kijavítás, kicserélés, arányos árleszállítás, kijavíttatási költség megtérítése, elállás.	Kijavítás, kicserélés, kijavíttatási költség megtérítése.
Kellékszavatossági-, és jótállási jogok rendszere:	Kétlépcsős.	Egylépcsős.

A táblázat a szerző saját szerkesztése.

5. Ptk. vagy Sárga Könyv?

A Sárga Könyv magyar jogi környezetben történő alkalmazása nagy körültekintést igényel, figyelemmel egyrészt arra, hogy a Sárga Könyv szabályait és megoldásait az angolszász jog adja, másrészt pedig arra, hogy a Sárga Könyv szerinti feltételek sok esetben nehezen láthatók át, a más cikkelyekre és alcikkelyekre történő utalás miatt.

A Sárga Könyvben nem vagy nem megfelelő részletességgel szabályozott kérdésekben a magyar jog irányadó jogként történő választása esetén a Ptk. és az Épkiv. szabályai is alkalmazandók. Abban az esetben, ha a felek a különös feltételekben a hibás teljesítés esetén alkalmazható kellékszavatosság és jótállás vonatkozásában nem rendelkeznek eltérően, a Sárga Könyv szabályai

érvényesülnek. Ebben az esetben a 7.5 alcikkely szerinti, tesztelés eredményeként jelentkező előzetes hibás teljesítés vonatkozásában a Ptk.-hoz képest a megrendelő érvényesíthető kellékszavatossági jogai szűkebbek, azonban a megrendelő a saját belátása szerint gyakorolhatja azokat, egylépcsős rendszerben. Ez a megoldás megadja azt a szabadságot a megrendelőnek, hogy akár elsődlegesen más személlyel javíttassa ki a hibát és a kijavíttatási költségek megtérítését igényelje. Ami a megrendelőnél előnyként, az a vállalkozónál hátrányként jelentkezik, ugyanis a Sárga Könyv 7.5 alcikkelye a Ptk.-hoz képest megfosztja a vállalkozót attól a lehetőségtől, hogy elsődlegesen ő kísérelje meg a hiba kijavítását vagy kicserélését. A Sárga Könyv 7.5 alcikkelye összhangban áll a Ptk. azon jogpolitikai céljával, hogy hibás teljesítés esetén megvalósulhasson a hiba természetbeni reparációja, hiszen a megrendelő számára elérhetőek azok a kellékszavatossági jogok, amelyek a szerződéssel elérni kívánt eredmény, vagyis az építési-szerelési munka szerződésszerű teljesítését biztosítják. A kétlépcsős rendszer hiánya nem sérti a vállalkozó érdekeit, ugyanis a magyar jogirodalom szerint, ha a megrendelő a hibát anélkül javította vagy javíttatta ki, hogy az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok választásának a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételei fennálltak volna, a megrendelő a ténylegesen felmerült kiadása összegéből csak annak az összegnek a megtérítését követelheti, amennyibe a kijavítás elvégzése a vállalkozó számára került volna. Ráadásul a kellékszavatossági jogok megnyílása előtt a mérnök a Sárga Könyv 7.5 alcikkely első bekezdése alapján megadja a lehetőséget arra, hogy a vállalkozó elkészítse a hiba javítására irányuló javaslatát, amelynek elmulasztása vagy nem megfelelőse esetén gyakorolhatja a megrendelő a kellékszavatossági jogokat. A Ptk. 6:151. § (2) bekezdése szerint a megrendelő a hibás teljesítés jogkövetkezményeit csak akkor gyakorolhatja, ha a hiba kijavítására vagy kicserélésre tűzött határidő eredménytelenül telt el. Mindezeket összegezve, a Sárga Könyv 7.5 alcikkelyének alkalmazása hatékonyabbnak tűnik, hiszen a megrendelő határidő tűzése és korlátok nélkül gyakorolhatja a hiba orvoslását biztosító jogait, ugyanakkor a vállalkozó érdekei sem sérülnek, hiszen a hiba mással történő kijavíttatása esetén egyrészt a kijavíttatási költség korlátok közé szorul, másrészt a vállalkozónak nem kell kapacitást fordítania a hiba kijavításának megkísérlésére, mely a határidőben történő teljesítését is elősegítheti.

A 7.6 alcikkely szerinti, tesztelés hiányában, az átadás-átvételi igazolás kiadása előtt jelentkező előzetes hibás teljesítés esetén a Ptk.-hoz képest a megrendelő érvényesíthető kellékszavatossági jogai szintén szűkebbek, ráadásul azokat a Ptk.-

hoz hasonlóan kétlépcsős rendszerben gyakorolhatja. Erre tekintettel, a megrendelő számára előnyösebb, ha a különös feltételekben eltérnek a Sárga Könyv e körben érvényesülő szabályaitól. Ami azonban a megrendelőnél hátrányként, az a vállalkozónál előnyként mutatkozik, hiszen a Sárga Könyv 7.6 alcikkelyének alkalmazása kedvezőbb a számára, figyelemmel a megrendelő által gyakorolható kellékszavatossági jogok szűkítésére. Mindkét fél érdekeit kielégítő megoldásként a Sárga Könyv 7.6 alcikkelyének alkalmazása mutatkozik azzal, hogy a szerződésben szabályozni kell azt, hogy a 7.5 alcikkely szerinti mechanizmus érvényesüljön, figyelemmel az ekörben fentebb kifejtett indokokra. Ennek eredményeként a szerződés előzetes hibás teljesítésének rendszere átláthatóbbá és egységesebbé válik, kölcsönös előnyöket biztosítva a feleknek.

A műszaki átadás-átvételi eljárás során felmerülő, az építmény rendeltetésszerű használatát akadályozó hiba esetén a Sárga Könyv 7.6 alcikkelye szerinti kellékszavatossági jogok és a Sárga Könyv 9.4 alcikkely szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók. A Ptk.-hoz képest a megrendelő érvényesíthető kellékszavatossági jogai szűkebbek, ráadásul azokat a Ptk.-hoz hasonlóan kétlépcsős rendszerben gyakorolhatja. Erre tekintettel, a megrendelő számára előnyösebb, ha a különös feltételekben eltérnek a Sárga Könyv e körben érvényesülő szabályaitól. A vállalkozó szempontjából azonban előnyösebb a Sárga Könyv alkalmazása, hiszen a megrendelő kevesebb kellékszavatossági jogot gyakorolhat. Mindkét fél érdekeit kielégítő megoldásként a Sárga Könyv alkalmazása mutatkozik azzal, hogy a szerződésben szabályozni kell azt, hogy a 7.5 alcikkely szerinti mechanizmus érvényesüljön, figyelemmel az ekörben fentebb kifejtett indokokra.

Ami a teljesítést követő hibabejelentési időszakot illeti, azt érdemes kiemelni, hogy a Sárga Könyv alkalmazása esetén a megrendelő szavatossági jogai bár szűkebbek, azokat szabadon, egylépcsős rendszerben gyakorolhatja, ezért megrendelői oldalról indokolt az alkalmazása. Vállalkozói szempontból azonban a Sárga Könyv 11. cikkelye a Ptk.-hoz képest megfosztja a vállalkozót attól a lehetőségtől, hogy elsődlegesen ő kísérelje meg a hiba kijavítását vagy kicserélését, ami azonban nem sérti a vállalkozó érdekeit, figyelemmel arra, hogy a kijavítási költség korlátok közé szorul, sőt, a hiba mással történő kijavíttatása esetén a vállalkozónak nem kell kapacitást fordítania a hiba reparációjára. Következésképpen a Sárga Könyv 11. cikkelyének alkalmazása tűnik hatékonyabb megoldásnak, mely azt is eredményezi, hogy a szerződés hibás teljesítésének rendszere egységessé, és így követhetőbbé válik.

A tanulmány a Kulturális és Innovációs Minisztérium EKÖP-24-0 kódszámú Egyetemi Kutatói Ösztöndíj Programjának a Nemzeti, Kutatási, Fejlesztési és Innovációs Alapból finanszírozott szakmai támogatásával készült.



Irodalomjegyzék

Balázs Tamás (2022): A FIDIC-szerződések alkalmazása Magyarországon. <https://ecocreative.hu/szakertoink-tollabol/epitesi-jog/cikkek/a-fidic-szerzodesek-alkalmazasa-magyarorszagon/> (letöltve: 2025. május 20.)

Balázs Tamás – Klee Lukás – Gulyás Dániel (2014): FIDIC Contracts and Hungarian Law important aspects of using FIDIC Contracts in Hungary. The International Construction Law Review, Volume 31., Part 2, April 2014

Beaumont Ben (2019): FIDIC Yellow Book. A Commentary. Oxon, Informa Law from Routledge, 2019, ISBN 978-1-138-05231-4

Dabrowska Agnieszka (2019): Sub-clause 20.1 of the FIDIC contract terms under civil and common law. ASEJ – Scientific Journal of Bielsko-Biala School of Finance and Law, Volume 23., No 4., pp. 13-18., <https://doi.org/10.5604/01.3001.0013.6828>

Farkas Attila László (2013): Ptk. Hatodik Könyv Második Rész X. Cím XXIV. Fejezet. In: Wellmann György (szerk.) Polgári Jog Kötelmi Jog Első és Második Rész – Az új Ptk. magyarázata V/VI., Budapest, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 2013, ISBN 978-963-258-193-4

Glover Jeremy (2008): Liability for Defects in Construction Contracts – who pays and how much? <https://www.fenwickelliott.com/research-insight/articles-papers/liability-defects-construction-contracts-%E2%80%93-who-pays-and-how-much-0> (letöltve: 2025. május 29.)

Hisham Al-Hyari, Omar (2023): Applicability of the 2017 FIDIC Red Book in Civil Law Jurisdictions. Arab Law Quarterly, 2023.

Jaeger, Axel-Volkmar – Hök, Götz-Sebastian (2010): FIDIC – A Guide for Practitioners. Springer-Verlag, Berlin, ISBN 978-3-642-02099-5, <https://doi.org/10.1007/978-3-642-02100-8>

Kanishka, Singh (2015): FIDIC contracts in a civil law setting: guarding against inoperability. <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=2d610b74-9b15-4731-b939-4b666a382a6c> (letöltve: 2025. május 20.)

Klee Lukás – Rév András (2013): FIDIC szerződéses feltételek alkalmazása a cseh és magyar jogi környezetben. Complex, Budapest, ISBN 978-963-295-284-0

Szigeti Zsolt (2023): Az építési projektek megvalósítása során egy hagyományos beruházói ÁSZF hatékonyabb-e a FIDIC szerződéses rendszerénél. Közbeszerzési Értesítő Plusz. 2023. V. évfolyam, 12. szám, <https://doi.org/10.37371/KEP.2023.12.3>

Varga Tamás (2020): A Mérnök eljárásával kapcsolatban felmerülő jogkérdések eldöntése a FIDIC Sárga Könyv egyes rendelkezéseinek értelmezése útján, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság ítélezési gyakorlatában. Gazdaság és Jog, 2020/9, pp. 21-27.

Breyer Wolfgang – Bueno Julio Cesar – Gaudet Brian – Jackson Shy (2018): What do the words mean: Different approaches to the interpretation of contracts. In: The 8th International Society of Construction Law Conference - Construction Law: Local Issues - Global Perspectives. Chicago

Hök Dr Götz-Sebastian – Stieglmeier Dr. Henry (2023): Applying FIDIC Contracts in Germany. In: Charrett, Donald (ed.): Fidic Contracts In Europe: A Practical Guide to Application, Informa law from Routledge, New York

Kemenes István: A kellékszavatossági jogok. In: Gárdos Péter – Vékás Lajos (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, 2025. június 20. időállapotú, 2025. évi Jogtár-formátumú kiadás, ISBN 978-963-594-518-4

Varga Tamás (2021): FIDIC 20.1 alcikkely szerinti igénybejelentési határidő jogi jellegének és a jogvitában lefolytatandó bizonyítási eljárás tárgyi hatókörének meghatározása a Választottbíróság ítélezési gyakorlatában. Gazdaság és Jog, 2021/1, pp. 18-23.

ⁱ Üzemek, Telepek és Tervezés-Építési Projektek Szerződéses Feltételei Elektromos és Gépészeti Létesítményekhez Valamint Vállalkozó Által Tervezett Építési és Mérnöki Létesítményekhez. A tanulmány a 2017-es kiadáson alapul.

ⁱⁱ Ellentétben például az Egyesült Nemzeteknek az áruk nemzetközi adásvételi szerződéseiről szóló egyezményével (*United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods*; angol rövidítéssel: CISG), vagyis a Bécsi Vételi Egyezményvel, amelynek 7. Cikkelye szerint az Egyezmény értelmezése során figyelembe kell venni annak nemzetközi jellegét és annak szükségességét, hogy elősegítsék az Egyezmény egységes alkalmazását. A Bécsi Vételi Egyezményvel kapcsolatos joggyakorlat és jogirodalom szerint kerülendő a *homeward trend*, vagyis a hazafelé törekvés tendenciája, melynek lényege, hogy az eljáró fórum az Egyezmény szabályainak értelmezése során a nemzeti jogra támaszkodik. Lásd továbbá az UNIDROIT által megalkotott, Nemzetközi Kereskedelmi Szerződések Alapelvei (*UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts*; angol rövidítéssel: UPICC) 1.6 Cikkelyének (Az Alapelvek értelmezése és kiegészítése) (1) bekezdését, mely előírja, hogy az Alapelvek értelmezése során figyelembe kell venni azok nemzetközi jellegét és célját, az Alapelvek egységes alkalmazásának elősegítése érdekében.

ⁱⁱⁱ A Szegedi Törvényszék a G.40033/2016/187. számú, késedelmi kötbér megfizetése tárgyában hozott határozatában, FIDIC szerződéses mintával érintett jogvita vonatkozásában, a vállalkozó késedelmének kimentésével kapcsolatban rögzítette, hogy „A joggyakorlat szerint a vállalkozó késedelmének kimentése céljából nem hivatkozhat sikerrel olyan akadályokra, amelyek a szerződés módosítás előtt merültek fel és amelyekre tekintettel a szerződésmódosítás során a teljesítési határidő meghosszabbítását nem kezdeményezte, illetve azokra a körülményekre, amelyek ismeretében módosítási javaslatában konkrét időpontot jelölt meg a szerződés befejezési határidejeként (BH 2006/2/50. és BDT 2007/7-8/116., eBDT 2007.1627. sz. jogeset).” A Győri Törvényszék a G.20565/2015/107. számú, vállalkozói díjkövetelés tárgyában hozott határozatában a többlet-, illetve a pótmunka fogalmát a Ptk. és az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint értelmezte, továbbá hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2006. (XI. 30.) számú kollégiumi ajánlására is, tekintettel arra, hogy a FIDIC szabályrendszere sem a pót-, sem a többletmunka fogalmát nem használja.

^{iv} A Sárga Könyv 1.1.35 alcikkelye szerint a mérnök jelenti azt a személyt, akit a megrendelő a szerződésben kijelöl, hogy mérnökként járjon el a szerződés teljesítése során a megrendelő képviselőjében. A megrendelő által biztosított mérnök a FIDIC szerződések rendszerében kiemelt jelentőségű szereplő, az építési beruházás aktív résztvevője, aki számos funkciót tölt be a szerződéses menedzsment, a teljesítés igazolása, az elszámolhatóság vizsgálata, valamint a követeléménedzsment vonatkozásában. Alapvetően két szinten gyakorolja jogait, és teljesíti kötelezettségeit, tekintettel arra, hogy egyrészt eljár a megrendelő képviselőjében, másrészt a mérnök egy független és semleges harmadik fél, aki a szerződő felek közötti egyensúlyt hivatott biztosítani.

^v Ha a műszaki átadás-átvételi eljárás során olyan hiba merül fel, amely az építmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, akkor egyrészt az átvétel nem tagadható meg, tehát az átadás-átvételi igazolást ki kell adni, másrészt a kijavításra a Sárga Könyv

11.1 alcikkely (a) pontja alkalmazandó. Ennek értelmében a vállalkozó köteles az átadás-átvételi igazolásban meghatározott vagy egyéb észszerű határidőn belül kijavítani a hibákat a mérnök utasításának megfelelően.