

# DR. HALMOS ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Halmos Péter ügyvéd

Irodacím: 7621 Pécs, Mária u. 29.

Levélcím: 7601 Pécs, Pf. 187

Telefon/fax: 72/336-158 Mobil: 20/9-336-158

E-mail: peter@dravanet.hu

---

**Tárgy: Jogi vélemény a Maár Építész Iroda Kft-vel  
érvényesítendő szavatossági- és kárigény  
tekintetében**

Dombóvári Közös Önkormányzati  
Hivatal Jegyzője  
Dombóvár 7200  
Szabadság u. 18.  
( e-mail: [jegyzo@dombovar.hu](mailto:jegyzo@dombovar.hu) )

Tisztelt Jegyző Úr !

Hivatkozva tárgyi ügyben tett kézhez vett 2014-11-04-ei e-mail megkeresésére, az előterjesztés tervezettel összefüggésben alábbiakról tájékoztatom:

1./ Figyelemmel arra, hogy Erb Jenő üi-i szakértő Úr a tervezési hibák tekintetében nyílt tervezési hibákról tett említést, mely tartalmában azt jelenti, hogy azokat a vállalkozónak szükséges volt felismernie ( szakértelme alapján is terv felülvizsgálati kötelezettség terheli kivitelező-vállalkozót ), így a tervezési hibák miatt többlet vállalkozói díjigény - értve ezalatt „kárigényt” is - nem keletkezhetett ( ilyenek Megrendelőre nem háríthatóak ill. Megrendelő oldalán nem merültek fel ), jogi álláspontom szerint a Maár Építész Iroda Kft-vel, a műszaki ellenőri tevékenység ellátásával összefüggésben létrejött megbízási szerződés alapján, kártérítési igény nem érvényesíthető ( a kártérítés egyik fogalmi eleme a „kár” megléte ill. felmerülése, azonban jelen ügyben a mulasztással összefüggésben összegszerű „kár” nem érte Megrendelő Önkormányzatot ).

2./ Más a helyzet - a nyílt tervhiba tényétől függetlenül - a már teljesített tervezési díjjal, függetlenül attól, hogy a megállapított tervezői mulasztással összefüggésben többlet vállalkozói díj-, ill. kártérítési fizetési kötelezettség Megrendelő Önkormányzatot nem terhelte és nem is terhelheti. Ugyanakkor - szakértői megállapítás alapján - a tervezési szerződés teljesítése ( az alkalmazandó ún. régi Ptk. / 1959. évi IV. törvény / alapján ) hibás volt.

A Ptk. alapján ugyanis a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás nem felel meg az 1959. évi IV. törvény ( a továbbiakban: Ptk. ) 277. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Hibás a teljesítés akkor is, ha a szolgáltatás nem elégíti ki a rá vonatkozó konkrét minőségi ( jelen esetben jogszabályi ) előírásokban foglalt követelményeket, valamint, ha a kötelezett nem tesz eleget a szolgáltatáshoz kapcsolódó ún. járulékos kötelezettségeknek.

A szolgáltatott dolog törvényes tulajdonságait meghatározó jogi szabályozásnak három szintje különíthető el. Ezek: a teljesítés minőségére vonatkozó, a Ptk. 277. § (1) bekezdésében foglalt általános szabályok (generálklauzula); a dolog (termék, szolgáltatás) konkrét tulajdonságaira vonatkozó minőségi követelményeket rögzítő szabványokat, műszaki előírásokat, szakmai útmutatókat előíró jogszabályok; valamint a dologhoz kapcsolódó járulékos kötelezettségeket szabályozó normák.

A Ptk. 277. § (1) bekezdésének a) és b) pontjai értelmében a szerződésben vállalt bármely szolgáltatás minőségével kapcsolatban általános törvényi követelmény, hogy alkalmas legyen a rendeltetése szerinti, tehát az ilyen szolgáltatások esetében általánosan megszokott céljának betöltésére, és rendelkezék az azonos fajtájú szolgáltatások szokásos, elvárható minőségével. A hibás teljesítés megítélése során ezért - a felek eltérő megállapodásának hiányában - elsősorban a generálklauzula követelményéből kell kiindulni: hibás a szolgáltatás, ha bármely okból nem alkalmas a rendeltetésének megfelelő felhasználásra, vagy nem rendelkezik az ilyen szolgáltatások szokásos, a jogosult által elvárható minőségével.

Külön jogszabályok ugyanakkor minőségi követelmények rögzítésével előírhatják az adott dolog (szolgáltatás) konkrét tulajdonságait is. Ilyen minőségi követelményeket fogalmazhatnak meg például a szabványok, a szakmai útmutatók és az egyéb műszaki előírások.

A szolgáltatás értelemszerűen akkor is hibás lehet, ha a minőségére nézve egyáltalán nincs külön konkrét szabványi vagy más előírás, valamint, ha kielégíti ugyan a szabvány előírásait, a rendeltetészerű használat általános követelményeinek azonban valamely, a szabványban nem részletezett okból nem felel meg, vagyis egyéb hibája van.

A hibás teljesítés a Ptk. 305. § (1) bekezdése szerint akkor következik be, ha a visszterhes szerződés alapján szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a törvényes vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

A jogosultat a szerződéskötéskor nem terheli megvizsgálási kötelezettség. Ha azonban a szolgáltatás - köznapi értelemben vett - fogyatékoságát, hibáját a szerződés megkötésekor a jogosult ténylegesen ismerte, vagy azt a szolgáltatás jellege, természete (pl. használt dolgok) vagy a szerződéskötés körülményei alapján számításba kellett vennie, fel kellett ismernie, a kötelezett hibás teljesítése nem állapítható meg. Ilyen értelemszerűen Megrendelő oldalán nem áll fenn.

A Ptk. 306. §-a a szavatossági jogokat ún. kétlépcsős rendszerbe foglaltn határozza meg. Ennek keretében a jogosult hibás teljesítés esetén ötféle szavatossági jogot érvényesíthet: kijavítást, illetőleg kicserélést kérhet, a kijavítási költség megfizetését követelheti, vagy árszállítást igényelhet, illetve elállhat a szerződéstől. Az ún. második lépcsőbe tartozó szavatossági jogok érvényesítésének nem szükségképpeni előfeltétele az, hogy a jogosult előzetesen eredménytelenül felhívja a kötelezettet a dolog kijavítására vagy kicserélésére.

A Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott arányossági feltétel teljesülését a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontjában és (3) bekezdésében említett szavatossági jogok, valamint az eltérő lépcsőkbe tartozó jogok közötti választás során is vizsgálni kell.

Jelen esetben a tervezői díj arányos csökkentése jöhet szóba szavatossági alapon azzal, hogy annak mértéke meghatározása - alapvetően - szakértői kérdés, így célszerűségi szempontokat is figyelembe véve, javaslom e tekintetben - Erb Jenő ü-i szakértő és a Maár Építész Iroda Kft. törvényes képviselőjének testületi ülésre történő meghívása mellett - szakértő felkérését a tervezői díjcsökkentés mértékének ill. összegszerűségének meghatározására. Ezt követően a Maár Építész Iroda Kft. nyilatkozatától függően lehet peren kívüli avagy peres eljárást indítani a követelés érvényesítésére.

3./ Az előterjesztésben a Vortex Kft. kivitelezőre vonatkozó kárigény érvényesítésének elhagyását javaslom, jelenleg - legjobb tudomásom szerint - ilyen kárigény nem merült fel.

Amennyiben tárgyi ügyel összefüggésben további kérdésük van, állok rendelkezésükre,

Tisztelettel:

Pécs, 2014-11-06

